

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE VILA NOVA DE SÃO BENTO – 1ª Alteração.

1. Vila Nova de S. Bento tem aprovado um Plano de Urbanização (PUVNSB) o qual foi publicado pelo Aviso n.º 8834/2015 no Diário da República, 2.ª série, de 11 de agosto.

2. Nos termos do PUVNSB o loteamento municipal da Zona de Atividades Económicas de Vila Nova de São Bento (ZAE_VNSB) está abrangido pela categoria de Solo Urbanizado, subcategoria Zona de Atividades Económicas, que se encontra parametrizada no artigo 19.º do regulamento do plano.

3. Estabelece o artigo 19º do regulamento,

N.º 1 — Os espaços de atividades económicas, delimitados na planta de zonamento, correspondem aos espaços de concentração de Atividades económicas onde se localizam unidades de comércio, unidades industriais, oficinas, armazenagem, estaleiros ou depósitos de materiais e correspondentes serviços de apoio.

N.º 2 — As operações urbanísticas devem observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo I, de acordo com o prescrito no anterior artigo 14.º e ainda as seguintes prescrições:

a) Em situações devidamente fundamentadas, a construção de um segundo piso em parte ou na totalidade da edificação;

b) A execução de piso em cave, em situações devidamente justificadas, atendendo à atividade a instalar ou decorrente da configuração do terreno.

N.º 3 — Nas operações urbanísticas mencionadas no número anterior, é dispensável a cedência de áreas para espaços verdes de utilização coletiva e para equipamentos, bem com a respetiva compensação em substituição, legalmente prevista.

3.1 - Por sua vez no anexo 1 é estabelecido:

3.1.1 - Como altura máxima da fachada 10 m, com exceção para edifícios e partes de edifícios não habitacionais cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

3.1.2 - Índice de ocupação bruto 0,45 (Iob) [%].

4. A proposta de alteração contempla:

4.1 - Alteração do polígono de implantação passando a ser coincidente com os limites do lote. Desta forma não se impõem constrangimentos para implantar a edificação no lote, ficando naturalmente sujeita ao cumprimento da legislação geral. De facto tem-se verificado que os polígonos de implantação estabelecidos, com natural desconhecimento das possíveis intenções de investimento, podem colocar dificuldades às especificidades ao nível de edificação e funcionamento de algumas empresas.

4.2 - Aumento da área de implantação dos lotes dentro do limite máximo admitido para o Índice de Ocupação Bruto (Iob) [%]=45 com as respetivas alterações no quadro urbanimétrico.

Quadro:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Área do Loteamento | 62.125,00 |
| Área total de lotes | 35.220,60 |
| Área Implant. máx. | 26.454,38 |
| Área de espaço público | 26.904,40 |
| arruamentos | 17.274,70 |
| zona verde | 9.629,70 |
| IOb | 0,43 |

| QUADRO URBANIMÉTRICO | | | | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------|------------------|------|--|
| Nº. Lote | Área do lote | Área impl. máx. | IOb | Área impl. máx. | IOb | Usos |
| L1 | 1.029,00 | 640,00 | 0,62 | 771,75 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L2 | 1.040,00 | 640,00 | 0,62 | 780,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L3 | 1.040,00 | 640,00 | 0,62 | 780,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L4 | 1.040,00 | 640,00 | 0,62 | 780,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L5 | 840,00 | 486,00 | 0,58 | 630,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L6 | 840,00 | 486,00 | 0,58 | 630,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L7 | 840,00 | 486,00 | 0,58 | 630,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L8 | 834,50 | 486,00 | 0,58 | 625,88 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L9 | 649,00 | 352,00 | 0,54 | 486,75 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L10 | 735,00 | 405,00 | 0,55 | 551,25 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L11 | 759,25 | 432,00 | 0,57 | 569,44 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L12 | 759,25 | 432,00 | 0,57 | 569,44 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L13 | 735,00 | 405,00 | 0,55 | 551,25 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L14 | 649,00 | 352,00 | 0,54 | 486,75 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L15 | 904,50 | 440,00 | 0,49 | 678,38 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L16 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L17 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L18 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L19 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L20 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L21 | 910,00 | 440,00 | 0,48 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L22 | 2.127,50 | 1.008,00 | 0,47 | 1.595,63 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L23 | 1.440,00 | 736,00 | 0,51 | 1.080,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L24 | 960,00 | 576,00 | 0,60 | 720,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L25 | 960,00 | 576,00 | 0,60 | 720,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L26 | 960,00 | 576,00 | 0,60 | 720,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L27 | 960,00 | 576,00 | 0,60 | 720,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L28 | 1.029,00 | 640,00 | 0,62 | 771,75 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L29 | 1.142,50 | 540,00 | 0,47 | 856,88 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L30 | 1.040,00 | 640,00 | 0,62 | 780,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L31 | 928,00 | 468,00 | 0,50 | 696,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L32 | 910,00 | 520,00 | 0,57 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L33 | 899,00 | 520,00 | 0,58 | 674,25 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L33A | 346,90 | 294,00 | 0,85 | 294,00 | 0,85 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L34 | 899,00 | 520,00 | 0,58 | 674,25 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L34A | 346,90 | 294,00 | 0,85 | 294,00 | 0,85 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L35 | 910,00 | 520,00 | 0,57 | 682,50 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L36 | 928,00 | 468,00 | 0,50 | 696,00 | 0,75 | Industrial/Armazenagem/Comércio/outros * |
| L37 | 279,30 | 180,75 | | 180,75 | | Equipamento de apoio à ZAE * |
| TOTAL | 35.220,60 | 19.614,75 | | 26.454,38 | | |

* Nos termos do n.º1 do artigo 19.º do PUVNSB

Altura de fachada = 10 m - à exceção de edifícios (e partes de) cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

Lotes criados na 1.ª alteração

4.3 – Alteração de alguns aspetos da planta de síntese, incluindo o desenho do perfil de 2 troços de arruamentos e a transformação de 2 espaços verdes isolados em lotes.

5. Face ao exposto propõe-se:

5.1. A revogação do regulamento aplicável ao Loteamento da ZAE_VNSB que corresponde ao regulamento do Plano de Pormenor da ZAE de Vila Nova de São Bento publicado no *Diário da República*, 1.ª série - B, n.º 213, de 7 de novembro de 2005;

5.2. O loteamento fica sujeito ao estabelecido na Planta de Síntese e (ao integrante) Quadro Urbanimétrico.

5.3. O loteamento fica sujeito às seguintes normas:

5.3.1. É permitida a junção de lotes. Para efeitos de edificação a área de implantação resulta do somatório do permitido para cada um dos lotes.

5.3.2. Em situações devidamente fundamentadas é admissível a construção de um segundo piso em parte ou na totalidade da edificação.

5.3.3. Altura máxima da fachada 10 m, com exceção para edifícios e partes de edifícios não habitacionais cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

5.3.4. É admissível a execução de piso em cave em situações devidamente justificadas atendendo à atividade a instalar ou decorrente da configuração do terreno.

Maria José Moreira / LFPereira