

REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

MUNICIPAL DE AMADIA
OCUPAÇÃO DE OBRAS
PARTICULARES

Lei 02 / 2007

Rev. 2008/17

Proc.º 77/17

Artigo 1º

OBJECTIVO E ÂMBITO

1.

O Regulamento do Loteamento Industrial de Vilarinho do Bairro – Fase I, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2.

O Loteamento Industrial de Vilarinho do Bairro – Fase I, abrange uma área de 83 004,00 m², a qual encontra-se delimitada na Planta de Síntese.

Artigo 2º

OCUPAÇÃO

1.

A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese, e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:

1.1

A fachada frontal do edifício deverá preferencialmente desenvolver-se apoiada total ou parcialmente no alinhamento definido. O afastamento lateral e posterior, correspondem a recuos mínimos da construção, relativamente aos limites do lote.

1.2

Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação, de acordo com o índice máximo de implantação e com a área máxima de implantação constantes no presente regulamento. Esta poderá configurar-se num ou vários edifícios desde que afectos à mesma unidade de utilização.

1.3

A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 m acima da cota verificada no lancil, no ponto médio da frente do lote.

1.4

Será permitida a instalação de actividades que requeiram uma maior área de implantação/construção e/ou espaço livre, ocupando mais do que um lote, desde que sejam verificadas cumulativamente as seguintes condições:

1.4.1

Os lotes deverão ser contíguos;

1.4.2

Os lotes deverão ser do mesmo proprietário;

1.4.3

Deverá ser considerado um novo polígono base de implantação a afectar à área global, definido pelos mesmos afastamentos verificados no quarteirão, não devendo o índice máximo de implantação (li) ser superior a 0,60.

1.4.4

Antes de ser requerida a admissão da comunicação relativa à operação urbanística pretendida, deverá ser promovida e aprovada a alteração do loteamento, nos termos da legislação em vigor aplicável.

1.5

Poderá ser autorizada a construção de portarias fora da área definida pelos polígonos base de implantação, desde que:

1.5.1

Se situem à face do limite anterior do lote;

1.5.2

Possuam os mesmos afastamentos laterais previstos para os polígonos base de implantação;

1.5.3

Não ultrapassem os 25m² de área de construção. Esta área não se insere na área máxima de implantação (A0) prevista para o lote.

1.5.4

Possuam um único piso acima da cota de soleira.

1.6

Poderá ser autorizada, com altura superior à cêrcea máxima prevista e desde que devidamente justificada, a construção de silos, depósitos de água, e outras instalações técnicas pontuais.

2.

ARRANJOS EXTERIORES

2.1

Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 5% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.

2.2

Para além do cumprimento das disposições referidas no nº 1 do Artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e os limites dos lotes.

2.3

Deverão ser criados no interior dos lotes, lugares de estacionamento privativo, na proporção mínima de 1 lugar por cada 100m² de área de construção.

2.4

A modelação dos lotes deverá ser realizada de modo que, sempre que se preveja existir desnível relativamente aos terrenos confinantes, os respectivos muros de vedação não deverão criar alturas de meiação superiores a 3,00 m, medidas a contar da cota de terreno mais baixa.

Artigo 3º

UTILIZAÇÃO

1.

Os lotes previstos na presente operação de loteamento, numerados de 01 a 20, destinam-se preferencialmente à instalação de estabelecimentos industriais.

2.

Poderão ainda ser admitidos outros usos, tais como armazéns, estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços e de diversão. Relativamente a estes usos alternativos, para além do cumprimento das disposições constantes do Artigo 2º, deverá ser cumprida a legislação aplicável.

3.

Desde que devidamente justificadas e fundamentadas poderão ainda ser autorizadas outras atividades, desde que previstas no PDM, para as áreas classificadas como "Espaços de Atividades Económicas do Solo Urbanizado".

Artigo 4º

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

QUADRO SÍNTESE

Lote													
nº	Área (m2)	Uso	li	A0 (m2)	ΣAj (m2)	Cérce a máx	Vol (m3)	p +	p-	p	aa	al	ap
1	1489,00	I/A/C/S	0,37	549,00	1647,00	10,00	8235,00	2	1	3	20,00	5/0	8
2	1458,00	I/A/C/S	0,37	543,00	1629,00	10,00	8145,00	2	1	3	20,00	5/0	8
3	1452,00	I/A/C/S	0,37	538,00	1614,00	10,00	8070,00	2	1	3	20,00	5/0	8
4	1427,00	I/A/C/S	0,37	521,00	1563,00	10,00	7815,00	2	1	3	20,00	5/0	8
5	2236,00	I/A/C/S	0,31	686,00	2058,00	10,00	10290,00	2	1	3	20,00	5/0	
6	2382,00	I/A/C/S	0,31	746,00	2238,00	10,00	11190,00	2	1	3	20,00	5/0	
7	1413,00	I/A/C/S	0,37	528,00	1584,00	10,00	7920,00	2	1	3	20,00	5/0	8
8	1446,00	I/A/C/S	0,38	550,00	1650,00	10,00	8250,00	2	1	3	20,00	5/0	8
9	1456,00	I/A/C/S	0,39	574,00	1722,00	10,00	8610,00	2	1	3	20,00	5/0	8
10	1435,00	I/A/C/S	0,40	580,00	1740,00	10,00	8700,00	2	1	3	20,00	5/0	8
11	1448,00	I/A/C/S	0,42	602,00	1806,00	10,00	9030,00	2	1	3	20,00	5/0	8
12	1462,00	I/A/C/S	0,42	611,00	1833,00	10,00	9165,00	2	1	3	20,00	5/0	8
13	1507,00	I/A/C/S	0,33	493,00	1479,00	10,00	7395,00	2	1	3	20,00	5	8
14	3643,00	I/A/C/S	0,33	1212,00	3636,00	10,00	18180,00	2	1	3	20,00	5	
15	4152,00	I/A/C/S	0,43	1785,00	5355,00	10,00	26775,00	2	1	3	20,00	5	
16	7587,00	I/A/C/S	0,60	4552,20	13656,60	10,00	68283,00	2	1	3	20,00	5	8
18	3328,00	I/A/C/S	0,50	1664,00	4992,00	10,00	24960,00	2	1	3	20,00	5	8
19	3269,00	I/A/C/S	0,50	1624,00	4872,00	10,00	24360,00	2	1	3	20,00	5	8
20	5136,00	I/A/C/S	0,37	1912,00	5736,00	10,00	28680,00	2	1	3	20,00	5/20	8
Subtotal 1	47726,00			20270,20	60810,60		304053,00						
EVUC1	10378,00												
				Áreas de cedência									
	12602,00			Área destinada a arruamentos									
	5852,00			Área destinada passeios									
	6446,00			Área destinada a estacionamento									
Subtotal 2	35278,00												
Total	83004,00			Área a lotear									

Definições

I	Indústria	A0	Área máxima de implantação
A	Armazéns	li	Índice máximo de implantação
C	Comércio	ΣAj	Área máxima de construção
S	Serviços	Vol	Volumetria máxima
EVUC	Espaço verde de utilização colectiva	p+	Número máximo de pisos acima da cota de soleira
		p-	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira
		p	Número total de pisos
		aa	Afastamento anterior
		al	Afastamento lateral
		ap	Afastamento posterior

Artigo 5º

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU

(Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUEMA

(Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Anadia);

PDM

(Plano Diretor Municipal - Aviso nº 9333_2015, DR II Serie de 21AGO);

ACESSIBILIDADE

DL nº 163/2006, de 08 AGO.

GESTÃO DE RESÍDUOS DE OBRAS OU DEMOLIÇÕES

DL nº 46/2008, de 12 MAR.

Anadia, 07 de Março de 2017

O Coordenador Técnico



(Daniel Filipe da Silva Montinho, Arq.tº)