



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ZONA INDUSTRIAL DE AGUIAR - ZIAG

PROJETO DE ARQUITECTURA E ACESSIBILIDADES

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO ALENTEJO



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ZONA INDUSTRIAL DE AGUIAR - ZIAG

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA
3. ANÁLISE E ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR
4. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA | REGULAMENTO URBANÍSTICO
5. ARRUAMENTOS
6. ESTACIONAMENTO
7. DESCRIÇÃO DOS LOTES
8. PLANO DE ACESSIBILIDADES
9. ARRANJOS EXTERIORES
10. NÚMERO DE LOTES, ÁREA DE IMPLANTAÇÃO, ÍNDICES URBANÍSTICOS, NÚMERO DE PISOS E COTAS DE SOLEIRA (DEFINIÇÕES DE ACORDO COM O DR 5/2019, DE 27 DE SETEMBRO)
11. ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
12. CONDICIONANTES
13. INFRAESTRUTURAS
14. ESTRUTURA VIÁRIA
15. CONCLUSÃO

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se à Operação de Loteamento na Zona de Atividades Económicas de Aguiar, sito na Herdade dos Casões, em terreno do tipo urbano, inscrito na matriz predial urbana sob o nº.733-P. Após levantamento topográfico, verificou-se que a área total do terreno a lotear é de 50000,53 m².

O presente loteamento tem como objeto uma área total de 50000,53 m², dos quais 24341,00 m² correspondem à área total de lotes. O terreno a lotear localiza-se a Norte de Aguiar e esta operação de loteamento tem como objetivo dotar o concelho de lotes com características adequadas à fixação de empresas que contribuam para o seu desenvolvimento económico. A atual área a lotear possui uma cultura arvense. Apresentam-se em anexo, as peças desenhadas referentes à planta de localização, planta de implantação- situação existente sobre levantamento topográfico, planta de cedências para o domínio público, planta síntese do loteamento e planta de acessibilidades.

O projeto obedece ao disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como às disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) de Viana do Alentejo e demais legislação e regulamentação aplicável.

2. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A parcela de terreno a lotear encontra-se no limite da área de solo urbano, numa zona destinada a Espaços de Atividades Económicas. Este terreno situa-se a Norte da freguesia de Aguiar, sendo limitado a poente pela Herdade do Zambujeiro, a sul por espaço de uso especial- equipamentos e infraestruturas e sudoeste por espaço residencial a consolidar. A Norte e nascente por terrenos envolventes de cultura arvense.

No Espaço de Atividades Económicas poderão instalar-se estabelecimentos industriais, espaços multiusos, dedicados a atividades económicas como oficinas, comércio, armazéns, serviços, ateliers, estabelecimentos industriais de tipologia 1, 2 e 3 e atividades correlacionadas, tal como se encontra descrito no artigo 73º do Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo na sua redação atual. A título informativo referimos que o uso previsto para a parcela destacada será também um uso de carácter industrial.

3. ANÁLISE E ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR

A proposta observa:

- PDM de Viana do Alentejo (1.ª revisão);
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto (acessibilidades);
- Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro (infraestruturas e cedências);
- RGEU, no que concerne às disposições gerais sobre urbanização;
- Lei n.º 34/2015, no que respeita às zonas de servidão non aedificandi.

Na elaboração do projeto foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o PDM – Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo, na sua 1ª revisão, o Decreto-Lei 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual e a Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro. De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM), da Câmara Municipal de Viana do Alentejo, a parcela de terreno a lotear encontra-se dentro do limite da área de solo urbanizável, numa zona destinada a Espaços de Atividades Económicas, pelo que devem ser seguidas as especificações e regras urbanísticas do PDM. Todos estes parâmetros deverão ser respeitados em fase de licenciamento.

1. O regime de edificabilidade é o seguinte (artigo 74º do PDM Viana do Alentejo, na sua 1ª revisão)
 - a. Índice de utilização do solo: 1, sem prejuízo da cedência das áreas devidas
 - b. Altura máxima da fachada: 9 m
 - c. Estacionamento de ligeiros: 1 lugar/75 m² de ATC (área total de construção), aplicando o fator de 0.5 de redução no âmbito da 1ª revisão do PDM.
 - d. Estacionamento de pesados: 1 lugar/500 m² de ATC (área total de construção), aplicando o fator de 0.5 de redução no âmbito da 1ª revisão do PDM.
2. Tipologias de Estacionamento (Anexo VI do PDM Viana do Alentejo)
 - a. Longitudinal, perpendicular ou oblíquo
 - b. Áreas a afetar a cada lugar de estacionamento: Ligeiros – superfície 20 m² ;estrutura edificada – 30 m²;
 - c. Áreas a afetar a cada lugar de estacionamento: Pesados– superfície 75 m² ;estrutura edificada – 130 m²;
3. Parâmetros de Dimensionamento dos Espaços Verdes e Utilização Coletiva e

Equipamentos (anexo VII da 1ª revisão do PDM Viana do Alentejo)

- a. Espaços verdes e utilização coletiva: 0.20 m²/ por m² de AC (área de construção)
- b. Equipamentos: 0.10 m²/ por m² de AC (área de construção)

4. De acordo com a lei n.º 34/2015 de 27 de abril, na sua redação atual, são cumpridos os 200 m ao eixo EN (Estrada Nacional) definidos no n.º 2 do artigo 32º- zona de servidão non aedificandi.

4. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

A presente operação de loteamento surge da intenção de se proceder à divisão da parcela de terreno em 24 lotes destinados à implantação de empresas que fomentem o desenvolvimento económico da região.

Os 24 lotes propostos desenvolvem-se ao longo da Estrada existente que cose a malha urbana existente ao novo loteamento, e é proposta uma via interna de circulação e outra via perpendicular de acesso à via de circulação interna e à estrada existente, que fomenta os novos acessos e torna os lotes acessíveis para as atividades que se irão desenvolver.

Os lotes 01 a 15 são lotes com áreas compreendidas entre 656,00 m² e 1121,00 m², destinados a comércio, serviços, indústria unicamente do tipo 3, logística e/ou armazéns, desenvolvem-se paralelamente à via existente e à via proposta e cosem a malha urbana ao novo loteamento que se propõe.

A distinção de Indústria Tipo 3 está definida no Sistema de Indústria Responsável (DL 169/2012 e Portaria 302/2013), com critérios pormenorizados por Dec.-Lei 69/2003 e Portaria 464/2003.

A Câmara Municipal de Viana do Alentejo aprovou o Regulamento SIR em 2014 (Aviso n.º 12342/2014, de 4 de novembro), atribuindo-se-lhe competência como entidade coordenadora para os processos relativos às indústrias tipo 3.

Para instalar uma atividade industrial tipo 3 no loteamento em questão — como a zona indústria de Aguiar — basta submeter uma comunicação prévia, com base no regulamento do SIR, e aguardar o deferimento, cumprindo o regulamento do loteamento da zona industrial de Aguiar.

Os lotes 16 a 18, destinam-se ao uso para comércio, indústria, logística e/ou armazéns, e localizam-se na mesma 'linha' dos lotes anteriores, com áreas de 745,00 m² e 750,00 m², de média dimensão, desenvolvem-se do lado sul da via interior de circulação, com acesso pelos novos arruamentos propostos.

Virado a norte da nova via interior de circulação localizam-se os lotes de maiores dimensões, lote 19 a lote 24, todos com áreas aproximadas de 1500 m².

De acordo com a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, a qual estipula e fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, a ceder para o domínio público municipal, propõe-se uma parcela de terreno para uso de equipamento coletivo, com 2625,00 m².

Para melhor integração dos lotes propõe-se espaços verdes num total de 5 518,88 m² de modo a integrar a paisagem natural.

Os edifícios e estruturas a construir devem respeitar a implantação, índices e alinhamentos definidos nesta memória descritiva e no regulamento da zona industrial de Aguiar, e com o auxílio das peças desenhadas que constituem este loteamento. Além das condições enumeradas neste loteamento deverão ser tidos em consideração os regulamentos municipais e a lei geral em vigor em cada momento.

5. ARRUAMENTOS

Nesta operação de loteamento, a estrutura viária existente - Estrada Nacional será mantida apenas com a reformulação da saída poente na rotunda existente.

A proposta organiza os 24 lotes em 6 arruamentos:

- Arruamento 1: 7,50 m
- Arruamento 2: 9,00 m
- Arruamento 3: 9,00 m
- Arruamento 4: 7,00 m
- Arruamento 5: 7,00 m
- Arruamento 6: 7,50 m

O arruamento 1, com 7,50 metros de largura de via, que interliga a estrada nacional com o novo loteamento proposto, terá estacionamento públicos para ligeiros, com determinados lugares reservados a pessoas com mobilidade reduzida ao longo de todo o arruamento, de um só lado, com acesso aos lotes de 01 a 06, e com acesso à parcela de equipamento de utilização coletivo e espaço verde proposto.

O arruamento 2, com 9 metros de largura, perpendicular ao arruamento 1, com lugares de estacionamento de ligeiros apenas do lado direito junto ao espaço verde e lotes, dará acesso e fará a ligação ao arruamento interno proposto, o arruamento 3.

O arruamento 3, de acesso aos restantes lotes, paralelo ao arruamento 1, com 9 metros de largura, terá passeios nas duas extremidades e acesso aos lotes interiores, com lugares de estacionamento para ligeiros e pesados, rampas de acesso a pessoas de mobilidade reduzida e acesso aos espaços verdes propostos.

Todos os arruamentos possuirão duas faixas de rodagem para facilitar a entrada e saída de viaturas ligeiras e pesadas do interior do novo loteamento proposto, e nos passeios são propostas árvores em toda a sua extensão.

Do lado da Estrada Nacional, existe ainda um acesso para o interior do loteamento, desenvolvendo-se estacionamento público para ligeiros e pesados, fazendo ligação ao lado Nascente loteamento.

6. ESTACIONAMENTO

Este projeto propõe 280 lugares de estacionamento localizados na via pública que é proposta na área a lotear, sendo 258 lugares para ligeiros e 22 lugares para pesados.

9 dos lugares de estacionamento previstos serão acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada.

As tipologias de estacionamento adotadas, indicadas no anexo VI do Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo, serão a tipologia Longitudinal e Perpendicular.

De referir que o cálculo dos lugares de estacionamento foi feito de acordo com a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, aplicando o cálculo conforme a utilização do lote, e o fator de 0.5 de redução no âmbito da 1ª revisão do PDM de Viana do Alentejo.

7. DESCRIÇÃO DOS LOTES

Propõe-se um total de 24 lotes distribuídos em 4 quarteirões, a sul, ao longo da estrada existente de acesso à Herdade do Zambujeiro o lote 1 a 6 e lote 13 a 15. E a norte do arruamento proposto os lotes 16 a 24. As vias propostas permitem que veículos pesados estacionem em frente aos lotes e que veículos ligeiros ou transportes de cargas mais pequenos entrem nos lotes, localizando-se a zona de cargas e descargas dentro dos lotes (a definir em licenciamento de cada lote).

Os edifícios seguem as especificações e regras urbanísticas descritas nesta memória descritiva, nomeadamente:

- índice de implantação máximo de 1;
- a altura máxima da fachada é de 9 metros, 2 pisos, respeitando os alinhamentos;
- índice de construção 0,55.

As cotas propostas neste loteamento poderão sofrer ajustes após os projetos de especialidades e projetos de licenciamento, todavia fica definido que a cota de soleira para o edifício dos lotes:

| Lote | Cota de Soleira (m) |
|------|---------------------|
| 1 | 208.50 |
| 2 | 209.00 |
| 3 | 209.50 |
| 4 | 210.00 |
| 5 | 210.50 |
| 6 | 211.50 |
| 7 | 208.50 |
| 8 | 209.30 |
| 9 | 209.80 |
| 10 | 210.50 |
| 11 | 211.50 |
| 12 | 212.00 |
| 13 | 216.35 |
| 14 | 217.00 |
| 15 | 217.00 |
| 16 | 217.00 |
| 17 | 217.50 |
| 18 | 217.50 |
| 19 | 212.50 e 215.50 |
| 20 | 211.50 |
| 21 | 211.50 |
| 22 | 209.75 |
| 23 | 209.75 e 208.30 |
| 24 | 208.50 |

Por existirem mais do que uma possibilidade de ocupação e entrada nos lotes n.º 1 a 12 e n.º 23 e 24 as cotas de soleira poderão variar. Por este motivo, são consideradas nesta Memória Descritiva três possibilidades, ficando qualquer outra possibilidade à consideração da entidade camarária:

- 1 - na possibilidade um proprietário adquirir o conjunto completo dos 12 lotes recomenda-se que a cota de soleira seja sempre constante;

- 2 - na possibilidade de ser comprado um conjunto de 2 ou 4 lotes contíguos, deverão existir duas cotas de soleira distintas em cada conjunto de 2 ou 4, por forma a acompanhar o perfil topográfico da rua;
- 3 - todos os lotes podem ser comprados em separado ou aos pares, e as cotas de soleira deverão respeitar, dentro do possível, o perfil do arruamento.

Na generalidade, em torno dos edifícios deverá garantir-se uma inclinação reduzida para estacionamento, manobras de camiões para saídas de emergência. O desnível entre a cota de soleira essa deverá ter em atenção as regras do Decreto-Lei 163/2006.

8. PLANO DE ACESSIBILIDADES

Foram observadas no âmbito deste projeto as normas técnicas de acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada, pretendendo com este capítulo descrever e justificar as soluções arquitetónicas e construtivas adotadas de forma a cumprir as disposições regulamentares presentes no Decreto-Lei n.º163/2006, na sua redação atual.

O passeio para circulação pedonal tem uma largura de 2 m e prevê-se uma largura livre não inferior a 1,5m, conforme descrito na secção 1.2. do ponto 1.2.1. do D.L. n.º163/2006 e recomenda-se que o mobiliário urbano e restantes elementos sejam colocados numa “faixa de infraestruturas”, junto do limite exterior do passeio.

A altura do lancil em toda a largura da passagem de peões não deverá ser superior a 0,02m, sendo o passeio rampeado, com inclinações $\leq 8\%$ na direção da passagem de peões e $\leq 10\%$ na direção do lancil do passeio, conforme disposto na secção 1.6. do D.L. n.º163/2006.

Junto das entradas dos lotes, o lancil deverá ser rampeado, com uma altura máxima de 0,02m, devendo a entrada de todos os lotes ter uma inclinação não superior a 2%, por forma a garantir que esse percurso é acessível.

No conjunto de lugares de estacionamento público estão previstos 7 lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida, localizado junto do lote 01 e lote 07, do lote 25 e junto do Lote 20 e 21, conforme a alínea 1) do ponto 2.8.1., da secção 2.8. do D.L. n.º163/2006. Cumpre ainda o descrito no ponto 2.8.2. do D.L. n.º163/2006, com uma largura útil de 2,5m e uma faixa de acesso lateral com largura de 1m.

9. ARRANJOS EXTERIORES

Prevê-se um grande espaço verde alternados entre a via existente e via interna proposta, na continuidade do passeio público. Propõe-se também que os passeios públicos sejam arborizados.

As áreas livres ou permeáveis dos lotes devem ser definidas em fase de licenciamento e devem ter em consideração a necessidade de áreas dedicadas ao estacionamento no interior dos lotes, que deverá seguir as regras definidas em PDM e neste loteamento.

10. NÚMERO DE LOTES, ÁREA DE IMPLANTAÇÃO, ÍNDICES URBANÍSTICOS, NÚMERO DE PISOS E COTAS DE SOLEIRA

| LOTE | ÁREA DO LOTE (M ²) | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (M ²) | Nº MÁXIMO DE PISOS | ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (M ²) |
|------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|
| 01 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 02 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 03 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 04 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 05 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 06 | 656.00 | 328.00 | 2 | 360.80 |
| 07 | 635.00 | 317.50 | 2 | 349.,25 |
| 08 | 640.00 | 327.00 | 2 | 352.00 |
| 09 | 644.00 | 322.00 | 2 | 354.20 |
| 10 | 648.00 | 324.00 | 2 | 356.40 |
| 11 | 652.00 | 326.00 | 2 | 358.60 |
| 12 | 655.00 | 327.50 | 2 | 360.25 |
| 13 | 1121.00 | 560.50 | 2 | 616.55 |
| 14 | 978.00 | 489.00 | 2 | 537.90 |
| 15 | 978.00 | 489.00 | 2 | 537.90 |
| 16 | 1490.00 | 745.00 | 2 | 819.50 |
| 17 | 1500.00 | 750.00 | 2 | 825.00 |
| 18 | 1500.00 | 750.00 | 2 | 825.00 |
| 19 | 1480.00 | 740.00 | 2 | 814.00 |
| 20 | 1480.00 | 740.00 | 2 | 814.00 |
| 21 | 1480.00 | 740.00 | 2 | 814.00 |

| | | | | |
|-------|----------|----------|---|----------|
| 22 | 1480.00 | 740.00 | 2 | 814.00 |
| 23 | 1666.00 | 833.00 | 2 | 916.30 |
| 24 | 1378.00 | 689.00 | 2 | 757.90 |
| TOTAL | 24341.00 | 12170.50 | - | 13387.55 |

Quadro Resumo das Áreas Principais

| Elemento | Área (m ²) | Percentagem (%) |
|---|-------------------------------------|-----------------|
| Área total do terreno | 50.000,53 | 100,00 |
| Área total de lotes | 24.341,00 | 48,68 |
| Área de implantação total prevista | 12.170,50 | 24,34 |
| Área bruta de construção total prevista | 13.387,55 | 26,77 |
| Área para equipamento coletivo | 2.625,00 | 5,25 |
| Espaços verdes | 5.518,88 | 11,04 |
| Área de arruamentos | (a calcular no projeto de execução) | — |
| Área de cedência ao domínio público | ≥ 8.143,88 | ≥ 16,29 |

Nota: A área de cedência corresponde à soma da área do equipamento coletivo e dos espaços verdes, não incluindo arruamentos, cuja medição detalhada será definida em fase de execução.

11. ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL

A área de cedência ao domínio público municipal é constituída pelo equipamento de utilização coletiva, proposto com a área total de 2625,00 m².

12. CONDICIONANTES

Não existem condicionamentos à implantação dos edifícios e construções, à exceção das previstas no PDM de Viana do Alentejo na sua redação atual.

13. INFRAESTRUTURAS

- Redes de abastecimento de águas

Serão constituídas por condutas aplicadas em vala nos passeios, de forma a garantir o abastecimento a todos os lotes e hidrantes que constituem a rede de combate a incêndios;

- Esgotos e drenagem

A recolha das águas residuais domésticas e pluviais será executada por sistemas gravíticos de coletores separativos, aplicados em vala ao eixo dos arruamentos e ligados aos sistemas existentes;

- Rede de eletricidade e telecomunicações

Será instalada nos passeios, de forma a garantir o abastecimento de energia e telecomunicações a todos os lotes, assim como a iluminação pública.

14. ESTRUTURA VIÁRIA

O arruamento 1 e 2 a executar interliga-se com a Estrada Nacional 254 através de via existente de acesso à Herdade do Zambujeiro. Os passeios para peões desenvolver-se-ão adjacentes à faixa de rodagem. Os arruamentos serão delimitados por lancil de betão na transição entre as faixas de rodagem e os passeios. O pavimento das faixas de rodagem será em betão betuminoso, enquanto para os passeios está previsto a aplicação de blocos de betão (pavé).

16. CONCLUSÃO

Esta operação de loteamento encontra-se enquadrada no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e respeita as disposições aplicáveis do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), com especial atenção à conformidade das infraestruturas viárias, acessibilidades e rede de drenagem de águas. O projeto cumpre igualmente os requisitos do Sistema de Indústria Responsável (SIR), conforme o Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto.

Viana do Alentejo, Maio de 2025

Estela Cameirão

Arquiteta

O.A. 10559