



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DO ROSSIO

REGULAMENTO

Artigo 1º – Âmbito e Aplicação

O presente Regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área abrangida pela operação de loteamento do Rossio em Vale de Cambra, onde se define com detalhe a forma e ordenamento do espaço público e privado e as regras de gestão urbanísticas a aplicar.

Artº 2º – Área de Intervenção

A área de intervenção insere-se de acordo com o PDM em área urbanizável de indústria e armazéns e encontra-se delimitada na carta síntese.

Artº 3º – Promotores

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal, em parceria com os respectivos proprietários.

Artº 4º – Área total de Intervenção

A área total de intervenção objecto da operação é de 92 807,5 m2, que será utilizada da seguinte forma:

1. Área dos lotes – 73 844 m2
2. Áreas de cedência – 25 486 m2

Artº 5º – Instrução do Processo

Fazem parte integrante do presente loteamento as peças desenhadas e escritas, abaixo discriminadas:

Peças escritas:

- Regulamento
- Memória descritiva
- Estudo de viabilidade económica

Peças desenhadas:

- Planta de localização
- Planta de síntese
- Planta de trabalho
- Carta de enquadramento
- Extracto da carta do PDM
- Planta da situação existente
- Planta cadastral
- Rede viária
- Espaços verdes públicos
- Planta de áreas de cedência

- Perfil longitudinal
- Perfis transversais

Artigo 6º – Tipologia dos Lotes

Os lotes estão vocacionados para associação entre duas, três ou quatro unidades, conforme a planta de implantação e destinam-se a construção de indústrias e de armazéns.

Artigo 7º – Associação de Lotes

1. O número de lotes individuais previstos é de 27 podendo os lotes contíguos constituir-se em lotes individuais, de acordo com a planta de implantação
2. As construções associadas terão de constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e plano de parede.
3. No caso das construções associadas não pertencerem à mesma unidade industrial, estas obrigam-se a construir paredes corta-fogo na separação entre as suas construções.

Artigo 8º – Características do Lote

1. Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta de implantação.
2. O lote será ocupado de acordo com o regulamento e planta de implantação, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado.
3. Poderão ser previstas ampliações, conforme estipulado nas peças desenhadas.
4. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios serão a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado nos projectos das construções.
5. Será de se admitir pequenas construções destinadas a “Portaria” até ao máximo de 10m2 de implantação.

Artigo 9º – Coeficientes

Os coeficientes de implantação e de ocupação, assim como a área de construção e de implantação, são os indicados no quadro de áreas e tipologias.

Artigo 10º – Afastamentos

Os afastamentos das construções às extremas do lote são os estipulados nas peças desenhadas.

Artigo 11º – Cérceas

1. As construções industriais e de armazéns serão constituídas no máximo por um piso. Admite-se, porém a existência de mais pisos para o uso de escritórios, ou apoios fabris, desde que no seu conjunto não ultrapassem a cércea definida.
2. Os lotes 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, devem prever cave, não podendo nestes casos ser ultrapassada a cércea de 12 metros, contados a partir da cota da soleira.

3. As construções terão cêrcea máxima de 12 m, medido na cota mais desfavorável.
4. Nos casos de indústrias com programas de exigências tecnológicas excepcionais, devidamente fundamentadas, será de se admitir, excepcionalmente, um pé-direito superior, sem que tal represente aumento de área de construção.
5. A cota de soleira é igual à cota do passeio no ponto médio do lote.

Artigo 12º – Estacionamento

1. Cada lote deverá dispor no seu interior de área de estacionamento, conforme previsto nas peças desenhadas.
2. No caso dos lotes associados, os lugares de estacionamento deverão ser executados em função da acessibilidade a levar a efeito.

Artigo 13º – Vedações

As vedações confinantes com vias públicas, não podem ter altura superior a 1.20 m, a contar da cota do passeio ou arruamento. São permitidos complementos de vedação em sebes, grades ou rede de arame (não farpado), de forma que a altura máxima não ultrapasse 2.00 m de altura. Os muros de vedação não confinantes com a via pública, não podem exceder 2.00 m.

Artigo 14º – Classificação das Indústrias

São de admitir todos os tipos de indústrias e de armazéns.

Artº 15º – Atribuição do Direito de Propriedade

A atribuição do direito de propriedade sobre os lotes resultantes do presente loteamento é feita equitativamente em função dos valores investidos pelas partes, quer ao nível das infraestruturas e nos termos do estudo de viabilidade económica, que faz parte integrante do loteamento.

Artº 16º - Venda de Lotes pela Câmara Municipal

1. Os lotes, propriedade da Câmara Municipal, são vendidos em propriedade plena e a preço de custo. Este valor poderá ser actualizado anualmente em função das taxas de actualização definidos pelo INE.
2. O preço de venda será de 33 euros/m²
3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efectivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições de inserção na área.

Artº 17º – Uso do Solo

Não é permitido outro uso do solo que não o especificado no Regulamento e Planta de Síntese.

Artº 18º – Procedimento para Venda de Lotes

A alienação dos lotes poderá ter duas formas:

1. Por ajuste directo, entre a Câmara Municipal e o interessado, quando a oferta de lotes for maior que a procura;

2. Outra forma, a definir pela Câmara Municipal, quando se verificar que há mais interessados do que lotes, ou quando houver mais de um interessado no mesmo lote.

Artº 19º – Liquidação do Valor dos Lotes

O adquirente do lote deverá efectuar a sua liquidação na totalidade, na data da celebração da escritura.

- a) Qualquer outra forma de liquidação poderá ser aceite mediante deliberação do órgão executivo.

Artº 20º – Apresentação do Projecto de Execução

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projecto de execução das instalações que pretende construir, no prazo de um ano.

Artº 21º – Prazo de Conclusão das Obras

As obras, a que se refere o artigo anterior, deverão estar concluídas no prazo de 3 anos, podendo esse prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, caso se justifique.

Artº 22º – Direito de Reversão

Decorridos os prazos referidos nos artigos 21º e 22º sem que o adquirente tenha cumprido os mesmos, a Câmara Municipal delibera a reversão do terreno a favor do Município, pelo preço de venda, assim como todas as benfeitorias nele existentes, perdendo o adquirente todos os direitos que lhe tenham sido atribuídos.

Artº 23º – Direito de Preferência

A Câmara Municipal de Vale de Cambra, gozará sempre do direito de preferência, sempre que o estabelecimento industrial for alienado.

Artº 24º – Estabelecimento Industrial

Entende-se por “estabelecimento industrial” a totalidade da área coberta e não coberta sob responsabilidade do industrial onde seja exercida uma ou mais actividades industriais, independentemente da sua dimensão, do número de trabalhadores, do equipamento ou de outros factores de produção, de acordo com a alínea m) do art. 2º do D.L.69/2003 de 10 de Abril.

Artº 25º – Execução das Vias

A responsabilidade na execução das vias e demais infra-estruturas é da Câmara Municipal.

Artº 26º – Licenciamento de Unidades Industriais

O licenciamento de unidades industriais será regido pelo D.L. nº 69/2003, de 10 de Abril e Decreto Regulamentar nº 8/2003, de 11 de Abril, ou por outros que revoguem estes.

Artº 27º – Dúvidas e Omissões

As dúvidas e omissões do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

Artº 28º – Regime Supletivo

Tudo o que não estiver previsto neste Regulamento será regido pelas disposições legais em vigor.

ANEXO I

Quadro Sinóptico

Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Ampliação	Área de Implantação máxima	Índice de ocupação
1.1	2086	631	300	931	0,45
1.2	1919	711	300	1011	0,53
2.3	2059	873	300	1173	0,57
2.4	2165	943	300	1243	0,57
3.5	2262	1037	300	1337	0,59
3.6	1875	1098	300	1398	0,75
3.7	2426	1451	375	1826	0,75
3.8	2798	949	300	1249	0,45
4.9	2812	977	300	1277	0,45
4.10	2494	1539	375	1914	0,77
4.11	1993	1231	300	1531	0,77
4.12	2493	1231	300	1531	0,61
5.13	3285	1608	300	1908	0,58
5.14	3290	1608	300	1908	0,58
6.15	3288	1608	300	1908	0,58
6.16	3826	1489	277	1766	0,46
7.17	2509	1247	300	1547	0,62
7.18	2007	1247	300	1547	0,77
7.19	2509	1247	300	1547	0,62
8.20	3134	1051	306	1357	0,43
8.21	2765	1738	350	2088	0,76
8.22	2410	1490	300	1790	0,74
8.23	3066	1490	300	1790	0,58
9.24	3313	1626	300	1926	0,58
9.25	3385	1626	300	1926	0,57
10.26	3443	1720	300	2020	0,59
10.27	4232	1720	300	2020	0,48
TOTAL	73844	35186	8283	43469	0,59

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/2004

Por despacho de 09/08/2023 do Sr. Presidente da Câmara Municipal, foi aprovada a alteração ao Alvará de Operação de Loteamento n.º 1/2004, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 27º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual.

A pretensão consiste na alteração das áreas de implantação, construção e volumetria das edificações e incide sobre o lote n.º 27, que passa a ter as seguintes características:

Lote n.º 27 - Com a área 4.232,00 m², área de implantação do edifício de 2.154,00 m², área de construção de 3.579,10 m² (cave com 1.060,00 m², rés-do-chão com 2.053,80 m², primeiro andar com 233,80 m² e sótão com 231,50 m²) volumetria de 22.165,80 m³. Confronta do Norte com estrada; do Sul com Lote n.º 16; de Poente com herdeiros de Manuel Soares Moreira; de Nascente com Lote n.º 26.

O lote acima referido encontra-se descrito na conservatória do registo predial de Vale de Cambra sob o n.º 340/20060130, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 435, da UF de Vila Chã, Codal e Vila Cova de Perrinho, a favor do proprietário Coficla – Fabrico e Comércio de Moldes, Lda., situada na Travessa da Zona Industrial do Rossio – 1, n.º 186, UF de Vila Chã, Codal e V. C. Perrinho, concelho de Vale de Cambra.

Município de Vale de Cambra, 22 de agosto de 2023

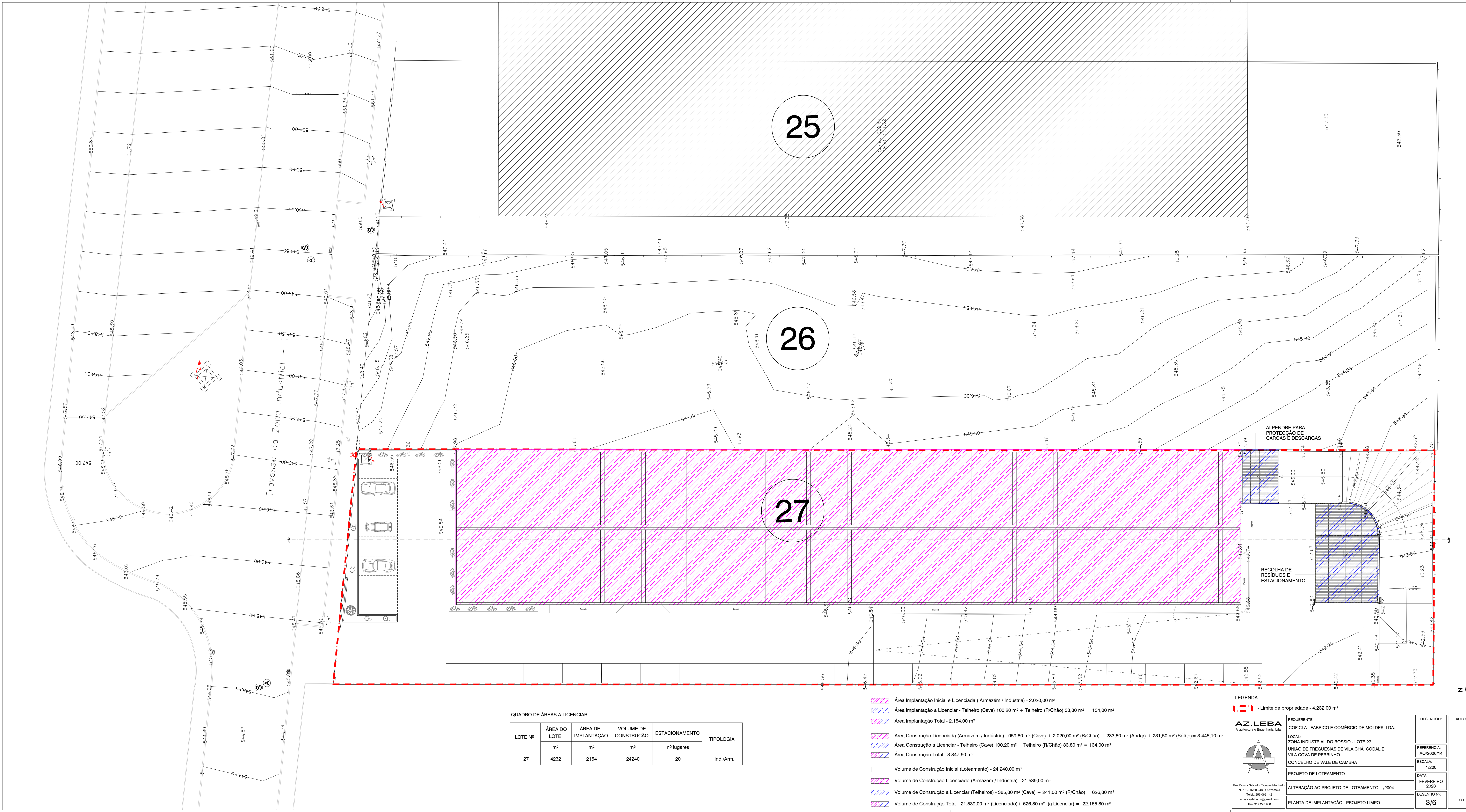
O Vereador

Assinado de forma digital por: ANTÓNIO
ALBERTO ALMEIDA DE MATOS GOMES
Nº de Identificação: BI07680765
Data: 2023.09.06 11:54:31 +01'00'

(António Alberto Almeida Matos Gomes)
(Com competência delegada e subdelegada por despacho de 21/10/2021)

Registado neste Município sob o n.º 1/2004 em 2023/08/22

SARA TAVARES



QUADRO DE ÁREAS A LICENCIAR

LOTE Nº	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	VOLUME DE CONSTRUÇÃO	ESTACIONAMENTO	TIPOLOGIA
	m²	m²	m³	nº lugares	
27	4232	2154	24240	20	Ind./Arm.

- Área Implantação Inicial e Licenciada (Armazém / Indústria) - 2.020,00 m²
- Área Implantação a Licenciar - Telheiro (Cave) 100,20 m² + Telheiro (R/Chão) 33,80 m² = 134,00 m²
- Área Implantação Total - 2.154,00 m²
- Área Construção Licenciada (Armazém / Indústria) - 959,80 m² (Cave) + 2.020,00 m² (R/Chão) + 233,80 m² (Andar) + 231,50 m² (Sótão) = 3.445,10 m²
- Área Construção a Licenciar - Telheiro (Cave) 100,20 m² + Telheiro (R/Chão) 33,80 m² = 134,00 m²
- Área Construção Total - 3.347,60 m²
- Volume de Construção Inicial (Loteamento) - 24.240,00 m³
- Volume de Construção Licenciado (Armazém / Indústria) - 21.539,00 m³
- Volume de Construção a Licenciar (Telheiros) - 385,80 m² (Cave) + 241,00 m² (R/Chão) = 626,80 m³
- Volume de Construção Total - 21.539,00 m² (Licenciado) + 626,80 m² (a Licenciar) = 22.165,80 m³

LEGENDA

- Limite de propriedade - 4.232,00 m²

AZ. LEBA
Arquitetura e Engenharia, Lda.

Rua Doutor Salvador Tenreiro Machado
1700-030 - 3720-340 - Ourense
Tel: +351 969 142
email: az.leba@igmail.com
Tm: 917 295 968

REQUERENTE: COFICLA - FABRICO E COMERCIO DE MOLDES, LDA.	DESENHO Nº:
LOCAL: ZONA INDUSTRIAL DO ROSSIO - LOTE 27	REFERÊNCIA: AQ/2006/14
UNIAO DE FREGUESIAS DE VILA CHA, CODAL E VILA COVA DE PERRINHO	ESCALA: 1/200
CONCELHO DE VALE DE CAMBRA	DATA: FEVEREIRO 2023
PROJETO DE LOTEAMENTO	DESENHO Nº:
ALTERAÇÃO AO PROJETO DE LOTEAMENTO 1/2004	3/6
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - PROJETO LIMPO	O ENGENHEIRO SENHOR

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/2004

Por despacho de do Sr. Vereador com competência subdelegada, foi aprovada a alteração ao Alvará de Operação de Loteamento n.º 1/2004, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 27º, do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atual.

A pretensão consiste na alteração do número de pisos, mantendo a mesma cêrcea e incide sobre o lote n.º 16, que passa a ter as seguintes características:

Lote n.º 16 - Com a área 3826 m2, área de implantação 1489 m2, área de construção da indústria 1489 m2, volumetria de 17868 m3, com 1 piso. Confronta a Norte com Lote n.º 27; Sul com Estrada; Poente com António Soares Moreira e Maria Rosa de Jesus e Elisa Brandão; Nascente com Lote n.º 15.

O lote acima referido encontra-se descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 329/20060130, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 1447, a favor do proprietário Favemac, Unipessoal, Lda., situada no lugar do Rossio, Tv. da Zona Industrial 3, da UF Vila Chã, Codal e V. C. Perrinho, concelho de Vale de Cambra.

Município de Vale de Cambra, 7 de março de 2024

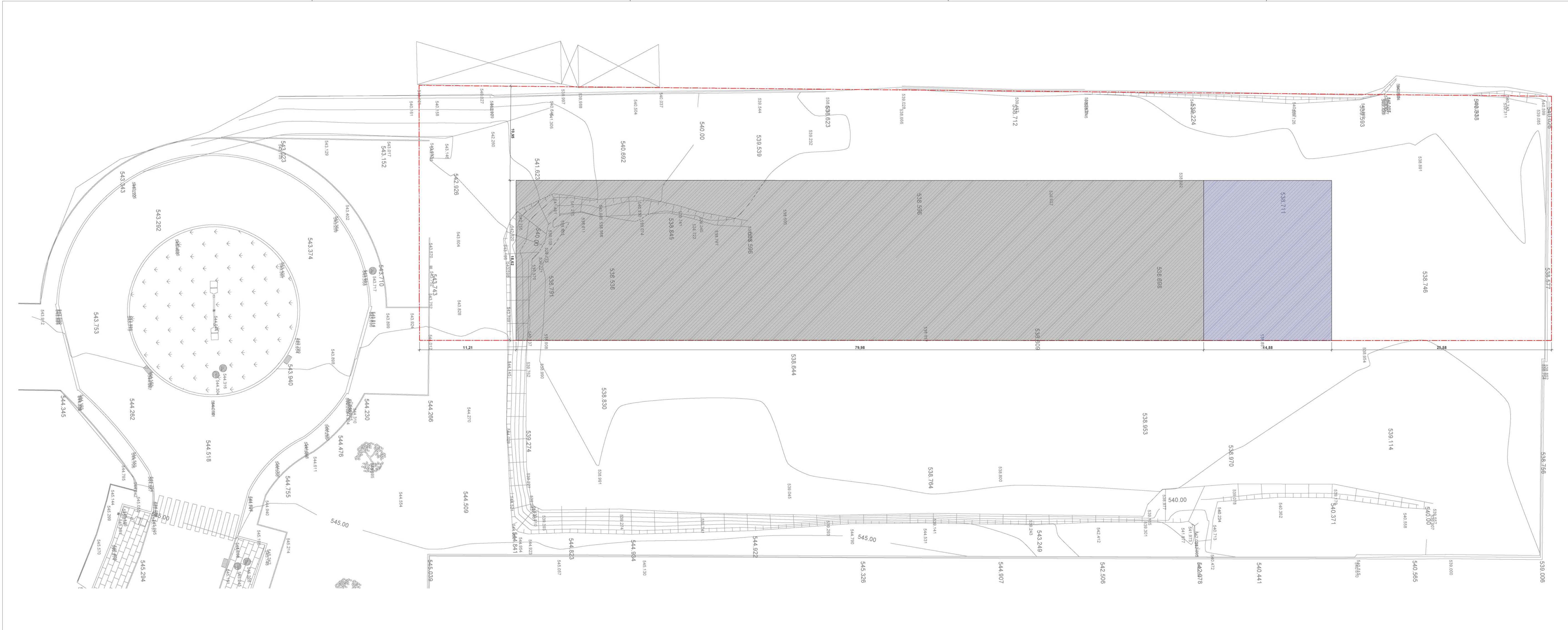
O Vereador do Pelouro

Assinado de forma digital por: ANTÓNIO
ALBERTO ALMEIDA DE MATOS GOMES
Nº de Identificação: BI07680765
Data: 2024.03.07 12:39:36 Z

(António Alberto Almeida Matos Gomes)
(Com competência delegada e subdelegada por despacho de 21/10/2021)

Registado neste Município sob o n.º 1/2004 em 2024/03/07

SARA TAVARES



- Área de implantação
- Área de implantação a ampliar
- A demolir

Quadro sinóptico do existente

Lote	Área do lote	Área de implantação	Área de ampliação	Área de implantação máxima	Índice de ocupação	Cerca máxima	Nº pisos
6.16	3826,00 m²	1489,00 m²	277,00 m²	1766,00 m²	0,46	12,00	Cave + R/C

Quadro sinóptico proposto

Lote	Área do lote	Área de implantação	Área de ampliação	Área de implantação máxima	Índice de ocupação	Cerca máxima	Nº pisos
6.16	3826,00 m²	1489,00 m²	277,00 m²	1766,00 m²	0,46	12,00	1 piso

Revisões	Revisão	Descrição da Revisão	Data da Revisão
----------	---------	----------------------	-----------------



REQUERENTE:	FAVEMAC, unipessoal, Lda	Data Revisão:	
PROJECTO:	Pavilhão industrial	Processo:	PH1.2022
LOCAL:	Travessa da Zona Industrial 3 - Rossio	Data:	Novembro 2023
FASE:	ALTERAÇÃO LOTEAMENTO	esc:	1 : 200
ESPECIALIDADE:	Arquitetura	Desenhou:	Lúcia Pereira Arost.*
DESENHO:	Planta de implantação		

Projectista: Lúcia Pereira Arost.* Documento assinado eletronicamente