



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

----- MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA -----  
**SEGUNDA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO  
DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA VIÇOSA (alteração)**

#### 1. Introdução

Com a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa e consequente publicação em Diário da Republica, 2ª série - nº235 - de 6 de Dezembro de 2007, surge a necessidade de proceder-se à alteração da segunda operação de loteamento da na Zona Industrial de Vila Viçosa.

Assim, as alterações incidem nomeadamente nos seguintes aspectos:

- Alteração da mancha de implantação de um lote, mantendo os índices aplicáveis;
- Anexação de lotes, em um único lote, mantendo os índices aplicáveis;
- Divisão do lote L19 em dois lotes, mantendo os índices aplicáveis;
- Constituir diversas vias /acessos (arruamentos e passeios)

#### 2. Concepção da proposta de intervenção:

A proposta consistiu em proceder-se às alterações, tendo em conta os pontos acima citados, nomeadamente permitir uma maior flexibilidade em ajustar o polígono base de implantação, a fusão de um conjunto de lotes em um só lote, divisão do lote L19 (propriedade do município) em dois lotes, possibilitar a execução de diversas vias/ acessos (arruamentos e passeios) para melhor a acessibilidade em torno de um conjunto de lotes da Z.I.V.V. assim como, permitir o acesso ao tardóz de lotes existentes de habitação, em zonas do perímetro do Plano, sem que exista comunicação com a Zona Industrial.

Esta alteração na globalidade não altera parâmetros urbanísticos, mantendo-se os índices de implantação/ construção para os lotes, previstos no actual Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa, e na primeira e segundas operações de loteamento da ZIVV.

Nos arruamentos projectados prevêm - se 2 sentidos de circulação e tem na generalidade uma largura de 7,00m. Os materiais a utilizar serão semelhantes aos existentes na zona, ou seja, em calçada de mármore, os lancis serão também no mesmo material, as zonas de arruamentos serão em betuminoso.

#### 3. Infra-estruturas básicas

Com a presente alteração as redes das infra-estruturas básicas - rede de abastecimento de água, rede de esgotos domésticos e águas pluviais, rede eléctrica e rede de infra-estruturas e telecomunicações, deverão ser sujeitas ao respectivo projecto da especialidade, nomeadamente, no que diz respeito as Ruas projectadas N2, N3 e N4. e as obras de urbanização indispensáveis a conclusão de todo este processo definido pela alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa.



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

#### **4. Regulamento da Segunda Operação de Loteamento da Zona Industrial de Vila Viçosa (Alteração)**

Com a presente alteração o Regulamento da Segunda Operação de Loteamento da Zona Industrial de Vila Viçosa, passou a ter a seguinte redacção:

##### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito da aplicação**

O presente regulamento aplica-se a áreas de terreno motivo de loteamento e delimitada em planta de síntese.

##### **Artigo 2.º**

##### **Utilização e Transformações**

- 1- Os lotes destinam-se ao uso de armazéns, indústrias, oficinas, áreas comerciais e de serviços compatíveis;
- 2- Ficam destinados a parque de veículos pesados / ligeiros, Bombeiros / quartel, respectivamente o lote 15 e o lote 16;
- 3- Em caso algum serão permitidos quaisquer modificações que alterem o conjunto a edificar, com especial incidência nos índices urbanísticos programados;
- 4- Não são permitidas alienações, ou alterações de uso urbano, nas áreas consignadas ao domínio público;
- 5- Nos lotes para indústria ligeira poder-se-ão instalar unidades transformadoras de mármore bem como outras indústrias ligeiras e/ou adaptar através de projecto próprio (nave única) para divisão em propriedade horizontal, por forma a permitir o disposto no ponto 1 do presente artigo;
- 6- As indústrias a instalar, que de alguma forma tenham desperdícios de óleos ou gorduras, estão obrigados a prever medidas e adoptar soluções para que os mesmos não sejam lançados no sistema de esgotos.
- 7- Não é permitida a construção para fins habitacionais;
- 8- Nas zonas destinadas a equipamentos podem instalar-se serviços administrativos e sociais de apoio às indústrias, uma unidade de saúde de primeiros socorros e uma estação de serviço/abastecimento de combustíveis e ou outros;
- 9- Na zona verde destinada a proteger e enquadrar o conjunto nunca poderá ser alienada ou alterada no seu uso ou função (oportunamente, objecto de um estudo paisagístico integrado na ambiência proposta e existente);
- 10- Toda a transformação física ou funcional a executar na área de intervenção, fica sujeita a todos os vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas constantes no presente estudo de loteamento, bem como, em conformidade com o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa e a demais legislação em vigor aplicável;



**MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
Divisão de Administração Urbanística

---

**Artigo 3.º**

**Implantação / Ocupação**

- 1- A implantação das instalações industriais, além de respeitarem os afastamentos previamente estabelecidos, deverão estabelecer as mesmas características, ou seja, volume e formas dos respectivos alçados, vãos e outros elementos arquitectónicos;
- 2- Os afastamentos aos tardozeiros do lote deverão respeitar os preconizados na cartografia apresentada com relevância para a planta de síntese;
- 3- As cotas de soleira a respeitar em cada um dos lotes são as indicadas pelos serviços técnicos da C.M.V.V., sendo o movimento de terras no interior de cada lote da responsabilidade do respectivo proprietário e sujeito a aprovação pela Câmara Municipal de Vila Viçosa;
- 4- Na zona industrial os pavilhões modulados devem ter uma disposição em banda contínua;
- 5- A área de implantação dos pavilhões modulados terá inicialmente que ser de 50% da área do lote podendo evoluir para a totalidade do lote;
- 6- Os pavilhões a construir nas zonas de indústria ligeira deverão ter uma área de implantação mínima de 30%;
- 7- Os pavilhões da indústria ligeira deverão respeitar o alinhamento aos arruamentos definidos na planta de síntese;
- 8- Nos lotes L1 a L20, C3 e C4, quando devidamente justificado, admite-se a alteração do polígono base de implantação, desde que sejam mantidas as áreas máximas de implantação fixadas em quadro na planta de implantação.
- 9- Na Zona Industrial de Vila Viçosa, quando devidamente justificado para a actividade do industrial, admite-se a anexação de lotes e a construção de nave única desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:
  - a) Integral cumprimento do disposto nos artigos 20º ou 23º do presente regulamento, consoante se trate de pavilhões modulados ou de indústria ligeira;
  - b) Sejam integralmente mantidas as áreas máximas de implantação fixadas no respectivo quadro da planta de implantação.

**Artigo 4.º**

**Cérceas**

A cércea máxima permitida é de 9.00m excepto para construções tecnicamente justificáveis.



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

---

#### Artigo 5.º

##### Imagem Urbanística / Aspectos estéticos e formais dos edifícios

- 1- A garantia da imagem urbanística é dada pela aplicação dos revestimentos exteriores (materiais, texturas e cores) aplicando soluções arquitectónicas adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir;
- 2- A imagem cromática para a zona industrial de Vila Viçosa predominará a cor branca ou a cor clara com excepções nos socos cunhais e aros dos vãos onde podem aparecer outras cores com implantação definida na região;
- 3- As coberturas das construções poderão ser em telha cerâmica (vermelha) ou em chapas de fibrocimento, devendo, neste último caso, ser previstas platibandas;
- 4- Nas construções não serão autorizados rodapés construídos em pedra com juntas aparentes;
- 5- Nas caixilharias em vãos exteriores não deverá ser utilizado alumínio anodizado de cor natural;
- 6- Os espaços livres dos lotes deverão ser cuidados, sendo desejável a plantação de árvores e evitar-se, tanto quanto possível, o depósito de materiais e objectos que pela sua natureza e aspecto prejudiquem o aspecto da zona;
- 7- Os projectos das instalações industriais a construir deverão ser elaborados de acordo com o presente regulamento, com legislação geral da construção, com a legislação das instalações industriais a específica para cada tipo de indústria;
- 8- Os reclames publicitários a instalar na zona industrial deverão integrar-se no conjunto e deverão ser objecto de licenciamento por parte da Câmara Municipal Vila Viçosa;
- 9- Ficam expressamente interditas as seguintes situações:
  - a) A construção de anexos adjacentes às instalações industriais;
  - b) Rebocos muito texturados;
  - c) É proibida a colocação de antenas parabólicas e/ou ar condicionado sobre as coberturas que confrontam com o arruamento, não podendo em qualquer caso ver visíveis do exterior desde o arruamento público. Da mesma forma é interdita a colocação de aparelhos de ar condicionados na fachada do alçado frontal.

#### Artigo 6.º

##### Rede Viária e espaços públicos

- 1- A estrutura viária, automóvel e pedonal encontra-se definida na respectiva planta de síntese;
- 2- Nos arruamentos do plano prevê-se dois sentidos de circulação;
- 3- Prevê-se estacionamento público em faixa própria ao longo dos arruamentos e estacionamento privado no interior de cada lote;



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

---

#### 5. Parâmetros urbanísticos fundamentais

1. Área do terreno (2ª Operação de loteamento) = 223.972,50 m<sup>2</sup>
2. N.º de lotes = 98 lotes
3. Área total dos lotes = 130.835,50 m<sup>2</sup>
- 3.1 Área dos lotes (excluindo L 15 e L16) = 113.004,50 m<sup>2</sup>
- 3.2 Área do lote 15 (Parque de estacionamento de veículos pesados / ligeiros) = 7.465,00 m<sup>2</sup>
- 3.3 Área do lote 16 (Quartel dos Bombeiros) = 10.366,00 m<sup>2</sup>
- 3.4 Área total dos lotes desanexados, vendidos e registados na Conservatória do Registo Predial = 107.516 m<sup>2</sup>

Identificação dos Lotes: L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14, L16, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 225

Identificação do Lote Vendido e Não Registado: 206

- 3.5 Área total dos lotes (não registados) = 23.319,50 m<sup>2</sup>  
Identificação dos Lotes: L15, L17, L18, L19, L20, 135, 136 137, 138, 139, 193, 194, 228, 229, 230, 231, 232, 233
4. Área total das zonas verdes = 42.665,00 m<sup>2</sup>
5. Área de arruamentos(inclui estacionamentos e passeios) = 50.472,00 m<sup>2</sup>
6. Áreas máximas de Implantação = 89.469,30 m<sup>2</sup>

#### 6. Legislação

Na sequência de um anterior estudo, teve-se em atenção a legislação geral específica estabelecida, nomeadamente pelo Plano Director Municipal de Vila Viçosa, a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial (publicado em Diário da Republica, 2ª série - n.º235 - de 6 de Dezembro de 2007) e ainda o Decreto -lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com nova redacção dada pelo Decreto - lei n.º 177/01 de 4 de Junho, Portaria n.º 1110/01 de 19 de Setembro, bem como o R.G.E.U. e Posturas Camarárias .



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

#### **7. Equipa Técnica**

O presente estudo surge na sequência da publicação em Diário da República, 2ª série, nº235, de 6 de Dezembro de 2007, com a entrada em vigor da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa,, desenvolvendo os Serviços técnicos da D.A.U. a respectiva proposta de alteração, executada por técnicos do próprio serviço, assim, de acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto de lei 392/95, a equipa técnica é a seguinte:

Vítor Ramos - Arquitecto / Chefe da Divisão de Administração Urbanística

Helder Soeiro - Arquitecto

António Salgueiro - Engenheiro Técnico Electromecânico

José Pernas - Desenhador Especialista Principal

Eduardo Abalroado - Desenhador de 2ª classe

Luís Ramalho - Topógrafo

José Andrade - Auxiliar de Topógrafo

----- Vila Viçosa, 17 de Dezembro de 2007 -----