

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROPOSTA

ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL

DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO

CRIAÇÃO DE UM NOVO LOTE N.º 1B

JANEIRO DE 2021



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO	5
4.	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
5.	PROCEDIMENTOS	6
6.	DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO A EFETUAR.....	7
7.	PROPOSTA DE DECISÃO	11
8.	CONCLUSÃO	12
9.	BIBLIOGRAFIA	13
10.	ANEXOS	14

1. INTRODUÇÃO

As Áreas de Acolhimento Empresarial (AAE) configuram uma ferramenta fundamental para a capacidade de atração de empresas e projetos industriais, colocando à disposição de empresários e investidores, soluções de localização devidamente enquadradas em termos de Plano Diretor Municipal (PDM), bem como, na maior parte dos casos, em termos de impacto ambiental e demais projetos técnicos (águas, saneamento, recolha de resíduos sólidos, eletricidade, telecomunicações, etc....).

Atualmente, as Áreas de Acolhimento Empresarial são muito mais do que meras zonas industriais. Mais do que um ativo diferenciador na capacidade de atração de investimento, as AAE consubstanciam uma estratégia municipal de gestão dos espaços públicos e de promoção da atividade económica.

Entre os principais fatores de atratividade e de competitividade das modernas Áreas de Acolhimento Empresarial, são de destacar características tais como a localização, as acessibilidades, e a existência de entidades gestoras, etc.. Contudo, o que as atuais empresas procuram nas AAE é muito mais do que infraestruturas (redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de energia, telecomunicações e fibra ótica, de gás natural, ETAR, ecocentros, zonas de estacionamento e espaços verdes). Com efeito, as empresas procuram atualmente algo de diferenciador entre as diversas AAE, nomeadamente, serviços de apoio às empresas e serviços de manutenção, serviços de limpeza, de segurança e de transportes públicos, espaços de utilização comum (salas de formação, reuniões, etc.), serviços de restauração (bar, restaurante, cantina), serviços sociais e educacionais (creches, etc.) e áreas de desporto e lazer, entre outros.

No entanto, este novo paradigma de Áreas de Acolhimento Empresarial ainda é pouco mais do que uma miragem, na maior parte dos casos. Efetivamente, grande parte das zonas industriais enfermam, desde a sua criação de vulnerabilidades que as impedem de se constituírem como parceiros dos novos modelos de desenvolvimento que se pretendem implementar, de base tecnológica, amigos do ambiente e sustentáveis, social, económica e ambientalmente.

Entre as principais vulnerabilidades das atuais AAE, são de destacar:

- Desqualificação física e funcional – Em geral, as atuais AAE providenciam apenas as infraestruturas e serviços mais básicos, nomeadamente, os serviços de abastecimento de água, saneamento, eletricidade, telecomunicações e recolha de resíduos sólidos;
- Elevado número de pequenas AAE e a sua dispersão pelo território – Durante muitos anos, a lógica dominante assentava na ideia de que quanto mais AAE existissem por município, maiores seriam as oportunidades de desenvolvimento. Este facto deu origem à criação de muitas AAE de pequena dimensão e com baixas taxas de ocupação;
- Ausência de hábitos de cooperação e de estruturação em rede – Devido à inexistência de interlocutores (a maior parte das AAE não dispõem de unidades de gestão próprias) e à falta de uma entidade pública de dimensão supramunicipal ou regional que cumpra eficazmente esta missão;
- Modelos de gestão desajustados, ou até inexistentes – limitando-se, em geral, à disponibilização e infraestruturização do espaço, sem que haja uma posterior gestão de acompanhamento e de rentabilização das AAE.

Será necessário alterar este paradigma, passando o foco das AAE a estar orientado, não no espaço físico e nas infraestruturas, mas sim na dimensão “serviço”, fomentando a adoção de novas formas de gestão, de preferência com unidades de gestão de proximidade (instaladas nas AAE), que promovam uma lógica de funcionamento em rede, a nível municipal e supramunicipal, que potenciem efeitos de escala e maior massa crítica e capacidade competitiva e que apostem na qualificação e no reforço dos serviços existentes nas AAE, de forma a incrementar e modernizar o acolhimento empresarial nas suas múltiplas dimensões, nomeadamente ao nível ambiental, social, cultural e económico.

2. OBJETIVO

A presente Proposta de Alteração do Loteamento da **Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo**, doravante designada de **Área de Acolhimento Empresarial (AAE)**, tem como objetivo a criação de um novo lote, designado de lote n.º **1B**, em frente à entrada principal da AAE de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332. O novo lote, com uma área de 14073 m², abrange as áreas dos lotes, 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente (na 1.ª fase do loteamento da AAE de FCR) estava destinada a

Equipamento e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente (na 2.ª fase do loteamento da AAE de FCR) estava destinada a Zona Verde.

3. ENQUADRAMENTO

Na sequência da Desafetação do Domínio Público Municipal para o Domínio Privado do Município de duas parcelas de terreno da AAE de FCR, aprovada pela Assembleia Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo em Sessão Ordinária realizada no dia 18/12/2020, sob proposta da Câmara Municipal, tendo em vista a sua utilização como áreas de construção, para que seja possível criar um novo lote na AAE de FCR, será agora necessário proceder a uma Alteração do Loteamento da AAE de FCR, promovida pelo Município, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 27.º do RJUE, os termos e as condições da licença nas operações de loteamento, podem ser alterados a requerimento do interessado. O n.º 7 do artigo 27.º do RJUE refere que, nas operações de loteamento, a alteração da licença dá lugar a um aditamento ao alvará que deve ser comunicada oficiosamente à Conservatória do Registo Predial competente para efeitos de averbamento.

No entanto, neste caso particular, o novo lote, que se pretende criar, abrange simultaneamente as áreas abrangidas pelos dois alvarás que licenciaram as duas fases do loteamento da AAE de FCR (alvará n.º 1/2000/1.ª fase e alvará n.º 2/2004/2.ª fase). Neste sentido, será necessário criar um novo alvará para o conjunto das áreas abrangidas pelos dois atuais alvarás de loteamentos da AAE de FCR.

De acordo com o n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, as operações de loteamento, ou as alterações das licenças das operações de loteamento, promovidas pelas autarquias locais, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a consulta pública, nos termos estabelecidos no RJIGT, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da consulta pública que são, respetivamente, de 8 dias e de 15 dias.

Nos termos do n.º 8 do artigo 27.º do RJUE, as alterações à licença de operações de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das

áreas de implantação, de construção ou variação do número de fogos até 3 %, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal.

5. PROCEDIMENTOS

O novo lote n.º **1B**, que se pretende criar na AAE de FCR, abrange as áreas dos lotes 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente estava destinada a Equipamento, e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente estava destinada a Zona Verde.

O n.º 2 do artigo 27.º do RJUE estabelece que a alteração da licença é precedida de consulta pública, quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados os limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do RJUE. No caso particular do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Figueira de Castelo Rodrigo (RMUE), a sua alínea a) do artigo 6.º estabelece que, só são dispensados de consulta pública as operações de loteamento que não excedam os 4 ha. Logo como, a área referente ao loteamento da ZI_FCR ultrapassa os 4 ha, esta alteração da licença do loteamento da ZI_FCR terá de ser sujeita a consulta pública.

Não obstante, de acordo com o n.º 3 do artigo 27.º do RJUE, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará de loteamento da AAE de FCR.

Em suma: os procedimentos a efetuar são os seguintes:

- Alteração da Planta de Síntese do novo loteamento da AAE de FCR - criação de um novo lote;
- Alteração do Quadro Síntese das áreas totais referente à ocupação do solo;
- Alteração da licença da Operação de loteamento da ZI de FCR – criação de um novo alvará para o conjunto das áreas abrangidas pelos dois loteamentos (1.ª e 2.ª fases da AAE de FCR);
- Registo do novo alvará na Conservatória do Registo Predial;
- Alteração do Regulamento do loteamento da AAE de FCR.

6. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO A EFETUAR

A presente Proposta de Alteração da Licença do Loteamento da AAE de FCR tem como objetivo a criação de um novo lote, designado de lote n.º **1B**, com uma área de 14073 m².

Este novo lote n.º **1B** abrange as áreas dos lotes 15A e 16A, uma área contígua ao lote n.º 1, que anteriormente estava destinada a Equipamento, e uma área, contígua aos lotes n.º 1A e 16A, que anteriormente estava destinada a Zona Verde.

Com a criação do novo lote n.º **1B**, serão eliminados os lotes n.º 15A e n.º 16A, sendo a respetivas áreas anexadas à área do novo lote.

O novo lote a criar, com a designação de lote n.º **1B**, terá as seguintes características:

- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máx. de Construção (inclui 10% de área de construção adicional): 1100 m².

No novo lote n.º 1B, a área máxima de construção admitida inclui um pavilhão, com uma área de 1100.00 m² e um anexo com área coberta de 210.00 m². No pavilhão, com um piso, existe a possibilidade de construir um escritório ou similar no interior do pavilhão, num 2.º piso, cuja área não deverá ultrapassar 10% da área de implantação.

De acordo com o disposto na alínea c) do artigo 17.º do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo (regime de cedências), aprovado pela RCM n.º 33/95, de 10/04/95, deverá haver, para veículos ligeiros, um lugar de Estacionamento por cada 150 m² de área industrial e/ou armazéns e a área total de estacionamento para veículos pesados deverá ser, no mínimo, 20% da área total destinada a Estacionamento.

Contudo, a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que estabeleceu os parâmetros de dimensionamento nos espaços destinados a Indústria e/ou Armazéns, é mais exigente. De acordo com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março:

- Espaços Verdes: 23 m²/ 100 m² a.c. ind./arm.;
- Espaços de Equipamento: 10 m²/ 100 m² a.c. ind./arm.,

- Estacionamento (privado): 1 lugar/75 m² a.c. ind./arm (veículos ligeiros) e 1 lugar por cada 500 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. (veículos pesados – mínimo: 1 lugar/lote);
- Estacionamento (público): O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores, constantes na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março é acrescido de 20 % para estacionamento público.

No caso particular do loteamento da AAE de FCR, após a construção do pavilhão no novo lote n.º 1B, a área total de construção no loteamento da zona industrial de Figueira de Castelo Rodrigo passará a ser de 32117,50 m².

Assim, fazendo os cálculos, de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março:

- A área destinada a Espaços Verdes deverá ser, no mínimo: 23 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. x 32117,50 m² a.c. ind./arm. = 7387,03 m² (*);
- A área destinada a Equipamento deverá ser, no mínimo: 10 m²/ 100 m² a.c. ind./arm. x 32117,50 m² a.c. ind./arm. = 3211,75 m² (**)
- A área destinada a Estacionamento deverá ser, no mínimo:
 - Estacionamento privado/ligeiros: 1 lugar/75 m² a.c. ind./arm.;
 - Estacionamento privado/pesados: 1 lugar/500 m²/100 m² a.c. ind./arm..

De acordo com a Portaria supracitada, estes valores, referidos anteriormente, são acrescidos de 20% para o **estacionamento público**.

Situação existente na atual AAE de FCR:

• Áreas destinadas a Espaços Verdes:

- 1.ª fase: (4497,60 m² + 18675,25 m²) = 23172,85 m²;
- 2.ª fase: 20688,00 m².

Área total de zona verde na atual AAE de FCR: 23172,85 + 20688,00 = 43860,85 m².

• Áreas destinadas a Equipamento:

- 1.ª fase: 4323,20 m²;
- 2.ª fase: 10232,00 m².

Área total de Equipamento na AAE de FCR: 4323,20 + 10232,00 = **14555,20 m²**.

• Áreas destinadas a Estacionamento:

- 1.ª fase: 2337,50 m²;
- 2.ª fase: 2030,00 m².

Área total destinada a Estacionamento = 4367,50 m² (***).

- Total de lugares de Estacionamento na 1.ª fase:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
10	70	13	94

- Total de lugares de Estacionamento na 2.ª fase:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
19	152	17	76

- Total de lugares de Estacionamento (1.ª fase e 2.ª fases):

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
29	222	30	170

* * *

Após a desafetação das duas parcelas de terreno, destinadas anteriormente a Equipamento (1.ª fase), com uma área de 4323,20 m², e a Espaços Verdes (2.ª fase), com uma área de 5200,00 m², retirando à área total destinada a Espaços Verdes (**43860,85 m²**), a área correspondente à parcela de 5200,00 m², ficamos com uma área verde total de 43860,85 – 5200,00 = 38660,85 m², um valor superior ao valor mínimo definido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março para os Espaços Verdes, que é de 7387,03 m² (*).

De igual modo, retirando a área de 4323,20 m², que estava destinada a Equipamento na 1.ª fase, à área total destinada a Equipamento (**14555,20 m²**), ficamos com uma área de Equipamento de 10232,00 m² (superior ao valor mínimo definido pela Portaria para as áreas de Equipamento, que é de 3211,75 m² (**)).

Após a criação do novo lote n.º 1B, de acordo com a com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, terão de ser garantidos mais alguns lugares de Estacionamento. Assim:

- **Estacionamento privado destinado a veículos ligeiros:** 1 lugar por cada 75 m² a.c. ind./arm. x 1000 m² = 13 lugares. Por conseguinte, com a criação de um novo lote com 1000 m², deverão ser criados 13 lugares adicionais destinados ao estacionamento privado para veículos ligeiros;

- **Estacionamento privado para os veículos pesados:** 1 lugar por cada 500 m²/100 m² a.c. ind./arm. x 1000 m² = 2 lugares. Por conseguinte, com a criação de um novo lote com 1000 m², deverão ser criados 2 lugares adicionais destinados ao estacionamento privado para veículos pesados.

Os valores, referidos anteriormente, deverão ser acrescidos de 20% para o estacionamento público. Assim:

- **Estacionamento público/leiros:** 0,20 x 13 lugares = 2,6 lugares = 3 lugares. Por conseguinte, o Estacionamento público destinado a veículos ligeiros deverá aumentar 3 lugares;
- **Estacionamento público/pesados:** 0,20 x 2 lugares = 0,4 lugares. Por conseguinte, o Estacionamento público destinado a veículos pesados deverá aumentar 1 lugar.

Considerando o valor médio de 11,25 m² (2,25 x 5 m²) para um lugar de estacionamento de um veículo ligeiro e o valor médio de 21 m² (8,5 x 2,42 m²) para um lugar de estacionamento de um veículo pesado, então, tem-se:

- Os 13 lugares referentes ao estacionamento privado de veículos ligeiros correspondem a uma área de 146,25 m²;
- Os 2 lugares, referentes ao estacionamento privado de veículos pesados, correspondem a uma área de 42 m²;
- Os 3 lugares, referentes ao estacionamento público de veículos ligeiros, correspondem a 33,75 m²;
- O lugar de estacionamento público de veículos pesados corresponde a 21 m².

Assim, após a criação do novo lote n.º **1B**, a área destinada a Estacionamento deverá aumentar no valor de 243 m² (146,25 + 42 + 33,75 + 21).

Por conseguinte, após a criação do novo lote na AAE de FCR, a área total destinada a Estacionamento será: 4367,50 m² (o valor atual ***) + 243 m² = 4610,50 m².

Importa lembrar que, tal como já foi referido anteriormente, de acordo com o disposto na alínea c) do artigo 17.º do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo, a área total de estacionamento para veículos pesados deverá ser, no mínimo, 20% da área total destinada a Estacionamento, ou seja: 4610,50 m² x 0,20 = **922,1 m²**.

Neste caso concreto, após a criação do novo lote, terão de ser criados mais 3 lugares destinados a Estacionamento de veículos pesados. Assim, os valores referentes ao número total de lugares destinados a Estacionamento são os constantes no quadro seguinte:

PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173

Neste sentido, após a criação do novo lote, a área total destinada a Estacionamento de veículos pesados será a seguinte:

- 31 lugares de Estacionamento privado de pesados x 21 m²/pesados = 651 m²;
- 31 lugares de Estacionamento público de pesados x 21 m²/pesados = 651 m².

Assim, após a criação do novo lote, a área total destinada a Estacionamento de veículos pesados será de **1365 m²**-(651 + 651 + 42 + 21), um valor superior ao valor mínimo estabelecido pelo PDM (**922,1 m²**).

7. PROPOSTA DE DECISÃO

A presente proposta consiste na criação de um novo lote na AAE de FCR numa parcela de terreno, localizada em frente à entrada principal da ZI de FCR, no acesso a partir da Estrada Nacional N332, que abrange as áreas dos lotes n.º 15A e 16A, uma área que anteriormente estava destinada a Equipamento (contígua ao lote n.º 1) e uma área que anteriormente estava destinada a Zona Verde (contígua aos lotes n.º 1A e 16A).

Para o efeito, terá de se proceder a uma alteração das licenças (alvarás) dos loteamentos (1.ª e 2.ª fases). Na prática, dada a localização do novo lote, que abrange as áreas dos dois alvarás da AAE de FCR, não irá ser efetuado um aditamento aos referidos alvarás (1.ª e 2.ª fases) – terá de ser criado um novo alvará para o conjunto do loteamento da AAE de FCR.

No âmbito deste processo de criação do lote n.º **1B**, serão eliminados o lote n.º 15A e o lote n.º 16A, sendo as respetivas áreas anexadas à área do novo lote criado, com a designação de lote n.º **1B**.

O novo lote n.º **1B** terá as seguintes características:

- Área do lote: 14073 m²;
- Área do Pavilhão: 1000 m²;
- Área dos anexos: 210 m²;
- Índice de Ocupação: 8,6 %;
- N.º de Pisos: 1;
- Área máxima de Construção (+ 10% de área de construção adicional): 1100 m².

8. CONCLUSÃO

Atendendo à inexistência de lotes com a dimensão adequada à pretensão do requerente, propõe-se a criação de um novo lote na AAE de FCR com as dimensões adequadas para o efeito. A criação deste novo lote, com uma área de 14073 m², implica a eliminação dos lotes n.º 15A e n.º 16A, sendo as respetivas áreas anexadas à área do novo lote criado, e uma redução da área total destinada a Equipamento e Zona Verde. No entanto, as áreas totais destinadas a Equipamento e Zona Verde continuam a ser superiores ao valor mínimo definido pela legislação.

A criação do novo lote n.º 1B não afeta significativamente as áreas destinadas a Equipamento e a Zona Verde na AAE de FCR.

A presente proposta de alteração da licença das operações de loteamento, aprovadas pelos alvarás n.º 1/2000 e n.º 2/2004, conforma-se com o disposto no Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, nomeadamente, no que respeita às áreas de cedência.

Todos os índices urbanísticos, definidos no Regulamento da AAE de FCR, para os restantes lotes, serão mantidos.

Figueira de Castelo Rodrigo, janeiro de 2021.

Os Técnicos Superiores

António Alberto Raposo Morgado

Maria Manuela Lourenço Maia

9. BIBLIOGRAFIA

- Decreto-Lei. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro;
- Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março;
- <https://correiodominho.pt/cronicas/areas-de-acolhimento-empresarial-um-novo-paradigma/10976>
- <http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/18205>
- <https://www.ccdr-n.pt/regiao-norte/apresentacao/1156/ccdr-n-actualiza-plataforma-online-com-dados-das-areas-de-acolhimento->
- <https://www.ccdr-n.pt/areas-acolhimento-empresarial>
- <http://www.apdr.pt/siteRPER/numeros/RPER41/41.1.pdf>
- <https://www.cim-regiaodecoimbra.pt/investir/espacos-de-acolhimento-empresarial/>
- <https://www.dn.pt/lusa/governo-apoia-novas-areas-industriais-na-regiao-centro-com-39-milhoes-de-euros-8685111.html>

10. ANEXOS



MUNICÍPIO DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO		
LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO		DOPAU
		DEZEMBRO 2020
	FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	1
	1: 2000	

QUADRO SÍNTESE: ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FCR - dezembro 2020													
N.º de LOTES	TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO (***)	ÁREA do LOTE (m²)	N.º de PISOS (*)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²) (**)		ÍNDICE de OCUPAÇÃO (%)	AFASTAMENTOS REGULAMENTARES (m)			
				PAVILHÃO	ANEXOS		PAVILHÃO	ANEXOS		FRENTE	ESQUERDO	DIREITO	TARDOZ
1	Indústria/Armazém	18200,00	1	5500,00	-	30,22	6050,00	-	33,25	20,00	15,00	15,00	20,00
2	Indústria/Armazém	18028,00	1	4500,00	-	24,96	4950,00	-	27,46	20,00	15,00	15,00	20,00
3	Indústria/Armazém	6385,00	1	1050,00	-	16,44	1155,00	-	18,09	20,00	15,00	15,00	20,00
4	Indústria/Armazém	5453,50	1	1050,00	-	19,26	1155,00	-	21,18	20,00	15,00	15,00	20,00
5	Indústria/Armazém	4522,00	1	1050,00	-	23,22	1155,00	-	25,55	20,00	15,00	15,00	20,00
6	Indústria/Armazém	13506,00	1	4000,00	-	29,62	4400,00	-	32,58	20,00	15,00	15,00	20,00
7	Indústria/Armazém	4550,00	1	1200,00	-	26,37	1320,00	-	29,01	20,00	15,00	15,00	20,00
1A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
2A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
3A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
4A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
5A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
6A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
7A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
8A	Indústria/Armazém	2185,00	1	450,00	70,00	22,65	495,00	70,00	25,86	20,00	10,00	10,00	15,00
9A	Indústria/Armazém	2215,00	1	450,00	70,00	22,35	495,00	70,00	25,51	20,00	10,00	10,00	15,00
10A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
11A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
12A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
13A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
14A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	22,90	495,00	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
15A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	495,00	21,76	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
16A	Indústria/Armazém	2275,00	1	450,00	70,00	495,00	21,76	70,00	24,83	20,00	10,00	10,00	15,00
17A	Indústria/Armazém	2600,00	1	600,00	70,00	25,77	660,00	70,00	28,08	20,00	10,00	10,00	15,00
18A	Indústria/Armazém	3575,00	1	1050,00	70,00	31,33	1155,00	70,00	34,27	20,00	10,00	10,00	15,00
19A	Indústria/Armazém	2925,00	1	625,00	70,00	23,80	687,50	70,00	25,90	20,00	10,00	10,00	15,00
1B	pavilhão industrial	14073,00	1	1000,00	210,00	8,6	1100,00	210,00	8,76	20,00	10,00	10,00	15,00
TOTALS		125517,50		27925,00	1400,00		30717,50	1400,00					
			TOTAL - ÁREA IMPLANTAÇÃO	29325,00		TOTAL - ÁREA CONSTRUÇÃO	32117,50						

* Está prevista a construção de escritórios ou similares no 2.º piso, cuja área não deverá ultrapassar em 10% a área do pavilhão

** Inclui 10% de área de construção adicionais

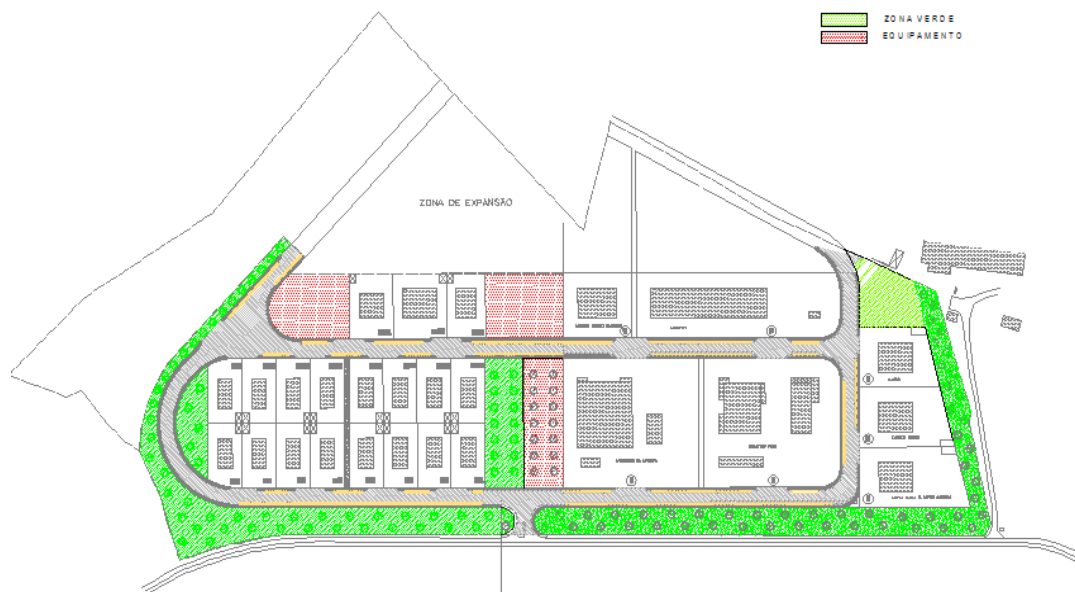
*** Indústria, armazenagem, comércio e serviços, operação de gestão de resíduos e reciclagem, desde que devidamente licenciadas pelas autoridades competentes

Áreas totais

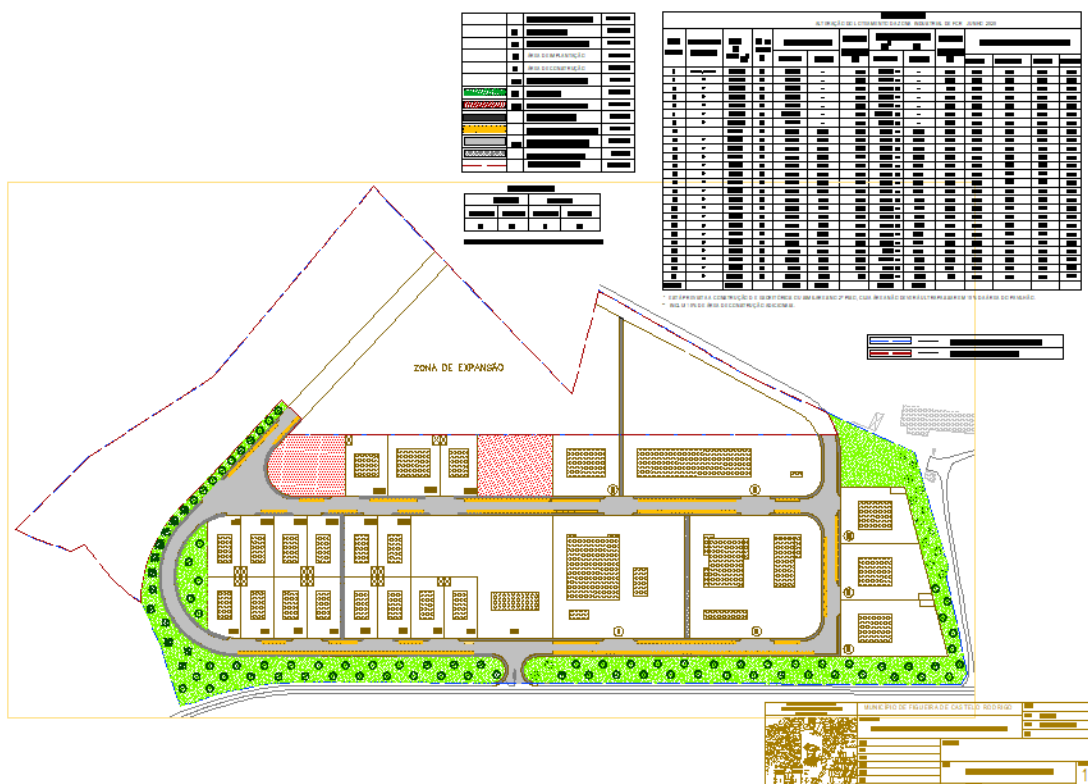
	S ₁	ÁREA A LOTEAR	198982,15 m ²
	S _L	ÁREA TOTAL DOS LOTES	125517,50 m ²
	A ₀	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	29325,00 m ²
	A _J	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	32117,50 m ²
	S _{L/n}	ÁREA MÉDIA DOS LOTES	5020,70 m ²
	ZV	ZONA VERDE	38660,85 m ²
	S _{eq}	EQUIPAMENTO	10232,00 m ²
		ÁREA DE PASSEIOS	9125,00 m ²
		ÁREA DE ESTACIONAMENTO	4610,50 m ²
	S _{arr}	ÁREA DE ARRUAMENTOS	28158,50 m ²
		PASSAGENS PEDONAIS	1638,00 m ²

Estacionamentos

ESTACIONAMENTO			
PRIVADO		PÚBLICO	
PESADOS	LIGEIOS	PESADOS	LIGEIOS
31	235	31	173



Planta de Síntese do Loteamento da AAE de FCR – Situação existente



Planta de Síntese do Loteamento da AAE de FCR após a criação de novo