



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 m²
2. N.º de lotes = 98 lotes
3. Área total dos lotes = 130.835,50 m²
- 3.1 Área dos lotes (excluindo L 15 e L16) = 113.004,50 m²
- 3.2 Área do lote 15 (Parque de estacionamento de veículos pesados / ligeiros) = 7.465,00 m²
- 3.3 Área do lote 16 (Quartel dos Bombeiros) = 10.366,00 m²
- 3.4 Área total dos lotes desanexados, vendidos e registados na Conservatória do Registo Predial = 107.516 m²

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 m²
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 m²
5. Área de arruamentos(inclui estacionamentos e passeios) = 50.472,00 m²
6. Áreas máximas de Implantação = 89.469,30 m²

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. o 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 -----