



## MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

### CÂMARA MUNICIPAL

Divisão de Administração Urbanística

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

#### QUARTA 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 aprovação pela Assembleia Municipal de Vila Viçosa, na 4ª Sessão Ordinária realizada no dia 26/09/2008, surge a necessidade de proceder-se à alteração da quarta operação de loteamento da na Zona Industrial de Vila Viçosa.

A alteração ao PPZIVV e quarta operação de loteamento da surge no sentido de acolher lotes para o parque de armazenamento de gás, de acordo com a legislação em vigor e nas condições fixadas pela Portaria nº451/2001 de 5 de Maio.

Assim, e conforme indicações da C.C.D.R.A. anteriormente proferidas (of. nº 012567 de 21/11/2007), a solução passou pela a alteração do plano em causa, devidamente enquadrada de acordo com o disposto na alínea a) do nº1 do artigo 97º do DL nº316/2007 de 19 de Setembro, cuja publicação veio simplificar os respectivos procedimentos, uma vez que tal alteração por adaptação justifica-se devido à entrada em vigor de leis, nomeadamente no definido na Portaria acima citada, às quais apresentam determinadas disposições que obrigam a uma reformulação das dimensões dos lotes inicialmente previstos para o armazenamento de gás, face às indispensáveis áreas de protecção e segurança necessárias para cada lote em função do respectivo armazenamento de gás.

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

A proposta consistiu em proceder-se as necessárias adaptações, tendo em conta os aspectos acima citados, nomeadamente, surgiu o aumento das áreas dos lotes A1, A2, A3, A4 e A5, com modificação do local de implantação do lote A5, sendo suprimidos os lotes A6, A7, A8 e A9 e mantendo-se igual o lote L21.

O arruamento projectado "Rua A" e a zona verde da placa central foram redimensionados, de acordo com o perfil tipo existente nos arruamentos do parque industrial para uma largura de 7,00m, a fim de permitir uma melhor a acessibilidade em torno do conjunto de lotes destinados à armazenagem de gás, onde as respectivas cargas e descargas, de acordo a legislação em vigor, deverão ser asseguradas individualmente no interior de cada lote, por questões técnicas de protecção e segurança.



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

Prevê-se a existência de uma vala técnica à frente dos referidos lotes de armazenamento de gás para a colocação das infra-estruturas públicas, afastando-se os lotes do acentuado talude existente a tardos (nascente).

Com tais intervenções, deverá ser executado o necessário ajustamento das infra-estruturas projectadas.

Os materiais a utilizar serão semelhantes aos existentes na zona, ou seja, os passeios em calçada de mármore, os lancis serão também no mesmo material, as zonas de arruamentos serão em betuminoso ou em cubos de granito na referida vala técnica.

### **3. Infra-estruturas básicas**

Com a presente alteração as redes das infra-estruturas, deverão ser sujeitas aos respectivos projectos das especialidades 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.

As redes das infra-estruturas básicas estão graficamente representadas em planta, indicando de modo sumário os traçados respectivos.



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

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

Com a presente alteração o Regulamento da Quarta 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- 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, estão obrigados a prever medidas e adoptar soluções para que os mesmos não sejam lançados no sistema de esgotos.
- 6- Não é permitida a construção para fins habitacionais;
- 7- 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;
- 8- 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);
- 9- 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 tardozes 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- 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 regulamento do PPZIVV, 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.

**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;



## **MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Administração Urbanística

---

- 2- A imagem cromática para a zona industrial de Vila Viçosa predominará a cor branca ou a cor clara com exceções 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 de intervenção (4ª Operação de loteamento) = 20.689,07 m<sup>2</sup>

2. N.º de lotes = 6 lotes

3. Área total dos lotes = 5.184,25 m<sup>2</sup>

Identificação dos Lotes: A1, A2, A3, A4, A5, L21

4. Área total das zonas verdes = 9.765,77 m<sup>2</sup>

5. Área de arruamentos (inclui estacionamento e passeios) = 5.739,05 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 e ainda o Decreto -lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com nova redacção dada pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro.

#### 7. Equipa Técnica

O presente estudo surge na sequência da aprovação da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Viçosa pela Assembleia Municipal de Vila Viçosa, na 4ª Sessão Ordinária realizada no dia 26/09/2008, 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 - Lei 392/95, a equipa técnica é a seguinte:

Vítor Ramos - Arquitecto / Chefe da Divisão de Administração Urbanística

Helder Soeiro - Arquitecto, Tec. Sup. 1ª classe

António Salgueiro - Engenheiro Técnico Electromecânico

José Pernas - Desenhador Especialista Principal

Eduardo Abalroado - Desenhador de 1ª classe

Luís Ramalho - Topógrafo de 1ª classe

José Andrade - Auxiliar de Topógrafo

----- Vila Viçosa, 3 de Outubro de 2008 -----