



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

#### -----MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA-----

### TERCEIRA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA VIÇOSA

#### 1. Introdução

A presente operação de loteamento visa implementar um conjunto de lotes para pavilhões modulados e indústria ligeira, onde se poderão instalar armazéns, industria, oficinas, áreas de comerciais e de serviços compatíveis.

A parcela a lotear integra-se dentro do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa, o qual já foi sujeito à primeira e segunda operações de loteamento.

A terceira operação de loteamento tem uma área de intervenção com 74.499,50 m<sup>2</sup>, indicada na planta síntese. É de salientar que na área de intervenção foram vendidas parcelas/ terrenos, a partir do Plano de Pormenor aprovado para a Zona Industrial de Vila Viçosa, com uma área total de 21.422,00 m<sup>2</sup>.

Trata-se de um terreno plano, localizado a sul do núcleo urbano de Vila Viçosa, com uma pendente muito suave para norte, pelo que resulta a fácil ligação ao sistema público de saneamento básico e drenagem de águas pluviais existentes.

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

A concepção proposta consiste na criação de um espaço industrial determinado / independente da zona urbana e materializado por um traçado regular de vias / arruamentos onde existem diversas bandas de lotes em que o uso serve para armazéns, industrias, oficinas, áreas comerciais, serviços compatíveis e que formam uma unidade integrada e ordenada numa leitura urbanística/ arquitectónica de conjunto.

A área a lotear será constituída por 37 lotes, com as respectivas áreas definidas no quadro geral em planta síntese.

Estes confinam directamente para os arruamentos projectados, que definem toda a estrutura viária de circulação interna e onde a Via S3 relacionar-se-á entre a área da terceira operação de loteamento da ZIVV e a área da segunda operação de loteamento da ZIVV, comunicando a um nó de ligação, à E.N. 255, existindo assim uma separação clara entre a Zona Industrial de Vila Viçosa e o seu aglomerado urbano.



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

---

Nos arruamentos projectados prevêem-se 2 sentidos de circulação e tem na generalidade uma largura de 7,00m. Existem bolsas de estacionamento público em faixa própria ao longo dos arruamentos e estacionamento privado no interior de cada lote, assim como, os passeios envolventes tem dimensões definidas em planta de síntese, respeitando assim a legislação em vigor referente à supressão de barreiras arquitectónicas e urbanísticas (D.L. n.º 123 / 97 de 22 de Maio).

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 estacionamento e arruamentos serão em betuminoso/ alcatroados.

Toda a zona industrial está enquadrada com um conjunto de zonas verdes, com uma área total de 13.509,35 m<sup>2</sup>, as quais obedecem a um estudo paisagístico, que está caracterizado na Carta de Plantação de Árvores (anteriormente definido), e eventualmente serão realizados outros estudos de especialidade.

### **3. Infra-estruturas básicas**

As redes das infra-estruturas básicas estão graficamente representadas em planta, indicando de modo sumário os traçados respectivos - rede de abastecimento de água, rede de esgotos domésticos e águas pluviais.

Como antecedente, informa-se que a partir do Plano de Pormenor aprovado para a Zona industrial de Vila Viçosa, já foram produzidas em devido tempo, diversos projectos de especialidade e executadas as respectivas obras de urbanização de um modo faseado ao longo dos anos; tendo sido recentemente realizado os restantes projectos de especialidade para a conclusão das Infraestruturas da Zona Industrial de Vila Viçosa, com vista à execução das respectivas obras de urbanização indispensáveis a conclusão de todo este processo definido pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa.



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

---

**4. Regulamento da Terceira Operação de Loteamento da Zona Industrial de Vila Viçosa**

**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- Em caso algum serão permitidos quaisquer modificações que alterem o conjunto a edificar, com especial incidência nos índices urbanísticos programados;
- 3- Não são permitidas alienações, ou alterações de uso urbano, nas áreas consignadas ao domínio público;
- 4- 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;
- 5- As indústrias a instalar, que de alguma forma tenham desperdícios de óleos ou gorduras, deverão prever medidas para que esses desperdícios não sejam lançados nas redes de esgotos;
- 6- Não é permitida a construção para fins habitacionais;
- 7- 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);
- 8- 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;

**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;



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

---

- 2- Os afastamentos aos tardozeos 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% e máxima de 60%;
- 7- Os pavilhões da indústria ligeira deverão respeitar o alinhamento aos arruamentos definidos na planta de síntese;

#### **Artigo 4.º**

##### *Cérceas*

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

#### **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;



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

---

- 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;

#### 5. Parâmetros urbanísticos fundamentais

1. Área de intervenção (3ª Operação de loteamento) = 74.499,50 m<sup>2</sup>

2. N.º de lotes = 37 lotes

3. Área total a lotear = 24.700,00 m<sup>2</sup>

Identificação dos Lotes: L3, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227.

4. Área total das zonas verdes = 13.509,35 m<sup>2</sup>

5. Área de arruamentos (inclui estacionamentos e passeios) = 14.868,15 m<sup>2</sup>

Nota: na área de intervenção foram vendidas parcelas/ terrenos com uma área total de 21.422,00m<sup>2</sup>



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

#### **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, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa e ainda no Decreto - Lei n.º555/99 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.

#### **7. Equipa Técnica**

O presente estudo surge na sequência da deliberação emanada pelo executivo camarário em Reunião de Câmara de 21/12/2004, desenvolvendo os Serviços técnicos da D.A.U. o respectivo projecto e executado por técnicos do próprio serviço e/ou contratados, 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

Lina Barroqueiro - Engenheira Técnica Civil

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, 31 de Janeiro de 2005 -----