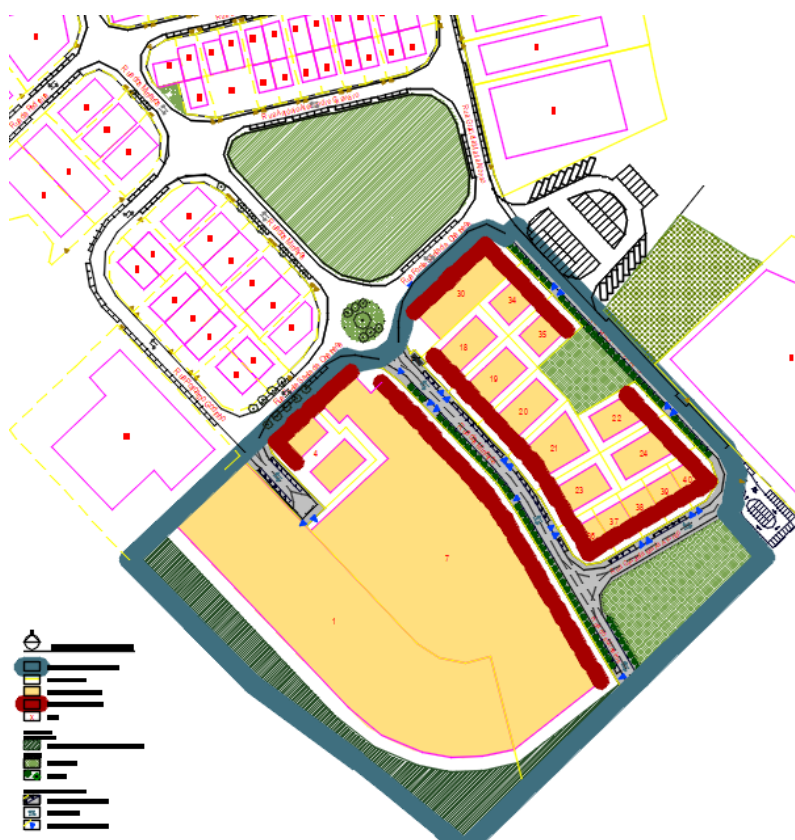




MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



PARQUE EMPRESARIAL DO CERCAL DO ALENTEJO
EXPANSÃO 2

Maio 2023

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	INSTRUÇÃO PROCESSUAL E ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA INICIAL DO LOTEAMENTO	3
3.	PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	4
3.1.	LOTEAMENTO INICIAL E EDIFICABILIDADE	4
3.2.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO	4
3.3.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS E USOS PROPOSTOS	6
3.4.	DESCRIÇÃO E PROVENIÊNCIA DOS LOTES	8

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL, EXPANSÃO 2

CERCAL DOALENTEJO

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa (MDJ) diz respeito à alteração que se pretende introduzir ao Loteamento Municipal do Parque Empresarial do Cercal do Alentejo - Expansão 2.

O Loteamento Municipal do Parque Empresarial do Cercal do Alentejo foi inicialmente constituído sobre uma parcela de terreno adquirida pelo município, por escritura de 9 de Setembro de 1998, com uma área total de 275.456,00m² e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 00023/19841116 da freguesia do Cercal do Alentejo.

A promoção da Operação de Loteamento inicial surgiu na sequência do PDM em vigor à data, pretender dotar todas as sedes de freguesia de Zonas de Indústria Ligeira, tendo por isso como objectivo primordial dotar a freguesia do Cercal do Alentejo de condições e infra-estruturas capazes de absorver e atrair actividades económicas e consequentes postos de trabalho para a freguesia.

O terreno encontrava-se quase na sua totalidade, inserido em espaço industrial e destinava-se à consolidação da Zona de Indústria Ligeira que, nas perspectivas acima descritas, deveria potenciar uma oferta diversificada de lotes, quer em dimensão quer no tipo de utilização permitida.

A operação de loteamento que se pretende agora alterar tem como Processo inicial o n.º 16/2008/8/0 aprovado por deliberação de Câmara de 4/12/2008, com Aditamento de 24/7/2018. Com uma área de intervenção de 98.651,00m² esta operação urbanística deu origem ao prédio inscrito/descrito na CRP sob o n.º 1941/20080827 da freguesia do Cercal do Alentejo, tendo sido cedidos ao Domínio Público 8.153,00 m² para Espaços Ajardinados; 5.451,80 m² para Passeios e 10.764,20 m² para Circulação e Estacionamento.

As confrontações da actual operação de loteamento mantêm-se as descritas na CRP e são:

- Norte, Sul e Nascente = Terrenos do Município;
- Poente = Terrenos da Fonte Santa da Pedreira.

2. INSTRUÇÃO PROCESSUAL E ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA INICIAL DO LOTEAMENTO

A atual operação de alteração incide apenas sobre a Expansão 2 do Loteamento Municipal do Parque Empresarial do Cercal do Alentejo, com uma área total de 98.651,00m², e descrita na CRP sob o n.º 1941/20080827 da freguesia do Cercal do Alentejo.

A Operação de Loteamento aprovada e em vigor, constante no Processo nº 16/2008/8/0, foi elaborada de acordo com o estipulado na legislação aplicável à data, nomeadamente no Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março e com as normas e prescrições do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém em vigor nessa altura (RCM n.º 62/93, de 3 de Novembro).

Na proposta inicial do loteamento, foram estabelecidos os seguintes objetivos:

- *Considerar dimensões de lotes diversificadas, de forma a possibilitar a instalação de muito pequenas indústrias ou unidades de serviço - tipo oficinas de reparação mecânica - assim como unidades de maior dimensão;*
- *Estabelecer uma rede viária hierárquica que permita inequivocamente o faseamento da intervenção global;*
- *Integrar unidades de equipamento de apoio ao polo industrial a criar;*

3. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

3.1. Loteamento Inicial e Edificabilidade

A proposta de loteamento inicial, com uma área de ocupação de 98.651,00m², contemplava a constituição de 29 lotes destinados a Indústria/Armazéns.

Em termos de edificabilidade previa-se, como parâmetros máximos, a ocupação total do polígono base definido na Planta Síntese de Loteamento.

Às implantações destinadas a indústria/armazéns admitia-se a cêrcea máxima de 9,00m, salvaguardando-se a possibilidade de uma cêrcea superior para partes constituintes do processo produtivo de atividades que tecnicamente comprovassem a necessidade desse aumento.

A implantação de construções realizar-se-ia dentro do polígono base de implantação definido na Planta Síntese de Loteamento, devendo ser respeitados os alinhamentos obrigatórios definidos. A definição dos polígonos de implantação foi estabelecida de acordo com os seguintes afastamentos mínimos:

- afastamento frontal – 10,00m;
- afastamento lateral – 5,00m;
- afastamento tardoz – 6,00m.

A cota de soleira dos edifícios a implantar, correspondia à cota do passeio no ponto médio do plano da fachada principal, acrescido de um valor que não poderia exceder 0,30m.

A área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros, às áreas de circulação/cargas e descargas e às áreas envolvente do lote deveriam ser permeáveis.

3.2. Proposta de Alteração Simplificada ao Loteamento

Com a presente proposta de alteração simplificada ao Loteamento, pretende-se adaptar o desenho urbano as novas pretensões de ocupação, entre elas, a criação de um lote de grandes dimensões (cerca de 2.63ha) para instalação de uma unidade industrial de reciclagem de plástico. O lote em questão, lote 7, resulta da anexação dos lotes 2, 6, 7 e 9.

Com a presente solução de desenho urbano mantém-se os lotes 1, 4, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 definidos na anterior solução de loteamento.

Para as edificações a implantar nos lotes 1 e 7 admite-se a altura máxima de fachada de 14,00m, sendo de 9,00m para as construções a implantar nos restantes lotes. Salva-se a possibilidade de uma altura máxima de fachada superior à definida em Planta Síntese para partes constituintes do processo produtivo de atividades que tecnicamente comprovem a necessidade desse aumento.

O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 Pisos. Abaixo da cota de soleira admite-se 1 piso desde que totalmente enterrado e com pé direito livre inferior a 2,40m. O uso deste piso abaixo da cota de soleira (cave), a verificar-se, será exclusivamente para estacionamento/áreas técnicas/arrecadação, não sendo a sua construção de carácter obrigatório.

A implantação das construções realizar-se-á dentro do polígono máximo de implantação definido em Planta Síntese, devendo ser respeitados os alinhamentos obrigatórios definidos nessa peça desenhada. A construção dos polígonos mantém a filosofia do loteamento inicial e é estabelecida de acordo com os seguintes afastamentos mínimos:

- afastamento frontal – 10,00m;
- afastamento lateral – 5,00m;
- afastamento tardoz – 6,00m.

A cota de soleira dos edifícios a implantar dentro dos lotes mantém-se como inicialmente definida, e corresponderá à cota do passeio no ponto médio do plano da fachada principal, acrescida de um valor que não poderá exceder 0,30m acima deste ponto médio.

Dentro dos lotes, a área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros e as áreas de circulação/cargas e descargas devem ser preferencialmente permeáveis.

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL, EXPANSÃO 2

CERCAL DOALENTEJO

3.3. Parâmetros Urbanísticos e Usos Propostos

Na presente proposta de alteração simplificada ao loteamento, está previsto o uso de Indústria/Armazém/ Comércio/Serviços no lote 7.

Nos restantes lotes 1, 4, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38 ,39 e 40 já existentes mantém-se o uso previsto de Indústria/Armazém, no lote 30 já existente mantém-se o uso previsto de Indústria/Armazém/ Comércio/ Serviços.

Os cálculos do número de estacionamento necessários à operação urbanística agora apresentada foram feitos com base na Portaria nº 216-B/2008 de 3/3, de forma equitativa para os usos propostos, aplicando-se depois os fatores de redução previstos no artigo 68º do PDM atualmente em vigor. Dos 113 lugares públicos projetados na anterior solução urbanística são propostos agora os mesmos 113 lugares para veículos ligeiros e 3 lugares para veículos pesados. Mantem-se o número e áreas de estacionamento, tal como descrito na presente MDJ. É dado cumprimento às necessidades resultantes da alteração urbanística proposta, visto que a mesma representa uma necessidade de 110 lugares de estacionamento públicos para ligeiros. Esta necessidade é excedida em 3 lugares na solução proposta.

As áreas verdes de uso coletivo foram calculadas de acordo com a Portaria nº 216-B/2008 de 3/3 e de forma equitativa para os usos propostos, cumprindo-se com as áreas necessárias à alteração urbanística proposta. No que respeita a espaços para equipamentos de uso coletivo, considera-se não se justificar a previsão dos mesmos neste Parque Empresarial.

Do novo desenho urbano de loteamento resulta a verificação de algumas variações de áreas, nomeadamente áreas de lotes.

As alterações introduzidas com a presente proposta de alteração simplificada ao Loteamento, traduzem-se nos seguintes Quadro Urbanimétricos:

QUADRO 1 – ALTERAÇÕES PROPOSTAS AO QUADRO DE VALORES GLOBAIS INICIAL

ALTERAÇÕES PROPOSTAS AO QUADRO DE VALORES GLOBAIS					
		ANTES		DEPOIS	
		Nº	m2	Nº	m2
Área a Lotear			98 651,00		98 651,00
Lotes Propostos	TOTAL	21	79 272,50	18	79 272,50
	Indústria/ Armazéns	17	51 243,75	16	49 775,25
	Indústria/ Armazéns/ Comércio/ Serviços	4	27 998,60	2	29 467,10
Cércea Máxima Proposta (m)			9,00/ 14,00		9,00/ 14,00
Áreas de Cedência ao Domínio Público	TOTAL		19 408,65		19 408,65
	Espaços Ajudinados		7 561,00		7 561,00
	Passeios		3 719,15		3 719,15
	Circulação/ Estacionamento	(113 ligeiros + 3 pesados)	8 128,50	(113 ligeiros + 3 pesados)	8 128,50
Zona Verde de Proteção e Enquadramento - Domínio Privado dos Lotes (m2)			9 775,00		9 775,00

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL, EXPANSÃO 2

CERCAL DOALENTEJO

QUADRO 2 – QUADRO SÍNTESE DO LOTEAMENTO

QUADRO DE LOTES										
LOTE		ÁREAS			Número Máximo de Pisos		Usos	Estacionamentos (FC=0,8 - art. 68º PDM)		
N.º	Áreas (m ²)	Área Bruta de Construção (máxima)(m ²)	Cércea (máxima) (m)	Volume Máximo Construção (m ³)	Abaixo Cota Soleira (1)	Acima Cota Soleira (2)		Privado		Público
								Ligeiros	Pesados	
1	28 812,00	14 093,00	14,00	197 302,00	1	2	Ind./Arm.	151	23	31
4	2 956,50	1 260,00	9,00	11 340,00	1	2	Ind./Arm.	14	3	3
7	26 301,35	6 760,00	14,00	94 640,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	163	6	49
18	1 684,00	800,00	9,00	7 200,00	1	2	Ind./Arm.	9	2	2
19	1 698,00	800,00	9,00	7 200,00	1	2	Ind./Arm.	9	2	2
20	1 698,00	800,00	9,00	7 200,00	1	2	Ind./Arm.	9	2	2
21	1 938,30	990,00	9,00	8 910,00	1	2	Ind./Arm.	12	2	2
22	1 456,80	640,00	9,00	5 760,00	1	2	Ind./Arm.	8	2	2
23	1 543,00	700,00	9,00	6 300,00	1	2	Ind./Arm.	8	2	2
24	1 658,15	780,00	9,00	7 020,00	1	2	Ind./Arm.	9	2	2
30	3 165,75	1 550,00	9,00	13 950,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	39	2	11
34	1 242,00	500,00	9,00	4 500,00	1	2	Ind./Arm.	6	1	2
35	1 242,00	500,00	9,00	4 500,00	1	2	Ind./Arm.	6	1	2
36	886,00	300,00	9,00	2 700,00	1	2	Ind./Arm.	4	1	1
37	700,00	380,00	9,00	3 420,00	1	2	Ind./Arm.	4	1	1
38	700,00	380,00	9,00	3 420,00	1	2	Ind./Arm.	4	1	1
39	700,00	380,00	9,00	3 420,00	1	2	Ind./Arm.	4	1	1
40	860,50	300,00	9,00	2 700,00	1	2	Ind./Arm.	4	1	12
TOTAL	79 242,35	31 913,00	-	391 482,00	-	-	-	463	55	128
NOTAS:										
1 - O piso abaixo da cota de soleira (cave), a existir, será exclusivamente destinado a estacionamento/áreas técnicas/arrecadação. Não pode ter pé-direito livre superior a 2,40m, não sendo contabilizável para índices urbanísticos. Este piso não é de construção obrigatória.										
2 - Permissão de dois pisos acima da cota de soleira ou piso único com duplo pé-direito										

QUADRO 3 – QUADRO DE VALORES GLOBAIS

QUADRO DE VALORES GLOBAIS			
		Nº	m2
Área a Lotear			98 651,00
Lotes Propostos	TOTAL	18	79 242,35
	Indústria/ Armazéns	16	49 775,25
	Indústria/ Armazéns/ Comércio/ Serviços	2	29 467,10
Área de Implantação Proposta	TOTAL		31 913,00
	Indústria/ Armazéns		23 603,00
	Indústria/ Armazéns/ Comércio/ Serviços		8 310,00
Volume Máximo de Construção Proposto (m3)	TOTAL		391 482,00
	Indústria/ Armazéns		282 892,00
	Indústria/ Armazéns/ Comércio/ Serviços		108 590,00
Cércea Máxima Proposta (m)			9,00/ 14,00
Áreas de Cedência ao Domínio Público	TOTAL		19 408,65
	Espaços Ajudinados		7 561,00
	Passeios		3 719,15
	Circulação/ Estacionamento	(113 ligeiros + 3 pesados)	8 128,50
Zona Verde de Proteção e Enquadramento - Domínio Privado dos Lotes (m2)			9 775,00

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL, EXPANSÃO 2

CERCAL DOALENTEJO

3.4. Descrição e Proveniência dos Lotes

Tal como atrás referido, do novo desenho urbano de loteamento resultam algumas variações de áreas, nomeadamente áreas de lotes.

O lote 7 resulta da anexação dos lotes 2, 6, 7 e 9.

Mantêm-se os lotes 1, 4, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 definidos na anterior solução de loteamento.

São suprimidos os lotes 2, 6 e 9.

QUADRO 4 - DESCRIÇÃO E PROVENIÊNCIA DOS LOTES

Nº DO LOTE	DESCRIÇÃO NA CRP Freguesia de Cercal do Alentejo	ÁREA ANTERIOR (m2)	ÁREA ACTUAL (m2)	DIFERENÇA DE ÁREAS (m2)	PROVENIÊNCIA DO LOTE / OBSERVAÇÕES
2	1943/20080826	23122,85	26301,35	3175,50	Aumento da área do Lote 2 de 23122,85m2 para 26301,35m ² , sendo a diferença de 3175,50m ² provenientes da anexação do lote 2 aos lotes 6, 7 e 9.
6	1947/20080827	720,00	-	-	Suprimir a descrição nº 1947/20080827
7	1948/20080828	990,00	-	-	Suprimir a descrição nº 1948/20080828
9	1950/20080829	1468,50	-	-	Suprimir a descrição nº 1950/20080829
Loteamento Total	1941/20080827	98651,00	98651,00	-	Área de Domínio Público Municipal de 19378,50m2, sendo 7561,00m2 para espaços ajardinados, 3689,00m2 para passeios e 8128,50m2 para circulação e passeios

NORMAS DE PROJECTO

O projecto a adotar para as edificações a erigir nos lotes é livre em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo, no entanto, respeitar as condicionantes definidas para a implantação, altura máxima de fachada, cotas de soleira, assim como enquadrar-se com o tipo de Arquitectura observada na envolvente próxima.

A volumetria deve respeitar a prevista na Planta Síntese e nos quadros Urbanimétricos, ou seja, dois pisos acima da cota de soleira, podendo recorrer-se a soluções de duplo pé-direito, caso as necessidades de funcionamento da atividade a desenvolver o justifiquem. Deve ser dado cumprimento aos valores de altura de fachada máxima definidos na Planta Síntese de loteamento.

As edificações a erigir nos lotes deverão respeitar as seguintes indicações:

- a) Todas as edificações e construções previstas, deverão ser implantadas tal como se indica na Planta Síntese e MDJ, respeitando os afastamentos mínimos aos limites do lote;
- b) Devem ser respeitados alinhamentos obrigatórios definidos na Planta Síntese de loteamento;
- c) A volumetria da construção deverá respeitar os parâmetros definidos na Planta Síntese e na presente MDJ e manter a homogeneidade do conjunto edificado já construído;
- d) A cota de soleira dos edifícios a implantar dentro dos lotes não poderá exceder 0,30m acima da cota do passeio verificada no ponto médio do plano da fachada principal;
- e) As coberturas poderão ser executadas em material tipo aço galvanizado ou chapas onduladas, desde que devidamente pintadas e desde que se respeitem as normas técnicas e legais a observar nos projectos térmicos e acústicos;
- f) As caixilharias e serralharias poderão ser executadas em madeira, ferro, PVC ou alumínio termolacado, não sendo permitidas em alumínio anodizado à cor natural, dourado ou similar;
- g) É proibida a utilização de desperdícios de mármore ou de qualquer outro tipo de pedra não aparelhada como revestimento de paredes, pilares, socos, molduras, panos de parede ou cunhais;
- h) A imagem da construção deve ser coerente, não devendo existir mistura de diferentes tipos de linguagem arquitetónica num só edifício;
- i) O edifício deverá prever soluções que permitam o normal acesso a pessoas de mobilidade condicionada, não podendo existir barreiras como degraus no acesso principal ao edifício;
- j) Dentro dos lotes a área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros e às áreas de circulação/cargas e descargas devem ser preferencialmente permeáveis;
- k) As caves são facultativas. No entanto, a prever-se, deverão ser totalmente enterradas, com pé direito livre inferior a 2,40m e destinadas apenas a estacionamento/áreas técnicas/arrecadação;
- l) Em caso de piso único com duplo pé-direito, são permitidos mezaninos (meio-piso) que sirvam exclusivamente de arrecadação/armazém/arquivo e que não prevejam permanência humana continuada. A área permitida para este meio-piso não poderá exceder 25% da área de construção total permitida para o lote. Este meio piso não será contabilizado para índices urbanísticos. Esta permissão não se aplica aos lotes 1 e 2, nos quais deverão ser respeitadas as normais condicionantes impostas em Planta Síntese e MDJ.

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL, EXPANSÃO 2

CERCAL DOALENTEJO

A solução urbanística proposta para o local vem contemplada nas peças desenhadas anexas, devendo ser executada de acordo com as mesmas e reger-se pelas normas urbanísticas descritas na presente MDJ.

Em tudo o omissivo na presente Memória Descritiva e Justificativa, serão respeitadas as normas legais aplicáveis, nomeadamente o PDM em vigor, Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08/08, Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12 na sua atual redação, assim como restante legislação específica aplicável.

Em caso de dúvida na interpretação deste regulamento, deverão ser solicitados os devidos esclarecimentos aos serviços técnicos da CMSC, sob pena de não se aceitarem outras soluções adotadas.

Vila Nova de Santo André, maio de 2023

O Técnico,

(Roberto Carvalho, Arq.º)