

Requerente:
MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Tipo de Obra:
Operação de loteamento com obras de urbanização, para efeitos de criação / ampliação de área de localização empresarial - condeixa@colhe

Local:
União das freguesias de Sebal e Belide – Condeixa-a-Nova

ARQUITETURA - LICENCIAMENTO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Com o presente projeto, pretende o Município de Condeixa-a-Nova apresentar o desenho urbano base para a realização da operação de loteamento com obras de urbanização, para efeitos de criação / ampliação de área de localização empresarial, projeto designado condeixa@colhe.

Pretende-se com esta proposta viabilizar a criação de lotes para edifícios destinados a atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares, materializando uma área de acolhimento empresarial, que se pretende potenciadora da instalação de novas empresas e multiplicadora do investimento a realizar.

A operação de loteamento permitirá colmatar a falta de terrenos devidamente infraestruturados para a instalação de novas empresas.

CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A área de intervenção apresenta uma área de 75.758,15m², sendo que apenas 71.681,35m² será objeto de terreno a lotear. Na área de intervenção é proposto o prolongamento do arruamento existente a noroeste (designado na proposta por arruamento 1) e que apresenta de momento apenas cerca de 40m de desenvolvimento. Este arruamento 1 irá efetuar a ligação entre a estrada municipal com um arruamento existente a sul da área de intervenção. O arruamento 1 irá permitir também o acesso a sete lotes a ao parque de estacionamento público. A intervenção inclui também a criação de um segundo arruamento (arruamento 2) entre o arruamento existente da zona industrial e o arruamento 1 proposto. O arruamento 2 permitirá o acesso direto a um lote.

Estes dois arruamentos para além permitirem o acesso aos oito lotes propostos irão possibilitar a futura ampliação da área industrial.

ENQUADRAMENTO E ADEQUAÇÃO AOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A pretensão enquadra-se em área de aplicação do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova, sobre Solo Urbano, na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, conforme extrato da Carta de Ordenamento do PDM em vigor.

A proposta cumpre todos os pressupostos do PDM, nomeadamente as ocupações e utilizações previstas e os regimes de edificabilidade de cada categoria de espaço.

Para a categoria de “Espaço de Atividades Económicas” o PDM prevê o índice máximo de utilização de solo de 0,60 (aplicável à zona) e índice máximo de impermeabilização de 70% aplicável ao lote.

ORGANIZAÇÃO ESPACIAL

A proposta integra 8 lotes com edificação isolada, destinados a atividades industriais e empresariais e funções complementares, dispostos predominantemente de forma perpendicular aos arruamentos propostos em que se apoiam (arruamento 1 e arruamento 2), com áreas dos lotes compreendidas entre 11.174,00 e 4.351,00m² e características descritas no quadro de áreas anexo a esta memória descritiva.

Os lotes organizam-se da seguinte forma:

O Lote 1 com 4351,00m² apoia-se nos novos arruamentos 1 e 2, sendo o acesso automóvel ao lote previsto pelo arruamento 2. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 2610,60m².

O Lote 2 com 5211,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3126,60m².

O Lote 3 com 11174,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 6704,40m².

O Lote 4 com 5718,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3430,80m².

O Lote 5 com 5324,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3194,40m².

O Lote 6 com 5309,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3185,40m².

O Lote 7 com 5307,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3184,20m².

O Lote 8 com 5296,00m² apoia-se no novo arruamento 1. Apresenta uma capacidade construtiva máxima de 3177,60m².

As peças desenhadas anexas apresentam os lotes com a delimitação de um polígono dentro do qual será efetuada livremente a implantação do edifício principal, tendo de respeitar os índices urbanísticos da proposta.

O polígono recua no mínimo 10m relativamente aos limites dos lotes, dando cumprimento ao PDM. Excetua-se do atrás referido a construção de edificações destinadas a encarregados e pessoal afeto à vigilância e portarias e edifícios técnicos, os quais têm de respeitar o referido nas alíneas e) e f) do artigo 44º e alíneas g) e h) do artigo 55º do Regulamento do PDM.

A altura da fachada não poderá ser superior a 15m, excluindo casos tecnicamente justificados.

De forma a evitar a colocação dispersa de contentores de resíduos sólidos urbanos, a proposta prevê a localização de 5 contentores de RSU de 800L junto de cada Lote, adjacente aos lugares de estacionamento.

Entre o Lote 5 e Lote 6 é proposto um corredor com 5m de largura que permite a passagem de tubagem adutora e rede de distribuição que ligam ao depósito existente.

A construção de eventuais muros de vedação e de suporte deverão respeitar o regulamento de PDM.

ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTO

Relativamente aos arruamentos e estacionamento, a pretensão guia-se pelas exigências expressas no Regulamento de PDM.

Tratando-se de arruamentos de apoio a áreas de indústria, o perfil dá cumprimento aos parâmetros de dimensionamento mínimo referidos no Quadro 13 do artigo 86º, garantindo-se uma faixa de rodagem com 2 sentidos e 9,00m de largura, passeios com 2.00m de largura. As baias de estacionamento com 5.0m de largura, permitindo o estacionamento de veículos ligeiros perpendicular à via e estacionamento com 2.50m paralelo à via para veículos pesados.

Em cada lote terão de ser previstos 1 lugar/75m² de A.C para ligeiros e 1 lugar/500m² de A.C. para pesados.

No exterior dos lotes, ao longo das vias, estão previstos 7 lugares para pesados e 230 lugares para ligeiros, localizando-se 154 lugares ao longo dos arruamentos e 76 lugares num parque de estacionamento proposto a nascente. O número de lugares de estacionamento proposto no exterior dos lotes não cumpre o estipulado no PDM (+ 20% dos lugares que no interior dos lotes) no entanto considera-se que atendendo a proposta em parte do arruamento 1 apenas incluir um lado da via com passeio e estacionamento, aquando a execução do passeio do outro lado da via a proposta poderá também contemplar lugares de estacionamento.

CEDÊNCIAS

De acordo com o Regulamento do PDM o critério para área de cedência para equipamentos de utilização coletiva correspondente de 10m²/100m² a.C. e para áreas verdes e de utilização coletiva o critério é de 23 m²/100m² a.C.

A proposta contempla para áreas Verdes de Utilização Coletiva a cedência de 2871,60m². De acordo com o regulamento PDM atendendo à área de construção prevista a cedência deveria

ser de 6581,20m². Considera-se então que os 3709,60m² em falta deverão ser taxados de acordo com a legislação em vigor.

O projeto apresentado não contempla área de cedência para equipamentos de utilização coletiva. De acordo com o regulamento, face à área de construção deverão ser cedidos 28614,00m², a ausência da cedência deverá ser taxadas de acordo com a legislação em vigor.

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE UNIVERSAL

Os arruamentos e espaços públicos darão cumprimento à legislação aplicável, nomeadamente ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, incorpora soluções técnicas e construtivas que garantem a existência de percursos acessíveis a todas as áreas públicas assim como lugares de estacionamento adequados para o efeito.

INFRAESTRUTURAS

Todas as infraestruturas são objeto de projetos específicos, garantindo-se a ligação às diferentes redes existentes, bem como o prolongamento destas na área objeto da intervenção. Os projetos de infraestruturas são parte integrante do projeto de loteamento, e correspondem sucintamente a:

Movimentos de terra, arruamentos, pavimentações e arranjos exteriores

Serão realizados os movimentos de terra de forma a obter as cotas de trabalho para as plataformas dos arruamentos, passeios, estacionamento e diferentes arranjos exteriores.

Os materiais de revestimento respeitarão o estipulado em Regulamento Municipal e as características da envolvente.

Os lancis de passeio e de bordadura serão pré-fabricados em betão, os passeios revestidos a pavê retangular em betão cinzento, arruamento e área de estacionamento em betuminoso.

Sinalização Rodoviária

A sinalização rodoviária a implementar - sinais de perigo, de regulamentação, de indicação, sinalização de mensagens variável, destinam-se a regular a circulação e a advertir e orientar os utentes da via pública. Será instalada sinalização horizontal e sinalização vertical em conformidade com a legislação aplicável.

Energia elétrica e iluminação pública.

Serão realizadas instalações enterradas de energia elétrica de média e baixa tensão e a instalação de um Posto de transformação, garantindo-se a alimentação a todos os lotes.

Será realizada rede de iluminação pública, cobrindo os diferentes arruamentos e parque de estacionamento do loteamento.

Telecomunicações

Será realizada uma rede enterrada de telecomunicações ligada à rede, que cobrirá todos os novos arruamentos e que permitirá a ligação a todos os lotes.

Abastecimento de água

Será realizada rede de abastecimento de água ao novo loteamento que garantirá a alimentação a todos os lotes e a alimentação aos marcos de incêndio a implantar nos arruamentos. Os serviços afetados, nomeadamente adutora ao reservatório elevado e condutas de distribuição existentes em terrenos que serão ocupados pelos lotes, serão devidamente reposicionadas, tendo sido criado para o efeito um espaço canal entre os lotes 5 e 6 que permitirá a passagem destas tubagens.

Drenagem de Águas Residuais Domésticas

Será construído um sistema de drenagem de águas residuais domésticas que cobrirá toda a área de intervenção e que será ligado à rede pública existente.

Drenagem de águas pluviais.

Será construída uma rede de drenagem de águas pluviais que cobrirá toda a área de intervenção e conduzirá os efluentes para a rede pública existente quando possível ou para locais adequados de descarga no meio ambiente.

Rede de Gás

Será construída uma rede de abastecimento de gás natural e que cobrirá toda a área de intervenção, ligada à rede existente.

Resíduos Sólidos Urbanos

Serão implantadas papeleiras e contentores de 800 litros para indiferenciados.

Porto, outubro de 2020.

A Arquiteta,

HELENA MARIA
LATOURRETE
BESSA DA SILVA
MEIRINHOS

Assinado de forma digital
por HELENA MARIA
LATOURRETE BESSA DA
SILVA MEIRINHOS
Dados: 2020.10.23
11:30:35 +01'00'

Município de CONDEIXA-A-NOVA

Tipo de Obra:

Operação de loteamento com obras de urbanização, para efeitos de criação / ampliação de área de localização empresarial - condeixa@colhe

Local:

União das freguesias de Sebal e Belide – Condeixa-a-Nova

Quadro Sinótico						
Lote	Área do Lote (m2)	Área máxima de Implantação (m2)	Área máxima de Construção Acima do Solo (m2)	Cércea Máxima	Uso	Nº mínimo de lugares de estacionamento no interior do Lote
Lote 1	4351,00	2096,50	2610,60	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 2	5211,00	2630,30	3126,60	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 3	11174,00	6704,40	6704,40	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 4	5718,00	2802,70	3430,80	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 5	5324,00	2588,90	3194,40	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 6	5309,00	2585,60	3185,40	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 7	5307,00	2584,60	3184,20	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM
Lote 8	5296,00	2581,70	3177,60	15m	Industria e Atividades Empresariais	De acordo com o estipulado no PDM

Área de Cedência para Domínio público (m2)	
Arruamentos e Passeios	13634,60
Estacionamento	3176,50
Percursos	733,00
Zonas Verdes de Utilização Coletiva	
C1	403,25
C2	1477,3
C3	1027,85
Posto de Transformação (PT)	16,25
TOTAL	20468,75

Área do terreno a lotear – 71681,35m2

Área de Intervenção da operação urbanística – 75758,15m2

Número de Lotes - 8

Área total de lotes - 47690,00m2

Índice máximo de Impermeabilização de solo no lote - 70%

Índice máximo de Utilização do solo - 0,60

230 Lugares de Estacionamento de Ligeiros no exterior dos lotes

7 Lugares de Estacionamento de Pesados no exterior dos lotes

Área sobranete para futura expansão e acerto de extremas - 3522,60m2

Porto, outubro de 2020.

A Arquiteta,