Regulamento da Operação de Loteamento

Zona Industrial de Aguiar (ZIAG)

Herdade dos Casões – Freguesia de Aguiar, concelho de Viana do Alentejo

Preâmbulo

A presente operação de loteamento tem por objeto a organização espacial de uma área de 50.000,53 m², localizada na **Zona Industrial de Aguiar (ZIAG)**, sita na **Herdade dos Casões**, em solo classificado como **urbano**, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º **733-P**.

Esta operação visa a criação de lotes destinados à instalação de atividades económicas (indústria, armazém, comércio e/ou serviços), bem como a definição da respetiva estrutura viária e das infraestruturas urbanísticas, em conformidade com:

- O Plano Diretor Municipal (PDM) de Viana do Alentejo;
 - O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Viana do Alentejo;
 - O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação em vigor;
 - A Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que aprova os elementos instrutórios dos procedimentos e as normas técnicas aplicáveis aos projetos de urbanização.
-

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

O presente regulamento define as condições urbanísticas e construtivas a que deve obedecer a operação de loteamento da Zona de Atividades Económicas de Aguiar, visando a criação de lotes para a instalação de atividades económicas e respetiva infraestruturação do terreno.

Artigo 2.º

Enquadramento Legal

A presente operação de loteamento rege-se pelos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (RJUE);
- Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro;
- Plano Diretor Municipal de Viana do Alentejo;
- Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Viana do Alentejo.

Artigo 3.º

Natureza do Solo

O terreno objeto da presente operação está classificado como solo urbano, integrado em espaço afeto a **atividades económicas**, nos termos do PDM de Viana do Alentejo.

Capítulo II – Características da Operação de Loteamento

Artigo 4.º

Área de Intervenção

A área total da operação de loteamento é de **50.000,53 m²**, conforme levantamento topográfico certificado.

Artigo 5.º

Identificação Geral

- **Localização:** Herdade dos Casões, Aguiar, concelho de Viana do Alentejo
- **Artigo Matricial:** n.º.733-P
- **Área Total do Terreno:** 50.000,53 m²
- **Classificação do solo no PDM:** Solo Urbano – Espaço de Atividades Económicas
- **Finalidade da Operação:** instalação de unidades comerciais, serviços, indústria tipo 3 e industriais, logística e armazéns

Artigo 6.º

Constituição da Operação

A operação prevê:

- A definição de **lotes independentes** para instalação de unidades económicas;
- A implantação de uma **rede viária estruturante interna**, com acesso à via pública existente;

- A execução de **infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, eletricidade, iluminação pública e telecomunicações;**
- A afetação de **áreas de cedência ao domínio público municipal**, conforme legislação aplicável.

Capítulo III – Disposições Urbanísticas e Construtivas

Artigo 7.º

Lotes e Usos Permitidos

A operação é composta por 24 lotes destinados à instalação de unidades de comércio, serviços, indústria (tipo 3) nos lotes n.1 ao n.15, e indústria, logística e/ou armazéns nos lotes n.16 ao n.24, com as áreas, usos e número de pisos definidos no quadro no presente regulamento.

Artigo 8.º

Distribuição dos Lotes

Preencha com as informações para cada lote:

N.º do Lote	Área Total (m ²)	Área de Implantação (m ²)	N.º de Pisos	Uso Previsto
1	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
2	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
3	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
4	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3

N.º do Lote	Área Total (m ²)	Área de Implantação (m ²)	N.º de Pisos	Uso Previsto
5	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
6	656,00	240,53	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
7	635,00	232,83	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
8	640,00	234,67	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
9	644,00	236,13	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
10	648,00	237,60	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
11	652,00	239,07	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
12	655,00	240,17	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
13	1121,00	411,03	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
14	978,00	358,60	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
15	978,00	358,60	2	Comércio, Serviços, Indústria tipo 3
16	1490,00	546,33	2	Comércio, Indústria, Logística e ou armazéns

N.º do Lote	Área Total (m ²)	Área de Implantação (m ²)	N.º de Pisos	Uso Previsto
17	1500,00	550,00	2	Comércio, Indústria, Logística e ou armazéns
18	1500,00	550,00	2	Comércio, Indústria, Logística e ou armazéns
19	1480,00	542,67	2	Indústria, Logística e ou armazéns
20	1480,00	542,67	2	Indústria, Logística e ou armazéns
21	1480,00	542,67	2	Indústria, Logística e ou armazéns
22	1480,00	542,67	2	Indústria, Logística e ou armazéns
23	1666,00	610,87	2	Indústria, Logística e ou armazéns
24	1378,00	505,27	2	Indústria, Logística e ou armazéns

Artigo 8.º

Parâmetros Urbanísticos Gerais

1. Índice máximo de ocupação do solo: 0,55
2. Altura máxima das edificações: 9 m (2 pisos)
3. Afastamentos mínimos às extremas do lote: 5 m
4. Taxa de impermeabilização máxima: 60% da área do lote
5. Número máximo de pisos: 2, o 2º piso recuado em relação à fachada principal

6. O segundo piso deverá ser destinado exclusivamente a escritórios, zonas técnicas, de apoio administrativo ou áreas complementares à atividade principal, não sendo permitida a sua utilização para armazenamento ou produção industrial.
7. As volumetrias edificadas devem respeitar uma linguagem coerente com a zona envolvente, adotando soluções funcionais de implantação e forma edificativa de acordo com os alinhamentos viários e regulamento municipal.
8. As cotas de soleira de cada lote são as seguintes (em metros):

Quadro Anexo – Cotas de Soleira

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

As cotas deverão ser confirmadas em projeto de arquitetura com base nas cotas altimétricas da rede viária e aprovadas em fase de licenciamento, garantindo escoamento adequado das águas pluviais para a via pública, com inclinação mínima de 1%.

Artigo 9.º

Áreas de Cedência ao Domínio Público (em m²)

Tipo de Área	Área (m ²)
Arruamentos	11 360,36
Passeios	5002,00
Estacionamento público	4252,00
Espaços verdes	5 518,88
Equipamento de Utilização Coletiva	2 625,00
Total de Cedências	28.758,24

Capítulo IV – Infraestruturas

Artigo 10.º

Infraestruturas a Executar

Serão executadas as seguintes infraestruturas:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento doméstico e pluvial
- Rede de eletricidade
- Iluminação pública

- Rede de telecomunicações
- Rede viária interna, com as seguintes larguras:
 - Arruamento 1: 9,00 m
 - Arruamento 2: 7,50 m
 - Arruamento 3: 9,00 m
 - Arruamento 4: 7,00 m
 - Arruamento 5: 7,00 m
 - Arruamento 6: 7,50 m

Artigo 11.º

Estacionamento Público

Serão criados:

- 258 lugares de estacionamento para ligeiros
- 22 lugares de estacionamento para pesados

Capítulo V – Disposições Finais

Artigo 11.º

Normas Complementares

1. A execução das obras de urbanização obedecerá aos projetos de especialidades aprovados e às disposições da Portaria n.º 75/2024.
2. As soluções técnicas deverão garantir a sustentabilidade ambiental e funcional da zona de atividades.

Artigo 12.º

Condicionantes e Pareceres

Estão sujeitos a pareceres de entidades externas todos os elementos que, nos termos legais ou regulamentares, interfiram com servidões administrativas, zonas de proteção ou outras condicionantes do PDM de Viana do Alentejo.

Artigo 13.º

Entrada em Vigor

Normas Complementares

1. A execução das obras de urbanização obedecerá aos projetos de especialidades aprovados e às disposições da Portaria n.º 75/2024.
2. As soluções técnicas deverão garantir a sustentabilidade ambiental e funcional da zona de atividades.

Artigo 12.º

Condicionantes e Pareceres

Estão sujeitos a pareceres de entidades externas todos os elementos que, nos termos legais ou regulamentares, interfiram com servidões administrativas, zonas de proteção ou outras condicionantes do PDM de Viana do Alentejo.

Artigo 13.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor com a aprovação da operação de loteamento pelas entidades competentes e produz efeitos com o alvará de loteamento.

Viana do Alentejo, Maio de 2025