

## **OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DA CALVELA**

---

### **REGULAMENTO**

#### **Artigo 1º – Âmbito e Aplicação**

O presente Regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área abrangida pela operação de loteamento da Calvela, em Vale de Cambra, inserido, no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 66/97 em 24/04/1997, onde se define, com detalhe, a 1ª fase deste Plano de Pormenor, o 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 Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela em área urbanizada de indústria e armazéns e encontra-se delimitada na planta síntese.

#### **Artº 3º – Promotores**

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal de Vale de Cambra.

#### **Artº 4º – Área total de Intervenção**

A área total de intervenção objecto da operação é de 69 655 m<sup>2</sup>, que será utilizada da seguinte forma:

- a) Área total dos lotes – 49 730 m<sup>2</sup>
- b) Áreas de cedência – 19 925 m<sup>2</sup>

<i>Área total do terreno</i>	<i>69 655 m<sup>2</sup></i>		
<i>Área total do terreno a lotear</i>	<i>49 730 m<sup>2</sup></i>		
Lotes Industriais		39 600 m <sup>2</sup>	
Equipamento ( ETAR)		4 395 m <sup>2</sup>	
Rede viária		5 735 m <sup>2</sup>	
Circulação Automóvel			3 015 m <sup>2</sup>
Circulação de Peões e (ou) eventual automóvel			1 650 m <sup>2</sup>
Estacionamento ( nº de lugares previsto = 74)			1 070 m <sup>2</sup>
<i>Área do terreno não objecto de loteamento (área sobrança)</i>	<i>19 925 m<sup>2</sup></i>		
Área total de implantação	14 100 / 20 500 m <sup>2</sup>		
Nº de lotes	14 lotes industriais e 1 lote Equipamento ( ETAR)		
Áreas Ajudinadas e Arborizadas	3 290 m <sup>2</sup>		

#### **Artº 5º – Instrução do Processo**

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

- a) Regulamento
- b) Memória descritiva
- c) Desenho nº 1 - Planta de localização, a escala 1 / 5 000
- d) Desenho nº 2 - Planta de implantação, a escala 1 / 1 000
- e) Desenho nº 3 - Carta de enquadramento, a escala 1 / 50 000
- f) Desenho nº 4 - Extracto do P.P. da Z.I. da Calvela, a escala 1 / 1 000
- g) Desenho nº 5 - Planta da situação existente e cadastro, a escala 1 / 1 000
- h) Desenho nº 6 - Rede viária, a escala 1 / 1 000
- i) Desenho nº 7 - Espaços verdes públicos, a escala 1 / 1 000
- j) Desenho nº 8 - Perfis, a escala 1 / 1 000
- k) Desenho nº 9 – Planta de Trabalho, a escala 1 / 1 000

#### **Artigo 6º – Tipologia dos Lotes**

Os lotes estão vocacionados para utilização individual ou para associação entre unidades, conforme a planta de implantação e destinam-se à construção de indústrias e de armazéns.

#### **Artigo 7º – Associação de Lotes**

Os lotes podem ser associados da seguinte forma:

- a) O número de lotes individuais previstos é de 15 podendo, nos casos de associação de lotes contíguos, constituir-se em lotes individuais, de acordo com a planta de implantação;
- b) As construções associadas terão de constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e plano de parede;
- c) 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**

- a) Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta de implantação;
- b) O lote será ocupado de acordo com o regulamento e planta de implantação, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado;
- c) Poderão ser previstas ampliações, da mancha de ocupação, conforme estipulado nas peças desenhadas;
- d) A construção poderá ser executada faseadamente;
- e) Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios serão a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado e aprovado nos projectos das construções;
- f) Será de se admitir, em cada lote, uma pequena construção destinadas a “Portaria” até ao máximo de 10 m<sup>2</sup> de implantação e fora da mancha de ocupação.

### **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**

- a) 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 e a mancha de ocupação;
- b) A construção de cave é facultativa, no entanto, esta não poderá constituir justificação para aumento da cércea prevista na alínea e) do presente artigo;
- c) As construções terão cércea máxima de 7 m, medido na cota mais desfavorável;
- d) A cota de soleira deverá ser 0.30 m superior à cota da plataforma de acesso à construção;
- e) A cota da plataforma de acesso à construção não poderá exceder a diferença de 1 m relativamente à cota do arruamento.

### **Artigo 12º – Estacionamento**

- a) Cada lote deverá dispor no seu interior de área de estacionamento, conforme previsto nas peças desenhadas;
- b) 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, bem como as laterais e posterior, não podem ter altura superior a 1.20 m. 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, depois de terem merecido a aprovação da Câmara Municipal.

#### **Artº 15º - Venda de Lotes pela Câmara Municipal**

- a) Os lotes, são vendidos em propriedade plena;
- b) O preço de venda será definido pela C.M., mediante proposta de aquisição;
- c) A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efectivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições de inserção na área.

#### **Artº 16º – Uso do Solo**

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

#### **Artº 17º – Procedimento para Venda de Lotes**

A alienação dos lotes poderá ter duas formas:

- a) Por ajuste directo, mediante proposta de aquisição, entre a Câmara Municipal e o interessado, quando a oferta de lotes for maior que a procura;
- b) 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 18º – Liquidação do Valor dos Lotes**

O adquirente do lote deverá efectuar a sua liquidação na totalidade, na data da celebração da escritura, qualquer outra forma de liquidação poderá ser aceite mediante deliberação do órgão executivo.

#### **Artº 19º – Apresentação do Projecto de Execução e início das obras**

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projecto de execução das instalações que pretende construir, cujas obras deverão estar iniciadas no prazo de 1 ano, a contar da data da celebração da escritura, podendo esse prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, caso se justifique. Nas situações previstas na alínea a) do artigo 7º, o prazo para a construção do 2º pavilhão será definido entre as partes.

#### **Artº 20º – Direito de Reversão**

Decorridos os prazos referidos nos artigos 19º 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, a não ser que em alternativa, solicite o complemento do pagamento do lote até atingir o preço de custo do terreno infra estruturado.

#### **Artº 21º – Direito de Preferência**

A Câmara Municipal de Vale de Cambra, gozará do direito de preferência, se o estabelecimento industrial for alienado, no prazo de 10 anos.

#### **Artº 22º – Reversão do Direito de Preferência**

O direito de preferência não será exercido pela Câmara Municipal se, em alternativa, o empresário solicitar o complemento do pagamento do lote até atingir o preço de custo do terreno infra estruturado.

#### **Artº 23º – 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.

#### **Artº24º – Execução das Vias**

A responsabilidade na execução das vias e demais infraestruturas é da Câmara Municipal.

#### **Artº 25º – 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 26º – Sociedade Gestora da Zona Industrial**

Os empresários da Zona Industrial deverão constituir uma sociedade gestora que:

- a) Funcionará mediante regulamento próprio a submeter à aprovação da Câmara Municipal, onde será identificada a responsabilidade da manutenção das infraestruturas e demais equipamentos;
- b) Englobam a promoção, o tratamento dos espaços comuns e a segurança da Zona Industrial;
- c) A Câmara Municipal tem a opção de integrar;
- d) Poderá ter instalações próprias e quadro de pessoal adequado.

**Artº 27º – Dúvidas e Omissões**

As dúvidas e omissões do presente Regulamento serão resolvidas com recurso ao Regulamento do Plano de pormenor da Zona Industrial da Calvela e 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**

Nº Lote	cota	Área				Índice máximo de ocupação
		do Lote	Implantação	Ampliação	Implantação máxima	
1	764.00	3000	1000	400	1400	0.47
2	764.00	3000	1000	400	1400	
3	764.00	3000	1000	400	1400	
4	764.00	3000	1000	400	1400	
5	765.00	3000	1000	400	1400	
6	765.00	3000	1000	400	1400	
7	765.00	2700	1000	500	1500	
8	765.00	2700	1000	500	1500	
9	765.00	2700	1000	500	1500	
10	765.00	2700	1000	500	1500	
11	764.00	2700	1000	500	1500	
12	764.00	2700	1000	500	1500	
13	764.00	2700	1000	500	1500	
14	764.00	2700	1000	500	1500	
15	763.00	4395	100	---	100	----
<b>TOTAL</b>	----	<b>43 995</b>	<b>14 100</b>	<b>6 400</b>	<b>20 500</b>	<b>0.47</b>