



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR


EDITAL N.º 36/2014

Carlos Fernando Frazão Correia, Dr., Vice - Presidente da Câmara Municipal de Rio Maior, torna público que, por deliberação tomada em reunião ordinária realizada em 12.09.2014, foi aprovada a alteração ao regulamento de ocupação dos lotes da zona industrial de Rio Maior, nos termos do n.º 8 do artigo 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pela Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

Mais torna público que, a alteração ao Regulamento de ocupação dos lotes da zona industrial de Rio Maior, foi objeto de participação pública, nos termos do disposto no artigo 55º do Código do Procedimento Administrativo.

Rio Maior, 16 de setembro de 2014

O Vereador


(Carlos Fernando Frazão Correia, Dr.)

**ALTERAÇÃO AO
REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO DOS LOTES
DA
ZONA INDUSTRIAL DE RIO MAIOR**

1 - INTRODUÇÃO

A proposta de Regulamento de ocupação dos lotes da zona industrial de Rio Maior tem como finalidade facultar a existência de normas prescritivas com relação à implantação das unidades edificadas, elaborada com base nos elementos processuais fornecidos pela Câmara Municipal.

Pela análise nesses elementos verificou-se ser estudo do " Plano de Pormenor da Área Industrial " omissivo quanto a indicações precisas de ocupação.

Salienta-se, por outro lado, que esse mesmo Plano definia como forma de apropriação do território disponível uma estrutura diversificada de lotes (de mini - pavilhões a lotes industriais especiais) conforme as dimensões previstas a que corresponderia uma percentagem possível de ocupação de área coberta também definida para cada tipo (ver anexo I).

A análise dos elementos fornecidos, (planta com a actual estrutura de propriedade, definida e em expectativa) e ainda alguns licenciados já solicitados, permitem concluir que essa estruturação inicial foi completamente ultrapassada no arranque do processo de implementação.

Deve-se referir que a situação de adaptabilidade das unidades do projecto já era prevista. A estratégia seria a de definir pequenos talhões que se agruparia, sectorialmente, consoante a dinâmica criada. A realidade mostrou no entanto que esse processo de " emparcelamento " foi mais radical do que o esperado, existindo actualmente sectores tipológicos que só por si vieram a ser propostos para uma única unidade industrial e por outro lado algumas unidades englobam partes de sectores distintos, criando em conclusão uma situação real com a qual a estrutura inicialmente proposta não tem nada a ver.

2 – ÂMBITO DA APLICAÇÃO

Não cabe no âmbito desta proposta a análise de compatibilidades quanto ao tipo de indústrias a instalar, nem o seu agrupamento por afinidades nem ainda o estabelecimento de critérios prescritos quanto às condições técnicas infra-estruturais de instalação (tratamento de efluentes, destino de resíduos industriais, regulamentação de constituição de estaleiros, constituição de áreas de protecção " defesa e controle urbanos ", etc.).

Trata-se aqui de estabelecer critérios de implantação dos edifícios, definir minimamente as suas características volumétricas e procurando desde já actuar sobre os licenciamentos já propostos e tomando como base a estrutura fundiária entretanto surgida.

São ainda propostos, a partir da situação real referida novos índices gerais.

3 – FORMULÁRIOS DE INDÍCES TÉCNICOS

Para os objectivos propostos são utilizadas as seguintes designações técnicas:

1 – ÁREA TOTAL DO LOTE (AT)

Superfície de terreno correspondente a cada um dos lotes criados e correspondente ao somatório da superfície de implantação e áreas livres.

2 – SUPERFÍCIE DE IMPLANTAÇÃO (SI)

É a área resultante da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes das construções.

3 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO (AC)

Constitui-se pelo somatório das áreas brutas de construção de todos os níveis construídos.

4 – ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (IS)

Constitui-se pelo quociente entre a área de construção (AC) e a área total do lote (AT).
É pois AC/AT .

5 – ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO (IP)

Constitui-se pelo quociente entre a superfície de implantação (SI) e a área total do lote (AT)

6 - AFASTAMENTOS

São definidos 3 tipos de afastamento:

1 - Frontal (AF) – Distância da construção medida perpendicularmente à linha que define o limite confrontante com o arruamento de serventia.

2 - Lateral (AL) – Distância da construção medida perpendicularmente às linhas de confrontação lateral.

3 - Tardoz (AT) – Distância da construção media perpendicularmente à linha de limitação a tardoz de cada lote.

7 – ALTURA EDIFICADA

Distância medida na vertical entre a cota de soleira de cada edificação e a cota respectiva cumeeira ou esteira.

São exceptuados por este procedimento os elementos verticais salientes das edificações (tubagens, chaminés, etc.).

4 – CLASSIFICAÇÃO ESTRUTURAL

Tendo em vista a actual estruturação fundiária detectada propõe-se a seguinte estruturação morfológica segundo a área de cada lote.

LOTES L1 – Com Área Total (AT) Inferior a 2 000 m2.

LOTES L2 – Com Área Total (AT) superior a 2 000 m2 e inferior a 20 000 m2.

LOTES L3 – Com área total (AT) superior a 20 000 m2.

5 – REGULAMENTAÇÃO (VER NOTA IMPORTANTE)

É a seguinte a regulamentação urbanística para cada classe estrutural (ver 3 e 4).

LOTES L1

1 - Índice de implantação (IP) máximo 0.70

2 - Índice de ocupação (IS) máximo 1.00

3 - Afastamento mínimos:

- AF – 5.00 metros

4 – Altura Máxima

A altura máxima é de 7 metros.

LOTES L2

1 – Índice de implantação (IP) máximo 0.50

2 – Índice de ocupação (IS) máximo 0.70

3 – Afastamento mínimos

- AF – 10.00 metros

4 – Altura Máxima

A altura máxima é de 10 metros.

LOTES L3

1 – Índice de implantação (IP) máximo 0.50

2 – Índice de ocupação (IS) máximo 0.50

3 – Afastamento mínimos:

- AF – 20.00 metros

4 – Altura máxima

A altura máxima é de 15 metros.

5.1. Não existem afastamentos mínimos aos limites laterais e a tardoz dos lotes, em qualquer uma das tipologias de lote atrás mencionados, ficando no entanto as construções de encosto com o máximo de 1 piso, salvo casos tecnicamente justificáveis (silos, depósitos, ...), sempre sujeitos a aprovação por parte da Câmara Municipal.

ANEXO I

LOTES INDUSTRIAIS

Tipo	Área do Lote	N.º de Lotes	Área Total
Mini - Pavilhões	15(*)20 = 300 m2	28	11 100 m2
Pavilhões A	15(*)30 = 450 m2	98	44 100 m2
Pavilhões B	20(*)40 = 800 m2	37	26 400 m2
Lotes industriais C	45(*)40 = 1800 m2	23	41 200 m2
Lotes industriais D	45(*)50 = 2250 m2	27	61 487,5 m2
Lotes industriais especiais		3	16 512,5 m2
Lotes armazéns	15(*)30 = 450 m2	70	33 200 m2

ÁREA COBERTA – LOTES INDUSTRIAIS

Finalidades	Percentagem Possível	Área em m2
Área possível de ser coberta		
a) Mini – Pavilhões	100 %	11 100
b) Pavilhões tipo A		44 100
c) Pavilhões tipo B		26 400
d) Armazéns		33 200
e) Lotes industriais tipo C	40%	16 480
f) Lotes industriais tipo D	40%	24 595
g) Lotes especiais	50%	8 256,25
Total da área a cobrir		164 131,25

NOTA IMPORTANTE AOS INDICES DE REGULAMENTO DE IMPLANTAÇÃO

Os vários índices são propostos tomando como ponto de partida a estrutura fundiária prefigurada na planta fornecida, que aponta para a constituição, como já salientado, de lotes provenientes de " emparcelamentos " significativos.

Pensa-se que as normas agora aqui propostas deverão elas próprias assumir-se como elementos reguladores de eventuais estruturas de posse fundiária alternativas à actual (para os lotes que ainda não possuem escritura) e ser do conhecimento antecipado dos interessados.