



**MUNICÍPIO DE REDONDO
GABINETE TÉCNICO**

CÂMARA MUNICIPAL DE REDONDO

**“LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE
REDONDO 2º FASE”**

PROJECTO DE ARQUITECTURA

REDONDO, OUTUBRO 2011



MUNICÍPIO DE REDONDO
GABINETE TÉCNICO

“LOTEAMENTO DA ÁREA INDUSTRIAL DE REDONDO 2º FASE”
PROJECTO DE ARQUITECTURA

ÍNDICE

PEÇAS ESCRITAS

- 1. Memória Descritiva**
- 2. Quadro de Loteamento**

PEÇAS DESENHADAS

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Planta de Enquadramento
(extracto da carta militar nº451) | 1:25.000 |
| 2. Planta Ordenamento
(extracto do Plano Director Municipal) | 1:25.000 |
| 3. Planta Condicionantes
(extracto do Plano Director Municipal) | 1:25.000 |
| 4. Planta de Enquadramento Urbano
(extracto do Perímetro Urbano da Vila de Redondo, PDM) | 1:5.000 |
| 5. Planta de Enquadramento na Carta de Ruído (Ln)
(extracto do Mapa de Ruído do Concelho de Redondo) | 1:25.000 |
| 6. Planta de Enquadramento na Carta de Ruído (Lden)
(extracto do Mapa de Ruído do Concelho de Redondo) | 1:25.000 |
| 7. Planta da Situação Existente
(estado e uso actual do terreno) | 1:1.000 |
| 8. Planta de Enquadramento - Proposto
(relacionamento formal do proposto com a evolvente)) | 1:1.000 |

9. Planta de Síntese	1:1.000
(divisão em lotes, numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos, cotas de soleira)	
10. Planta de Cedências para o Domínio Municipal	1:1.000
(áreas destinadas a infra-estruturas viárias, estacionamentos, espaços verdes e equipamentos)	
11. Planta de Percursos e Acessibilidades	1:1.000
(soluções de acessibilidade não condicionada)	
12. Perfis dos Arruamentos	1:1.000

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Disposições Gerais

1.1. Âmbito

A área objecto de intervenção é designada por Loteamento da Zona Industrial de Redondo 2ª Fase.

A presente solução, proposta de loteamento, estabelece as regras e as orientações a que deve obedecer a ocupação e o uso do solo.

As disposições contidas no Regulamento aplicam-se à totalidade dos 21 lotes abrangidos por esta operação de loteamento tal como se define na Planta Síntese. Como o próprio nome indica resulta de uma expansão ou antes de uma continuidade do loteamento já existente.

A área de terreno objecto de proposta encontra-se abrangida pelo limite do perímetro urbano da vila de Redondo, definido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, respectivamente pelo Plano Director Municipal.

1.2. Localização

O loteamento incide sobre uma área de intervenção de 19.323m², aproxima dos 2ha. Corresponde a parte do prédio designado por "Courela do Poço da Grulha", artigo.244, descrito sob o nº3190/20061129, na Conservatória do Registo Predial de Redondo, Freguesia de Redondo, Secção 33.

A acessibilidade ao local é estabelecida através de dois arruamentos existentes. O eixo viário adjacente ao Parque da Feira e, pela estrada designada Vinhas Novas, que contorna e limita a Sul a própria intervenção. O primeiro arruamento será prolongado e passará a ser designado por Avenida da Feira e o segundo sofrerá um alargamento e uma regularização na via e passeios e passará a designar-se por Rua das Vinhas Novas.

A vila de Redondo também se estrutura com base em dois eixos rodoviários. O constituído pela EN254 que liga Évora a Elvas/Badajoz passando por Vila Viçosa e, um outro eixo com um carácter mais secundário, constituído pela ER381 que liga Estremoz a Reguengos de Monsaraz.

1.3. Objectivos

O loteamento tem por objectivo:

- a)** Dotar a área objecto de intervenção de infra-estruturas de qualidade, de modo a responder e a oferecer as condições necessárias ao bom desenvolvimento de actividades empresariais de natureza industrial de apoio ao concelho.
- b)** Implementar um modelo de organização que articule, o investimento privado com as intenções municipais na qualificação das áreas de actividade produtiva e do ordenamento do território.

1.4. Execução

Este loteamento compreende apenas uma fase mas no caso de uma alteração ao actual perímetro urbano de execução é visível a sua capacidade de expansão.

1.5. Relação com Instrumentos de Planeamento

O presente loteamento tem por base;

- a)** Plano Director Municipal em vigor para este território através da Resolução de Conselho de Ministros nº 54/95 (DR nº 1321ª Série B de 7 de Junho 1995) e nº 187/2003 (D.R. nº 285, 1ª Série B de 11 Dezembro 2003),
- b)** Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação expresso no Decreto-Lei nº555/99 de 16 Dezembro na redacção que lhe foi conferida pela Lei nº26/2010 de 30 Março, respectiva Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março.
- c)** Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Concelho de Redondo nº 361/2011, (DR nº103, 2ª Série de 27 Maio de 2011).
- d)** Acessibilidade e Mobilidade para todos Dec. Lei nº163/2006 de 8 Agosto.

1.6. Parâmetros de Dimensionamento

Os parâmetros de dimensionamento são os estabelecidos pela Portaria nº 216-B/2008 de 3 Março.

Para o espaço do loteamento o tipo de ocupação estabelecida foi a "Industria e ou Armazéns".

Os parâmetros estabelecem que o número de lugares de estacionamento para veículos ligeiros seja de um lugar por cada 75m² de área de construção. Face aos pesados determina um lugar por cada 500m² de área de construção com um mínimo de um lugar a localizar no interior do lote. Para uma lotação total compreendida entre 26 a 100 lugares de estacionamento automóvel de ligeiros públicos, a legislação (secção 2.8, Cap. I, Dec. Lei nº 163/2006, 8Ago) prevê que sejam reservados três lugares para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada. Estes limites deverão estar devidamente demarcados por linhas pintadas no piso de cor contrastante com o símbolo internacional de acessibilidade.

Quanto à faixa de rodagem, passeios e estacionamento teremos um perfil de arruamento que integra uma faixa de rodagem com 9m de duplo sentido, passeios igualmente duplos ou seja em ambos os lados da via com o mínimo de 1,60m e o estacionamento segundo a Planta Síntese de 2,5m de largura.

Nesta proposta de loteamento os espaços verdes de utilização colectiva não estão contemplados, por se considerar que a vila de Redondo se encontra já servida de uma estrutura verde urbana de fruição livre e espontânea. O Parque Ambiental, localiza-se junto ao eixo viário para Vila Viçosa e inclui algum equipamento desportivo. Um outro espaço também de fruição menos condicionada é o Parque de Feiras, que fica neste caso mesmo adjacente ao lote nº1. Este espaço permite à população a fruição de um espaço de uso múltiplo, nele se instalam actualmente actividades sazonais como os mercados mensais e feiras anuais como de eventos ocasionais múltiplos de carros antigos, motards, etc.

O lote nº60 supra mencionado será então reservado para a localização de um equipamento – os Estaleiros Municipais.

REGULAMENTO

Artigo 1 – Âmbito e Objecto

O presente regulamento estabelece as normas e os princípios aplicáveis às obras de urbanização e de edificação, correspondentes à área de intervenção delimitada e definida na planta síntese do loteamento.

Artigo 2 – Definições

Para efeito deste regulamento, entende-se por:

a) Prédio – propriedade rústica ou urbana. Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

(Regulamento Municipal, ponto1, art2 do D.R.nº361/2011, de 27Maio)

b) Edificação – A actividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

(alínea a, art.2, Lei nº26/2010, de 30Março)

c) Edificações em banda – tipo de edificação que se caracteriza pelo alinhamento sucessivo de edifícios, unidos pelo encosto das empenas laterais.

d) Obras de escassa relevância urbanística – as obras de edificação ou demolição que, pela sua dimensão ou localização tenham, escasso impacte urbanístico.

(alínea m, art.2 e art.6, Lei nº26/2010 de 30 Março, e Regulamento Municipal ponto1, art.2 do D.R.nº361/2011 de 27Maio)

e) Obras de urbanização – As obras de criação e de remodelação de infra-estruturas, destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações designadamente: arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

(alínea h, art.2, Lei nº26/2010 de 30 Março)

f) Operações de loteamento – As acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais loteis destinados, imediata ou subsequentemente, à

edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

(alínea i, art.2, Lei nº26/2010 de 30Março)

g) Operações urbanísticas – As operações materiais de urbanização, de edificação, utilização de edifícios ou do solo, desde que, neste último caso para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

(alínea j, art.2, Lei nº26/2010 de 30Março)

h) Área loteada – A área abrangida pela operação de loteamento.

i) Polígono Base de Implantação – O perímetro que demarca a área na qual é possível ser implantada a construção, admitindo-se para a mesma qualquer forma e situação no terreno desde que, inscrita sobre o polígono base e, respeite os alinhamentos frontal e lateral para os arruamentos públicos, bem como os índices previstos para o local.

j) Plano de alinhamento – conjunto de elementos escritos e desenhados que resultam de estudo elaborado com a finalidade de definir as distâncias ao eixo da via pública a que os novos edifícios e as novas vedações devem ser construídas.

(Regulamento Municipal ponto1, art2 do D.R.nº361/2011 de 27Maio)

k) Área de Implantação – o valor numérico, expresso em m², resultante das projecções no plano horizontal da área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores de todos os pisos acima da cota de terreno, excluindo varandas não encerradas, platibandas, palas e elementos exclusivamente decorativos até 1,20m.

l) Área de Impermeabilização – o valor numérico, expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo, de áreas de solos pavimentados com materiais impermeabilizáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves para além da área de implantação.

m) Índice de Implantação – o quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área desse terreno.

n) Índice de Impermeabilização – O quociente entre a área de impermeabilização e a área de terreno que serve de base à operação.

o) Cércea ou Altura de Fachada – A dimensão vertical da fachada, medida expressa em metros, compreendida entre a cota de soleira (pavimento) até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou, quando expressa e número de pisos, o

número total de pavimentos sobrepostos de um edifício excluindo os pisos técnicos e incluindo os pisos recuados com pé direito regulamentar, correspondentes aquela distância vertical.

(Dec. Regulamentar. nº 9/2009, 29de Maio)

Artigo 3 – Estacionamento em espaço público

A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Síntese e compreende o estacionamento para veículos ligeiros e pesados, sem prejuízo dos outros parqueamentos de uso privado.

Artigo 4 – Estacionamento em espaço privado

As novas construções devem ser dotadas de estacionamento no interior do lote em espaço descoberto ou coberto, dimensionado de acordo com a Portaria nº216-B/2008 de 3 de Março, conforme expresso no Quadro de loteamento e na proposta desenhada da Planta Síntese.

Artigo 5 – Condicionantes Estéticos ou Ambientais

O município poderá impor condicionantes de ordem arquitectónica ou estética ao aspecto exterior das edificações, bem como a alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente e a promover os valores arquitectónicos, paisagísticos e ambientais da área do loteamento, numa óptica de qualificação e valorização da sua imagem.

Artigo 6 – Empenas das Construções

As empenas deverão ser devidamente tratadas e revestidas como obra acabada. Apenas se consentem revestimentos provisórios nas áreas a que posteriormente se seja adossado outro prédio.

Artigo 7 – Controle Ambiental

1- Em todos os pedidos de construção, incluindo os pedidos de instalação de unidades industriais ou de logística será obrigatória a especificação, a quantificação de todos os elementos de natureza poluente que necessitam de tratamento (ruído gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais) e dos

respectivos meios técnicos utilizados para sua conformidade com os valores regularmente admitidos.

2-a) A viabilidade de descarga de efluentes industriais na rede de colectores públicos será obrigatoriamente condicionada a parecer favorável da entidade responsável pelo tratamento das águas residuais do concelho.

2-b) As lamas resultantes do referido pré-tratamento são considerados resíduos industriais para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.

3- É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores públicos, devendo os estabelecimentos industriais, detentores daqueles resíduos armazená-los para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor.

4- Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos equiparados aos (RSU) resíduos sólidos urbanos poderão efectuar o seu depósito nos contentores municipais até 1100litros, caso contrário serão os industriais os responsáveis pelo seu destino final para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.

Artigo 8 – Depósito de Materiais

No espaço entre a fachada principal ou fachadas laterais que se encontrem directamente relacionadas com a(s) via(s) pública(s) não é permitido o depósito de matérias primas, produto final e resíduos ou desperdícios resultantes da respectiva actividade industrial ou logística.

Artigo 9 – Muros e Vedações

1- Não é permitida qualquer vedação metálica, em rede ou malha a partir do plano de fachada principal ou lateral de construção (alinhamento da fachada) até ao espaço público (passeio). Esta só é permitida na parte posterior do lote.

2- A vedação porém deverá cumprir as seguintes condições:

a) ser metálica, em rede ou malha, na cor natural ou verde.

b) ter uma altura máxima de 2,5m medida no ponto médio do seu desenvolvimento, podendo todavia ter uma altura inferior associada a sebes vivas.

c) as vedações devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adoptadas para a mesma frente urbana.

4- Na delimitação dos lotes na zona frontal e lateral área para o arruamento público, só serão aceites muros de alvenaria de tijolo de 7cm, rebocados e pintados a branco e terem uma altura máxima de 0,50m.

Artigo 10 – Ruído – Zonas Mistas

No que respeita ao ruído sonoro, sendo a área do loteamento uma zona mista não deve ficar exposta a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador *Lden*, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador *Ln*, nos termos do Regulamento Geral do Ruído Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 Janeiro de 2007:

Deverão ser implementadas as medidas de controlo de ruído nomeadamente introdução de velocidade máxima de 40km/h nas vias de modo a que garantem um nível sonoro equivalente ao do ruído ambiente inferior aos máximos permitidos.

Nota explicativa:

«Mapa de ruído» o descritor do ruído ambiente exterior, expresso pelos indicadores *Lden* e *Ln*, traçado em documento onde se representam as isófonas e as áreas por elas delimitadas às quais corresponde uma determinada classe de valores expressos em dB(A);

«Indicador de ruído diurno-entardecer-nocturno (*Lden*)» o indicador de ruído, expresso em dB(A), associado ao incómodo global, dado pela expressão:

$$Lden=10 \times \log 1 [13 \times 10^{10} + 3 \times 10^{10} + 8 \times 10^{10}]$$

«Indicador de ruído nocturno (*Ln*) ou (*Lnight*)» o nível sonoro médio de longa duração, conforme definido na Norma NP 1730-1:1996, ou na versão actualizada correspondente, determinado durante uma série de períodos nocturnos representativos de um ano;

Artigo 11 – Uso do Solo

1-As áreas afectas aos lotes destinam-se à instalação de estabelecimentos Industriais e de Armazéns, bem como a instalação de actividades de comércio, serviços e terciárias, complementares e de apoio quer à actividade industrial como às actividades económicas da área do concelho.

2-No caso de actividades de comércio de serviços ou terciárias os parâmetros de dimensionamento para o estacionamento serão os estabelecidos no Quadro I da Portaria nº 216-B/2008. Sendo pago em numerário o estacionamento público correspondente ao número de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores.

Artigo 12 – Espaços Verdes de Logradouro

1- De modo a se constituir um todo homogéneo deverá ser respeitada a área (2,5mx6,5m) totalmente permeável com coberto vegetal no interior dos lotes nº 64 ao nº 80 e executados de acordo com o estabelecido na Planta Síntese e pontos seguintes do presente artigo.

2-a) Neste espaço deverá vir a ser implantada uma árvore de rápido e médio crescimento e de porte alto de forma a atenuar a elevada dimensão da cêrcea dos futuros edifícios industriais.

Propõem-se as espécies:

- *jacaranda mimosifolia*;
- *grevillea robusta*.

2-b) No restante espaço de área verde deverão ser utilizadas espécies da flora da região com grande possibilidade de sucesso e pouca necessidade de manutenção e que se adaptem melhor às condições edafoclimáticas que não sejam infestantes ou consideradas tóxicas.

Sugere-se:

A-zonas ensolaradas espécies de arbustos como:

- *lavandula sps.* (*alfazema, rosmaninho e espécies do mesmo género*);
- *santolinha sps*;
- *cerastium tomentosum, teucrium fruticans* (*mato-branco*);
- *rosmarinus prostratus* (*alecrim prostrado*);
- *thymus vulgaris* (*tomilho*);
- *lonicera etrusca* (*madressilva - como arbusto rastejante*);

B- zonas de sombra e semi-sombra:

- *hebe franciscana* (*verónica*);
- *hydrangea macrophylla* (*hortense*);
- *vinca major* (*herbácea rasteira*);

3-Todas as plantas a utilizar nos lotes deverão vir do viveiro em bom estado fitossanitário e a terra deve vir do viveiro fertilizada e ser isenta de pedras soltas e de infestantes.

Artigo 13 – Espaços Verdes Públicos

Os espaços verdes públicos têm por finalidade a fruição colectiva, a qualificação e o enquadramento paisagístico da zona industrial. Estes compreendem as áreas ao longo dos arruamentos/passeios e canteiros separadores nos estacionamento. Foram escolhidas espécies idênticas aos dos espaços verdes de logradouro, Artigo 13 deste regulamento.

Artigo 14 – Edificação

1- Os edifícios a construir devem ser concebidos por forma a adaptarem-se à topografia existente e, dessa forma, integrarem-se harmoniosamente na envolvente. Respeitar o polígono base de implantação e demais parâmetros e disposições estabelecidas na Planta Síntese e Quadro de Loteamento. As áreas máximas de implantação, de construção e cotas de soleira são as constantes no quadro respectivo da Planta Síntese.

2- A área do lote, exterior ao polígono de implantação, destina-se a actividades complementares da afecta ao edifício a que está associada e ao enquadramento urbano e paisagístico deste.

3- No caso de não ser ocupada a totalidade da frente esta deverá vir a ser garantida por elementos construtivos.

4- Tratando-se de edifícios em banda, o alinhamento superior deve ser constante e apenas quebrado verticalmente em função da topografia do terreno.

5- A localização da rampa de acesso ao estacionamento privativo em cave, caso exista, a sua localização não deve perturbar a circulação pedonal ou impedir o acesso excepcional de veículos de emergência e de manutenção. E ainda no perímetro das rampas devem ser garantidos dispositivos que acautelem a segurança do uso dos espaços envolventes

6- Não é permitida a construção de anexos.

7- Os logradouros privados, nas frentes dos lotes, deverão ser revestidos em pavê de cor cinza, material idêntico aos dos passeios públicos, por uma questão estética e de unidade global de toda a zona.

Artigo 15 – Arruamentos, Estacionamentos e Passeios

1- Os arruamentos, estacionamentos e passeios públicos constam da Planta Síntese e serão executados de acordo com as peças desenhadas. Quanto aos estacionamentos privados embora devam ocorrer no interior dos lotes nos lotes nº64 ao nº80 encontram-se pré-definidos na frente correspondente à sua superfície descoberta do lote, procurando assim uma unidade global do espaço.

2- Os acessos aos e nos lotes e edifícios para além de proporcionarem uma utilização exclusiva do uso em questão, deverão sempre garantir o acesso a ambulâncias, veículos de segurança, emergência, manutenção e limpeza pública.

3- A área a urbanizar será servida por uma rede de percursos pedonais acessíveis que apresentam no seu desenvolvimento um canal de circulação continua e desimpedido com uma largura não inferior a 1,20m proporcionam assim o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada.

Redondo, Outubro de 2011