



DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA E PROCESSUAL

Proposta de alteração da Zona Industrial de Alcáçovas

Memória descritiva e justificativa

1. Introdução

O loteamento da denominada Zona Industrial de Alcáçovas (abreviadamente designada por ZIA) foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal na reunião realizada em 10/09/1997.

Inicialmente, a área abrangida pela operação de loteamento foi denominada de Zona Oficinal de Alcáçovas, tendo adotado a designação atual, de Zona Industrial de Alcáçovas, por posterior deliberação da Câmara Municipal na reunião realizada em 14/06/2006.

2. Descrição

A ZIA é atualmente composta por 16 lotes com a área de 800 m² cada lote, destinados a uma unidade de indústria, comércio ou serviços, e com as áreas máximas de implantação e de construção de 400 m²/lote.

3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo

A área da ZIA situa-se em solo urbano, na categoria de espaços de atividades económicas, regulamentada especificamente nos artigos 72.º a 74.º do Regulamento da 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo (publicada em DR 2.ª série, n.º 235, pelo Aviso n.º 23679-B/2023, de 06 de dezembro), em vigor desde 07/12/2023.

De acordo com o art.º 72.º do Regulamento da 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo (adiante RPDMVA), os espaços de atividades económicas correspondem às áreas já ocupadas ou destinadas a acolher atividades económicas e ainda outras atividades que pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização nas restantes categorias de espaços urbanos ou no solo rústico, sendo que a expansão dos espaços existentes de forma integrada e harmoniosa, a promoção da competitividade destes espaços à escala supramunicipal e a promoção das condições de acessibilidade e de mobilidade, entre outras, constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas categorias de espaços.

Conforme decorre do disposto no art.º 73.º do RPDMVA, os espaços de atividades económicas destinam-se predominantemente ao acolhimento de atividades económicas



com necessidades especiais de afetação e organização do espaço, designadamente, de todos os tipos de estabelecimentos industriais, oficinas, atividades de transporte, armazenagem e logística, bem como a acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante, nomeadamente, os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança (como usos complementares), e a instalação de unidades comerciais, de restauração e bebidas, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos (como usos compatíveis).

A art.º 74.º do RPDMVA define que nesta categoria de espaços urbanos, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O índice de utilização do solo é 1, sem prejuízo da cedência das áreas devidas nos termos da lei;
- b) A altura máxima da fachada é 9 metros, salvo em casos tecnicamente justificados;
- c) As obras de demolição não se encontram sujeitas aos condicionamentos constantes do n.º 1 do artigo 24.º do referido Regulamento.

Aos espaços de atividades económicas abrangidos por licença de operação de loteamento, aplicam-se as especificações do respetivo alvará, conforme previsto no n.º 2 do supracitado art.º 74.º do RPDMVA.

Uma vez que a ZIA está abrangida por uma operação de loteamento, a esta área devem ser aplicadas as especificações do referido loteamento.

4. Descrição da proposta

Os objetivos das alterações ao loteamento da ZIA que ora se propõem referem-se à intenção de ampliar o número total de lotes, de 16 para 19, pela constituição de mais 3 lotes (novos lotes n.º 17, 18 e 19), e também de ampliar o índice máximo de utilização previsto para cada lote e estabelecer a altura máxima de fachada de acordo com a alínea b) do n.º 1 do art.º 74.º do RPDMVA.

Paralelamente às alterações supra indicadas, é também proposta a criação de uma área destinada a equipamento e áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, conforme previsto no Anexo VII do RPDMVA, a ampliação do n.º de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros e a criação de lugares de estacionamento público para veículos pesados, propondo-se ainda a definição do n.º de lugares de estacionamento privado, conforme decorre do art.º 85.º e Anexo V do RPDMVA e Portaria n.º 75/2024, de 29/02, atualmente em vigor.

5. Parâmetros de edificabilidade propostos



- Área abrangida pela operação de loteamento ≈ 32.775 m²;
- Área dos 19 lotes = 14.810 m²;
- Utilizações admitidas: comércio, serviços e/ou indústria, admitindo-se usos mistos;
- Área máxima de implantação/construção: lotes 1 a 17 = 750 m², lote 18 = 600 m² e lote 19 = 520 m²;
- Altura máxima de fachada = 9 m;
- Área mínima a afetar a estacionamento (veículos ligeiros), por lote: lotes 1 a 17 = 240 m², lote 18 = 180 m² e lote 19 = 156 m²;
- Área para equipamento = 2.971,1 m²;
- Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva = 3.823,4 m²;
- Área para infraestruturas viárias /estacionamentos = 11.170,5 m²;
- N.º de lugares de estacionamento públicos/veículos ligeiros = 248 (4 dos quais dimensionados de acordo com as normas técnicas de acessibilidades, no âmbito do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08/08, na sua atual redação);
- N.º de lugares de estacionamento públicos/veículos pesados = 10, sendo que, no caso de unidades para indústria, caberá a cada industrial, garantir, no interior do seu lote e a par com as restantes necessidades de estacionamento, a criação de um lugar de estacionamento para veículo pesado.

Quadros síntese

Parâmetros de edificabilidade

| | |
|---|--------------------------|
| Área para equipamento | 2.971,1 m ² |
| Área para espaços verdes e de utilização coletiva | 3.823,4 m ² ; |
| N.º de lugares de estacionamento público (ligeiros) | 248 lug |
| N.º de lugares de estacionamento público (pesados) | 10 lug |



| LOTE N.º | ÁREA DO LOTE (m ²) | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (máx/m ²) | ÁREA DE CONSTRUÇÃO (máx/m ²) | ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (máx/mo) | ÁREA DE ESTACIONAMENTO (mín/m ²) | ALTURA DE FACHADA (máx/m) |
|----------|--------------------------------|---|--|-----------------------------|--|---------------------------|
| 01 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 02 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 03 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 04 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 05 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 06 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 07 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 08 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 09 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 10 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 11 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 12 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 13 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 14 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 15 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 16 | 800,00 | 750,00 | 750,00 | 0,93 | 240,00 | 9 |
| 17 | 890,00 | 750,00 | 750,00 | 0,84 | 240,00 | 9 |
| 18 | 600,00 | 600,00 | 600,00 | 1,00 | 180,00 | 9 |
| 19 | 520,00 | 520,00 | 520,00 | 1,00 | 156,00 | 9 |

6. Legislação aplicável

As edificações a executar nos lotes da ZIA obedecem às prescrições do loteamento elencadas na presente memória descritiva e justificativa, às disposições aplicáveis previstas nos Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis, às normas técnicas de construção aplicáveis previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação do Município de Viana do Alentejo e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis, previstas em legislação conexas relacionadas nomeadamente com a atividade ou atividades económicas a exercer em cada lote.

7. Considerações finais

A presente memória descritiva e justificativa revoga as prescrições do loteamento previstas na memória descritiva e justificativa do projeto inicial, que não se compatibilizem com as ora propostas.

Município de Viana do Alentejo, 07 de maio de 2024