GO4GP – Engineering and Architecture Consulting, Lda
Parkurbis – Parque de Ciência e Tecnologia da Covilhã 6200-865 Covilhã PT
NIPC: 510562957 | email: geral@go4gp.pt | www.go4gp.pt

Edição: 01
Revisão:00

Projeto de Loteamento Urbano e dos Projetos das Obras de Urbanização da Zona de Localização Empresarial do Sabugal

PROJETO DE EXECUÇÃO

ARQUITETURA

MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: CÂMARA MUNICIPAL DO SABUGAL

COVILHÃ – JUNHO 2017

ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO 3
2 – JUSTIFICAÇÃO E ANTECEDENTES DO PROJETO 3
3 – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO 5
4 – ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA 5
5 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO 7
6 – ACESSIBILIDADES 11
7 – ARRANJOS PAISAGÍSTICOS 11

ANEXO I – QUADRO SÍNTESE
ANEXO II – PEÇAS DESENHADAS
ANEXO III – REGULAMENTO

1 – INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva diz respeito à especialidade de arquitetura do Projeto de execução do "Loteamento Urbano e dos Projetos das Obras de Urbanização da Zona de Localização Empresarial do Sabugal", que consiste na operação de loteamento de uma parcela de terreno situada no Alto do Espinhal, com uma área aproximada de 30,5 ha, propriedade do Município do Sabugal, integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UO8 do PDM do Sabugal, designada por Zona de Localização Empresarial do Sabugal. A promoção desta operação de loteamento surge da necessidade que a Autarquia sente no desenvolvimento de política de solos, para fins industriais e deste modo criar condições para atrair atividades económicas e criar postos de trabalho.

A área a lotear é constituída pela aglomeração de diversos artigos rústicos que perfazem no total uma área de 305488,97 m^2. Os artigos rústicos que integram esta operação de loteamento são os seguintes: 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 589, 590, 719, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 767, 768, 769 e 2153.

2 – JUSTIFICAÇÃO E ANTECEDENTES DO PROJETO

2.1 – Objetivos e justificação do projeto

A cidade do Sabugal encontra-se localizada no interior do país, região que há muito sofre com os problemas de desertificação, de fluxos de emigração, do êxodo da população ativa para a capital de distrito (Guarda), e tendo em conta a conjuntura atual, esses problemas tendem a aumentar. Mas, apesar dos fenómenos de emigração que se fazem sentir, tem-se verificado uma procura, por parte da população, no sentido de se restabelecer, procurando investir em determinadas atividades, nomeadamente, para a instalação de unidades industriais.

A área reservada para a ampliação do Parque Industrial do Sabugal (cerca de 5,56 ha), que o PDM definia, revelou-se incapaz de atrair quer investimento público quer investimento privado. É importante referir que no Sabugal não existe atualmente zonas infraestruturadas, capaz de acolher iniciativas de investimento, onde é fundamental existir áreas com alguma dimensão e facilidades de acessos.

No presente contexto, a Zona de Localização Empresarial do Sabugal pretende:

- Integrar, otimizar e promover recursos e competências locais;
- Fomentar sinergias decorrentes das atividades indústrias e do tecido produtivo;

- Estimular o investimento e o desenvolvimento económico;
- Diminuir o desemprego na região;
− Facilitar a interação entre recursos humanos com competências distintas e de diferentes sectores económicos.

Em suma, com a ZLE do Sabugal pretende-se promover a otimização de recursos e das competências locais, com vista à promoção e ao fomento de uma competitividade territorial diferenciada, inovadora e sustentável e, consequentemente, ao aumento da riqueza da comunidade, bem como da competitividade regional e do país.

2.2 – Antecedentes do projeto

Os antecedentes do projeto surgiram inicialmente através de intenções de investimento particular, isto é, por volta de 2008 e 2009 houve proprietários de terrenos junto à EN 233 que promoveram um investimento industrial, através da construção de um armazém industrial (empresa “Sopro Radiante”) e de um centro de reciclagem (CIRVA).
Os lotes inseriam-se em parcelas já constituídas e com dimensão superior a 5000 m^2, servidas por um caminho público e construção destinada a construções industriais isoladas, que de acordo com a Carta de Ordenamento do PDM do Sabugal, e do artigo 22º do Regulamento do PDM, pertenciam ao conceito de Industria Isolada, inseridos na Classe de espaços – Área Rural.
O Município do Sabugal requalificou então a área envolvente, através da construção de infraestruturas, nomeadamente, a construção de uma via de acesso aos armazéns e a sua articulação com a estrada nacional EN233, através da execução de uma rotunda, bem como a construção da rede de iluminação exterior, rede de drenagem e saneamento.
Tendo em conta a incapacidade de expansão do atual parque industrial, em 2010 o Município do Sabugal deliberou iniciar o procedimento relativo à alteração do Plano Diretor Municipal (PDM), com vista a conceber uma Zona de Localização Empresarial no Sabugal, a localizar no Alto do Espinhal.
No ano de 2010 o Município do Sabugal deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária a 22 de Dezembro de 2010, aprovar a versão final da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal do Sabugal que deliberou promover em reunião ordinária de 8 de Janeiro de 2010 e que fez publicar no Diário da República, n.º 16, 2.ª série, de 25 de Janeiro de 2010, sob o Aviso n.º 1667/2010.

No ano de 2011, de acordo com a publicação no Diário da Republica sob o aviso n.º 1138/2011, a alteração ao PDM foi aprovada, onde o principal objetivo conceber uma Zona de Localização Empresarial (ZLE), a localizar no Alto do Espinhal, freguesia de Quintas de S. Bartolomeu e consubstanciou-se na reclassificação de solo rural em urbano, com a criação do Espaço Empresarial/Zona de Localização Empresarial do Sabugal e de uma Unidade Operativa UO8 com a mesma designação, que se traduziu na alteração à Carta de Ordenamento e na alteração e aditamento de alguns artigos do Regulamento, que visam integrar a Zona de Localização Empresarial do Sabugal em perímetro urbano (artigo 6.º do PDM), estabelecer uma nova Unidade Operativa, a UO8, (artigo 36.º do PDM) e definir parâmetros de ocupação (artigo 14.º-A PDM).

3 – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A área a lotear situa-se a norte da cidade do Sabugal, na zona do Alto do Espinhal, freguesia de Quintas de São Bartolomeu, confinando a Norte com terrenos rurais, a Sul com a EN233, a Este e Oeste com terrenos rurais.

De acordo com o PDM do Sabugal, nomeadamente a alteração constante do Aviso 1138/2011 publicado em Diário da República n.º 7 de 11 de Janeiro de 2011, é proposta uma faixa de espaço verde de domínio privado dentro dos lotes, em toda a envolvente da área a lotear, onde não é permitida qualquer construção sendo nesse sentido designada de *Non Aedificandi*. No entanto dado este ser um condicionalismo imposto pelo PDM, foi entendido pelo município que esta área seja retirada da área do lote e passe a pertencer ao domínio privado/público do município.

Na área a lotear, tal como referido anteriormente, encontram-se já inseridas algumas infraestruturas viárias, nomeadamente uma rotunda a Sul pela qual é realizada a ligação à EN233 e outra a Norte sendo estas interligadas por uma via de ligação, infraestruturas elétricas e iluminação pública, abastecimento de água, saneamento e drenagem de águas pluviais, pelo que as infraestruturas agora propostas tiveram de ser harmonizadas com esses elementos pré-existentes.

4 – ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA

A operação de loteamento agora apresentada foi elaborada tendo em atenção a legislação aplicável, nomeadamente o DL 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo DL 26/2010 de 30 de Março e DL 136/2014 de 9 de Setembro, Portaria 216-B/2008 de 3 de Março e as normas e prescrições constantes no Plano Diretor Municipal do Sabugal

(RCM 114/94 de 9 de Novembro) com as alterações efetuadas pelo Aviso 1138/2011 de 11 de Janeiro.

A área a lotear encontra-se inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UO8 do PDM do Sabugal, designada por Zona de Localização Empresarial do Sabugal, tendo toda a proposta sido desenvolvida tendo em atenção o futuro uso a dar aos lotes criados, ou seja industria/armazenagem para a generalidade dos lotes, com apenas alguns reservados a uso de armazém/comércio, indústria/comércio e comércio/serviços, e pretendendo alcançar os seguintes objetivos orientadores:

- previstos lotes de dimensões diversificadas permitindo deste modo a instalação de industrias de pequena a média dimensão;
- estabelecer uma rede viária hierarquizada e harmonizada com a morfologia do terreno existente;
- integrar de forma adequada unidades de equipamento coletivo e espaços verdes de utilização pública;
- previstos alguns lotes de utilização para comércio/serviços que permitam criar atividades complementares às de industria/armazenagem maioritariamente previstas, contribuindo para tornar mais atrativo e sustentável todo o complexo industrial.

Assim, tendo em atenção o atrás exposto, foi desenvolvido o projeto tendo em atenção os parâmetros orientadores apresentados no quadro 1.

Quadro 1 – Parâmetros base utilizados na definição da proposta de loteamento

Índice de ocupação do solo máximo	20%
Índice de utilização do solo máximo	0,60
Índice volumétrico máximo	2,0 m^3/m^2
Afastamento mínimo frontal ao limite do lote	10 m
Afastamento mínimo lateral ao limite do lote	5 m
Largura mínima da faixa verde de proteção (*non aedificandi*)	10 m
Área impermeável máxima por lote	70%

A proposta agora apresentada respeita os valores estipulados na legislação aplicável relativamente a áreas verdes de utilização pública, área de equipamentos de utilização coletiva e lugares de estacionamento públicos e privados.

5 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A proposta de loteamento apresentada engloba a definição da configuração dos lotes a criar, de acordo com a rede viária de circulação proposta, assim como as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva, equipamento de utilização coletiva, passeios e estacionamentos de acordo com o estipulado na Portaria 216-B/2008.

A definição dos lotes e rede viária teve ainda em atenção a topografia do terreno, por forma a criar condições de acessibilidade aos lotes adequadas e uma circulação viária e pedonal fluida e eficaz.

Assim, o loteamento proposto é constituído por 38 lotes, sendo 30 destinados a Industria/Armazém, 4 a Armazém/Comércio, 1 a Indústria/Comércio e 3 destinados a Comércio/Serviços, apresentando em termos de parâmetros urbanísticos para a zona a lotear os valores referidos no quadro 2.

Relativamente aos parâmetros referentes a cada um dos lotes individualmente (área do lote, área de implantação, área de construção, volumetria, n.º de pisos, cércea e outros), estes são apresentados em quadro síntese anexo a esta memória e igualmente em quadro inserido na planta síntese do loteamento.

Quadro 2 – Parâmetros urbanísticos gerais da zona a lotear

Parâmetro	Valor
Área total a lotear (m^2)	305 488,97
Área de construção (m^2)	85 458,00
Área total dos lotes (m^2)	207 835,25
Área total de implantação (m^2)	33 422,00
Área de arruamentos (m^2)	19 129,42
Área de passeios (m^2)	6 391,64
Área de estacionamentos públicos (m^2)	6 366,58
Área de equipamentos de utilização coletiva (m^2)	13 546,16
Área de espaços verdes e de utilização coletiva (m^2)	25 827,13
Faixa verde *"non aedificandi"* (público do município)	26 392,79
N.º de lugares de estacionamento ligeiro público	293
N.º de lugares de estacionamento pesado público	43
N.º de lugares de estacionamento ligeiro privado (interior dos lotes)	987
N.º de lugares de estacionamento ligeiro privado (em estrutura edificada)	429
N.º de lugares de estacionamento pesado privado (interior dos lotes)	113
N.º de lugares de estacionamento pesado privado (em estrutura edificada)	99
Índice de ocupação do solo (%)	10,94
Índice de utilização do solo	0,28

Em termos de ocupação dos lotes, prevê-se a possibilidade de construção de edifícios com o máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo (uso exclusivo para estacionamento), destinados a Industria/Armazém, Armazém/Comércio, Indústria/Comércio ou Comércio/Serviços.

A cércea máxima proposta para os edifícios em relação à cota de soleira definida pela cota média do passeio na zona de acesso ao lote é de 10 m, sendo ainda necessário que todas as edificações tenham acesso direto à via pública, tanto automóvel como pedonal.

Admite-se ainda a possibilidade de construção de edificações autónomas relativamente à principal, desde que seja afeta a uso complementar da edificação principal e a área de implantação do conjunto das edificações não pode superar a área de implantação definida para o lote.

Estrutura viária e estacionamento

Em relação à rede viária proposta, esta desenvolve-se a partir do arruamento existente na zona inicial da área a lotear, e que faz a ligação à estrada nacional através de rotunda já existente. A estrutura viária estende-se pela restante área de modo a permitir o acesso a todos os lotes propostos, sendo constituída por quatro ruas e uma rotunda central, sendo uma dessas ruas um beco sem saída que faz a ligação à área proposta para “equipamentos de utilização coletiva”.

O perfil tipo previsto para os arruamentos contempla uma faixa de rodagem de 9m, passeio de 1,6m em ambos os lados da plataforma, de forma a criar condições de acessibilidade seguras e confortáveis para todos os cidadãos nomeadamente aqueles com mobilidade condicionada, e estacionamento com 2,5m de largura quando o mesmo seja efetuado ao longo do arruamento, e de 5,0m de largura quando seja perpendicular ao arruamento.

Estas faixas de estacionamento são interrompidas nos locais de acesso aos lotes numa faixa de 6m de modo a possibilitar o acesso quer de ligeiros quer de pesados, assim como no local de implantação das caldeiras das árvores conforme previsto nas peças desenhadas. A definição dos parâmetros geométricos do perfil tipo atrás descrito, assim como das faixas de estacionamento, foram efetuados de modo a cumprir o definido na Portaria 216B-2008 de 3 de Março e Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto.

A rede de percursos pedonais a criar será contínua e coerente abrangendo toda a área do loteamento articulando-se com a área urbanizada, a urbanizar e as atividades/ funções urbanas a desenvolver para a área em questão.

Deve-se prever igualmente locais para estacionamento de veículos ligeiros e pesados no interior dos lotes, por forma a dar cumprimento ao estipulado na legislação aplicável, nomeadamente a Portaria 216B-2008 onde se define o seguinte:

Estacionamentos de Ligeiros

- Indústria e ou Armazéns: 1 lugar por cada 75m^2 de área de construção (a.c. ind./armaz.)
- Comércio: 1 lugar por cada 30m^2 de área construção (a.c. com.) para estabelecimento <1000 m^2

  1 lugar por cada 25m^2 de área de construção (a.c. com.) para estabelecimento entre 1000 m^2 a 2500 m^2
- Serviços: 5 lugares por cada 100 m^2 de área de construção (a.c. serv.) para estabelecimentos > 500 m^2

Estacionamentos de Pesados

- Indústria e ou Armazéns: 1 lugar por cada 500m^2 de área de construção (a.c. ind./armaz.), com o mínimo de 1 lugar/lote
- Comércio: 1 lugar por cada 200m^2 de área de construção (a.c. com.) para estabelecimento >2500 m^2

Aos valores de lugares de estacionamento privados calculados de acordo com o atrás apresentado, acrescem lugares de estacionamento públicos no exterior dos lotes de acordo com os seguintes critérios previstos na Portaria 216B-2008:

Estacionamentos de Ligeiros

- Indústria e ou Armazéns: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 20% para estacionamento púbico;
- Serviços: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 30% para estacionamento púbico;

Estacionamentos de Pesados

- Indústria e ou Armazéns: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 20% para estacionamento púbico;

Dos lugares de estacionamento públicos determinados tendo em atenção os valores mínimos estabelecidos pelos critérios atrás apresentados, serão reservados 6 lugares para pessoas com mobilidade condicionada, correspondendo no total a uma área de 90 m^2.

Nas zonas de passagem para peões as alturas dos lancis em toda a sua largura não deverão ser superiores a 0,02 m, o pavimento adjacente deve ser rampeado com uma inclinação não superior a 8% na direção da passagem dos peões e passeio.

Propõe-se a pavimentação das áreas de circulação viária e bolsas de estacionamento em pavimento betuminoso, com sub-base de assentamento em camada de tout-venant, e as áreas de circulação pedonal em pavimento com blocos pré-fabricados de betão, com sub-base de assentamento em camada de tout-venant. A estrutura de pavimento está desenvolvida em mais detalhe no projeto de infraestrutura viária.

Rede de distribuição de água

Esta rede terá início na rede pública existente no local, sendo dimensionada de forma a dar resposta às necessidades dos diversos lotes e o seu traçado será efetuado de modo a torna-la o mais otimizada e funcional possível.

Esta infraestrutura será levada a efeito de acordo com o projeto de especialidade.

Rede de esgotos e águas pluviais

Será criada uma rede de esgotos residuais e de águas pluviais, com o seu ponto final no ponto de ligação à rede pública existente no local, sendo dimensionadas de modo a dar resposta às necessidades do loteamento.

De referir que, em virtude do diâmetro do coletor de águas pluviais já existente a jusante ser insuficiente para drenar as águas pluviais provenientes da expansão das infraestruturas previstas a montante, propõe-se o encaminhamento destas águas para a linha de água existente junto dos lotes 9 e 10.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade.

Rede de infraestruturas elétricas

Pretende-se dotar loteamento com infraestruturas elétricas. As infraestruturas a desenvolver serão interligadas com as existentes.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade.

Rede ITUR - Telecomunicações

Por se tratar de uma infraestrutura pública, apenas será necessária a instalação de uma rede de tubagens e caixas de visita.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade.

Rede de distribuição de Gás

Estas infraestruturas serão executadas de acordo com o projeto de especialidade.

Rede de recolha dos resíduos sólidos urbanos (RSU)

Serão previstos diferentes pontos de recolha ao longo dos arruamentos existentes e projetados, localizados por forma a abranger todos os lotes de forma adequada, como se apresenta nas peças desenhadas.

Esta rede será constituída por contentores de lixo e ecoponto, sendo o Contentor de quatro rodas (MGB), em injecção de polietileno de alta densidade colorido na massa e com protecção UV ou equivalente, para RSU na cor verde, e o Ecoponto do tipo ISLEA ou equivalente, com material do Invólucro exterior e portas em Polietileno virgem de alta densidade, corantes e aditivos para protecção contra os raios ultravioleta.

6 – ACESSIBILIDADES

O projeto de acessibilidades foi desenvolvido de forma a dar cumprimento às disposições constantes no DL 163/2006 de 8 de Agosto, por forma a os espaços públicos existentes no loteamento estejam adaptados a cidadãos com mobilidade condicionada. As considerações relativas a este ponto são apresentadas no projeto de acessibilidades.

7 – ARRANJOS PAISAGÍSTICOS

7.1 - Espaços verdes de enquadramento:

Os espaços verdes de enquadramento são áreas localizadas entre os lotes, as vias e os passeios, muitas vezes espaços sobrantes, considerando-se na sua execução a utilização de maciços arbustivos e sub-arbustivos, com a utilização de plantas autóctones e/ou adaptadas e ornamentais.

Os espaços verdes de enquadramento são também caracterizados pela estrutura arbórea dos arruametos do loteamento, em que deverão ser utilizadas espécies de árvores com caraterísticas próprias para utilização em arruamentos, de diversas espécies, permitindo uma imagem de conjunto diversificada. (ver projeto de execução de arquitetura paisagista).

7.2 - Espaço verde de utilização coletiva:

O espaço verde de utilização coletiva é caracterizado por inúmeros afloramentos rochosos, em que se pretende que a estratégia de intervenção crie uma imagem apelativa do espaço, através de uma linguagem simples, de modo a criar um espaço agradável.

A requalificação pretende reestruturar o espaço verde de utilização coletiva, de forma a obter uma harmonia e imagem de conjunto, e também uma hierarquização de funções, isto é, movimento, estadia, serviço e enquadramento.

A escolha da vegetação prende-se a vários parâmetros entre eles, a estética, a congruência com o espaço envolvente, o loteamento a si associado, e a manutenção requerida por um espaço como este, bem como a criação de eixos visuais.

É de salientar, que a escolha da vegetação a utilizar tem por base a sua capacidade de adaptação às condições edafo-climáticas da região, possuindo assim maiores condições de sobrevivência, factor importante num espaço desta natureza. A coloração da folhagem e da flor, bem como a textura da vegetação, são aspetos que constituem mais-valias em todo o processo de seleção das espécies vegetais a utilizar.

Os espaços verdes da área de intervenção são regados manualmente, através de cisterna, dispensando rede de rega, permitindo assim também uma maior eficiência do uso da água e menor desperdício.

A disposição e localização do mobiliário urbano deverá ser executada de forma coerente e funcional, nomeadamente, a colocação de bancos coletivos, papeleiras e bebedouro.

7.3 - Faixa Non Eadeficandi:

A área de espaços verdes de proteção, é caracterizada fundamentalmente pela faixa de proteção, envolvente à Zona de Localização Empresarial do Sabugal, denominada por faixa “non aedificandi”, ocupando uma área com 26 392.79 m2. A faixa “non aedificandi” tem uma largura mínima de 10 metros, em toda a sua extensão.

Esta faixa de proteção deverá manter-se como se encontra actualmente, com a preservação de toda a vegetação existente e caso existam plantações novas deverá ser proposto a seleção de espécies vegetais que exercem funções de proteção ambiental e integração paisagística, com a utilização de vegetação autóctone presente na área envolvente. Será estritamente proibida nessa faixa verde a utilização de vegetação classificada como vegetação infestante.

Covilhã, Junho de 2017

Coordenador

JOSÉ DOMINGOS MARTINS COXO
Assinado de forma digital por JOSÉ DOMINGOS MARTINS COXO
Dados: 2017.07.12 18:27:18 +01'00'

(Eng.º José Domingos Martins Coxo – OE 23690)

Técnicos

LARA MILENE FACEIRA DE CAMPOS NEVES
Digitally signed by LARA MILENE FACEIRA DE CAMPOS NEVES
DN: cn=LARA MILENE FACEIRA DE CAMPOS NEVES,ou=Cidadão Português,o=Cartão de Cidadão,c=PT
Date: 2017.06.27 17:21:01 +0100

(Arq.ª Lara Milene Faceira de Campos Neves – OA 22243)

FILIPE MIGUEL SANTOS NUNES
Assinado de forma digital por FILIPE MIGUEL SANTOS NUNES
DN: c=PT, o=Cartão de Cidadão, ou=Cidadão Português, ou=Autenticação do Cidadão, sn=SANTOS NUNES, givenName=FILIPE MIGUEL, serialNumber=BI125173075, cn=FILIPE MIGUEL SANTOS NUNES
Dados: 2017.06.28 13:03:50 +01'00'

(Eng.º Filipe Miguel Santos Nunes – OE 60047)

JOSÉ FILIPE MINHÓS DA COSTA RISCADO
Assinado de forma digital por JOSÉ FILIPE MINHÓS DA COSTA RISCADO
Dados: 2017.06.28 14:17:58 +01'00'

(Eng.º José Filipe Minhós da Costa Riscado – OE42864)

ANEXO I – QUADRO SÍNTESE

Parkurbis - Parque da Ciência e Tecnologia da Covilhã, 6200 - 865 Covilhã PT
NIPC: 510 562 957 | e-mail: geral@go4gp.pt | www.go4gp.pt

ÁREAS DE CEDÊNCIAS	
Área total a lotear (m^2)	305 488.97
Área construção (m^2)	85 458.00
Área total dos lotes (m^2)	207 835.25
Área total de implantação (m^2)	33 422.00

Áreas/lugares mínimos de acordo com a legislação e propostos			
ÁREAS	Portaria 216B/2008		Proposto
Área de equipamentos de utilização coletiva (m^2)	$10m^2/100m^2$ a.c. ind./armaz. $25m^2/100m^2$ a.c. com./serv.	6 975.50	13 546.16
Área de espaços verdes de utilização coletiva (m^2)	$23m^2/100m^2$ a.c. ind./armaz. $28m^2/100m^2$ a.c. com./serv.	14 065.38	25 827.13
Estacionamento ligeiro privado (interior dos lotes)	Quadro I	987	987
Estacionamento pesado privado (interior dos lotes)	Quadro I	113	113
Estacionamento ligeiro público (na via)	20% do valor de estacionamento privado (ind./armaz.) e 30% do valor de estacionamento privado (serv.)	214	293
Estacionamento pesado público (na via)	20% do valor de estacionamento privado	23	43

Áreas de cedência ao domínio público	
Área de arruamentos (m^2)	19 129.42
Área de passeios (m^2)	6 391.64
Área de estacionamentos (m^2)	6 366.58
Faixa verde *"non aedificandi"* (público do municipio)	26 392.79
Índice de ocupação do solo (%)	10.94
Índice de utilização do solo	0.28

GP
Parkurbis - Parque da Ciência e Tecnologia da Covilhã, 6200 - 865 Covilhã PT
NIPC: 510 562 957 | e-mail: geral@go4gp.pt | www.go4gp.pt

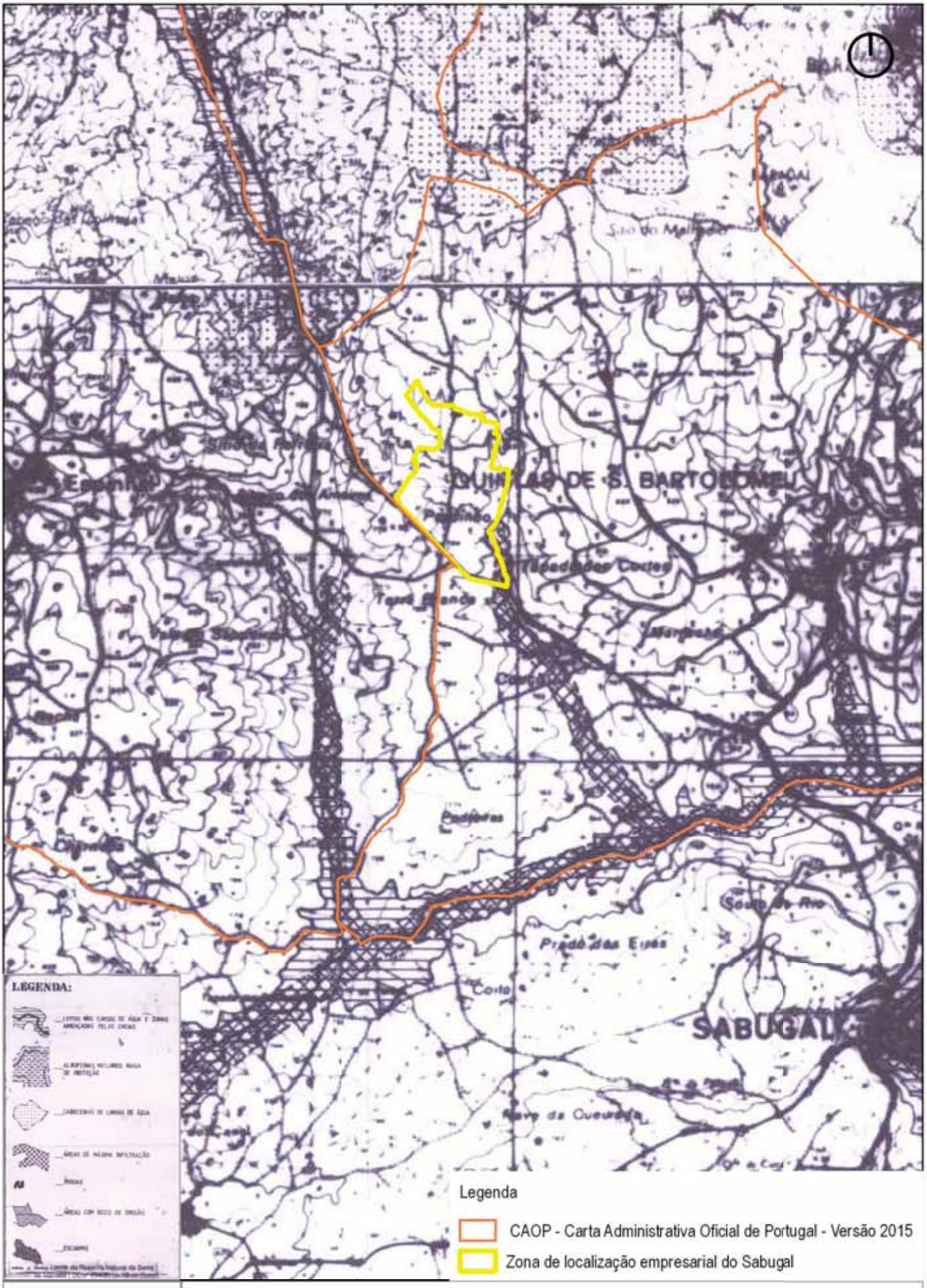
QUADRO SÍNTESE

N.º Lote	Área do lote (m^2)	Área de implantação (m^2)	Área de construção (m^2)		Área total de construção (m^2)	Volumetria (m^3)	N.º de pisos		Cércea (m)	Cota de soleira (m)	Índice de ocupação do solo (%)	Índice de utilização do solo	Índice volumétrico (m^3/m^2)	Área permeável mínima (30%)	Estacionamentos		Estacionamentos em estrutura edificada		Uso	Estacionamentos públicos	
			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira							Ligeiros (Quadro I da Portaria 216B/2008)	Pesados (Quadro I da Portaria 216B/2008)	Ligeiros ($30m^2$ por lugar)	Pesados ($130m^2$ por lugar)		Ligeiros (20% do privado)	Pesados (20% do privado)
1	38 505.40	1 500.00	1 500.00	0.00	1 500.00	15 000.00	1	0	10	787.00	4	0.04	0.39	11 551.62	20	3	0	0	Indústria/Armazém	4	1
2	8 141.78	650.00	860.00	0.00	860.00	6 500.00	2	0	10	787.70	8	0.11	0.80	2 442.53	29	2	0	0	Armazém/Comércio	6	0
3	5 784.88	1 156.00	2 312.00	1 156.00	3 468.00	11 560.00	2	1	10	788.70	20	0.60	2.00	1 735.46	31	5	19	4	Indústria/Armazém	6	1
4	7 674.42	1 280.00	1 280.00	0.00	1 280.00	6 400.00	1	0	5	793.50	17	0.17	0.83	2 302.33	17	3	0	0	Indústria/Armazém	3	1
5	4 438.60	720.00	720.00	0.00	720.00	3 600.00	1	0	5	797.50	16	0.16	0.81	1 331.58	24	1	0	0	Armazém/Comércio	5	0
6	24 081.36	4 816.00	9 632.00	4 816.00	14 448.00	48 160.00	2	1	10	790.50	20	0.60	2.00	7 224.41	128	19	80	19	Indústria/Armazém	26	4
7	6 350.73	1 150.00	1 352.00	0.00	1 352.00	11 500.00	2	0	10	784.50	18	0.21	1.81	1 905.22	18	3	0	0	Indústria/Armazém	4	1
8	3 127.30	410.00	410.00	0.00	410.00	2 050.00	1	0	5	788.10	13	0.13	0.66	938.19	14	1	0	0	Indústria/Comércio	3	0
9	4 796.48	959.00	1 918.00	959.00	2 877.00	9 590.00	2	1	10	787.90	20	0.60	2.00	1 438.94	26	4	16	4	Indústria/Armazém	5	1
10	1 763.18	352.00	704.00	352.00	1 056.00	3 520.00	2	1	10	788.10	20	0.60	2.00	528.95	9	1	6	1	Indústria/Armazém	2	0
11	1 904.72	380.00	760.00	380.00	1 140.00	3 800.00	2	1	10	788.70	20	0.60	2.00	571.42	10	2	6	1	Indústria/Armazém	2	0
12	1 973.30	394.00	788.00	394.00	1 182.00	3 940.00	2	1	10	790.40	20	0.60	2.00	591.99	11	2	7	2	Indústria/Armazém	2	0
13	2 016.25	403.00	806.00	403.00	1 209.00	4 030.00	2	1	10	791.70	20	0.60	2.00	604.88	11	2	7	2	Indústria/Armazém	2	0
14	2 936.04	587.00	1 174.00	587.00	1 761.00	5 870.00	2	1	10	788.70	20	0.60	2.00	880.81	59	0	10	2	Comércio/Serviços	18	0
15	2 992.37	650.00	650.00	0.00	650.00	3 250.00	1	0	5	790.40	22	0.22	1.09	897.71	22	1	0	0	Armazém/Comércio	4	0
16	3 721.36	650.00	650.00	0.00	650.00	3 250.00	1	0	5	794.60	17	0.17	0.87	1 116.41	22	1	0	0	Armazém/Comércio	4	0
17	5 460.60	1 092.00	2 184.00	1 092.00	3 276.00	10 920.00	2	1	10	793.38	20	0.60	2.00	1 638.18	29	4	18	4	Indústria/Armazém	6	1
18	3 923.90	784.00	1 568.00	784.00	2 352.00	7 840.00	2	1	10	799.40	20	0.60	2.00	1 177.17	21	3	13	3	Indústria/Armazém	4	1
19	2 125.50	425.00	850.00	425.00	1 275.00	4 250.00	2	1	10	800.80	20	0.60	2.00	637.65	11	2	7	2	Indústria/Armazém	2	0
20	2 132.73	426.00	852.00	426.00	1 278.00	4 260.00	2	1	10	802.80	20	0.60	2.00	639.82	11	2	7	2	Indústria/Armazém	2	0
21	2 778.67	555.00	1 110.00	555.00	1 665.00	5 550.00	2	1	10	804.00	20	0.60	2.00	833.60	15	2	9	2	Indústria/Armazém	3	0
22	4 000.00	650.00	750.00	0.00	750.00	6 500.00	2	0	10	800.80	16	0.19	1.63	1 200.00	10	2	0	0	Indústria/Armazém	2	0
23	2 608.99	521.00	1 042.00	521.00	1 563.00	5 210.00	2	1	10	800.80	20	0.60	2.00	782.70	14	2	9	2	Indústria/Armazém	3	0
24	2 329.47	465.00	930.00	465.00	1 395.00	4 650.00	2	1	10	804.60	20	0.60	2.00	698.84	47	0	8	2	Comércio/Serviços	14	0
25	2 772.60	554.00	1 108.00	554.00	1 662.00	5 540.00	2	1	10	808.60	20	0.60	2.00	831.78	15	2	9	2	Indústria/Armazém	3	0
26	2 612.94	522.00	1 044.00	522.00	1 566.00	5 220.00	2	1	10	802.80	20	0.60	2.00	783.88	14	2	9	2	Indústria/Armazém	3	0
27	2 866.87	573.00	1 146.00	573.00	1 719.00	5 730.00	2	1	10	808.40	20	0.60	2.00	860.06	15	2	10	2	Indústria/Armazém	3	0
28	3 530.65	706.00	1 412.00	706.00	2 118.00	7 060.00	2	1	10	811.50	20	0.60	2.00	1 059.20	19	3	12	3	Indústria/Armazém	4	1
29	3 258.54	651.00	1 302.00	651.00	1 953.00	6 510.00	2	1	10	807.15	20	0.60	2.00	977.56	17	3	11	3	Indústria/Armazém	3	1
30	2 910.02	582.00	1 164.00	582.00	1 746.00	5 820.00	2	1	10	809.70	20	0.60	2.00	873.01	16	2	10	2	Indústria/Armazém	3	0
31	3 828.78	765.00	1 530.00	765.00	2 295.00	7 650.00	2	1	10	811.70	20	0.60	2.00	1 148.63	20	3	13	3	Indústria/Armazém	4	1
32	19 402.96	3 880.00	7 760.00	3 880.00	11 640.00	38 800.00	2	1	10	811.50	20	0.60	2.00	5 820.89	103	16	65	15	Indústria/Armazém	21	3
33	3 707.09	741.00	1 482.00	741.00	2 223.00	7 410.00	2	1	10	807.20	20	0.60	2.00	1 112.13	20	3	12	3	Indústria/Armazém	4	1
34	3 952.66	790.00	1 580.00	790.00	2 370.00	7 900.00	2	1	10	794.15	20	0.60	2.00	1 185.80	21	3	13	3	Indústria/Armazém	4	1
35	3 346.85	669.00	1 338.00	669.00	2 007.00	6 690.00	2	1	10	792.50	20	0.60	2.00	1 004.06	18	3	11	3	Indústria/Armazém	4	1
36	3 830.87	766.00	1 532.00	766.00	2 298.00	7 660.00	2	1	10	789.50	20	0.60	2.00	1 149.26	20	3	13	3	Indústria/Armazém	4	1
37	3 283.48	656.00	1 312.00	656.00	1 968.00	6 560.00	2	1	10	796.50	20	0.60	2.00	985.04	66	0	11	3	Comércio/Serviços	20	0
38	2 962.90	592.00	1 184.00	592.00	1 776.00	5 920.00	2	1	10	799.40	20	0.60	2.00	888.87	16	2	10	2	Indústria/Armazém	3	0

ANEXO II – PEÇAS DESENHADAS

Extrato da Carta de REN
Extrato da Carta de RAN
Extrato da Carta de Condicionantes
Extrato da Carta de Ordenamento

01 – Planta de localização
02 – Planta Cadastral
03 – Planta do existente
04 – Planta Síntese do Loteamento
05 – Planta de áreas de cedência ao domínio publico
06 – Planta de Rede de recolha de resíduos sólidos urbanos
07 – Planta Cotada
08 – Planta Cotada
09 – Planta Cotada



Fontes: Município do Sabugal

CAOP 2015

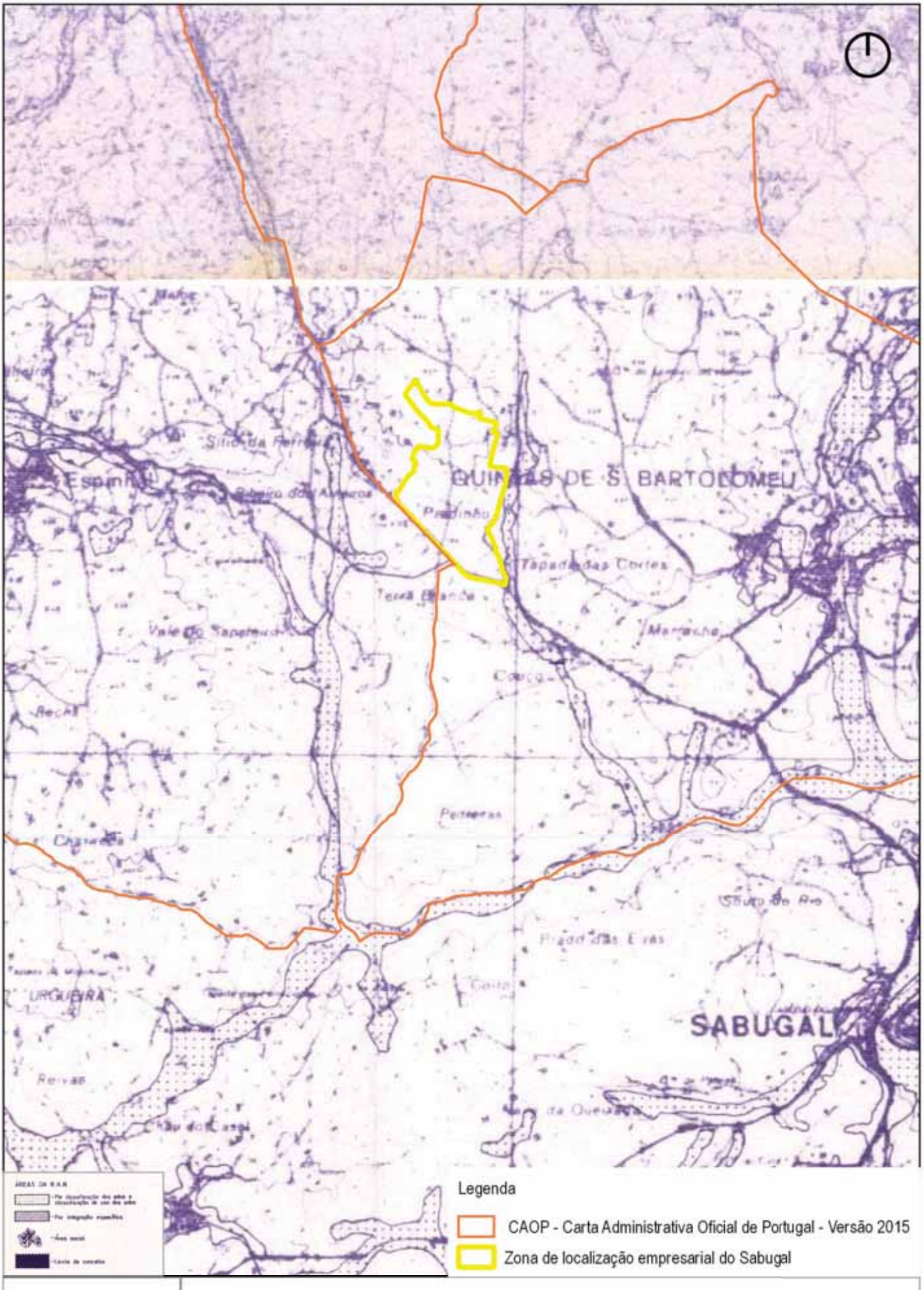
Sistema de coordenadas: ETRS89 - Portugal TM06

Extrato da carta de REN - PDM

Escala: 1:25 000

0 200 400 600 800 metros

Câmara Municipal do Sabugal



Fontes: Município do Sabugal

CAOP 2015

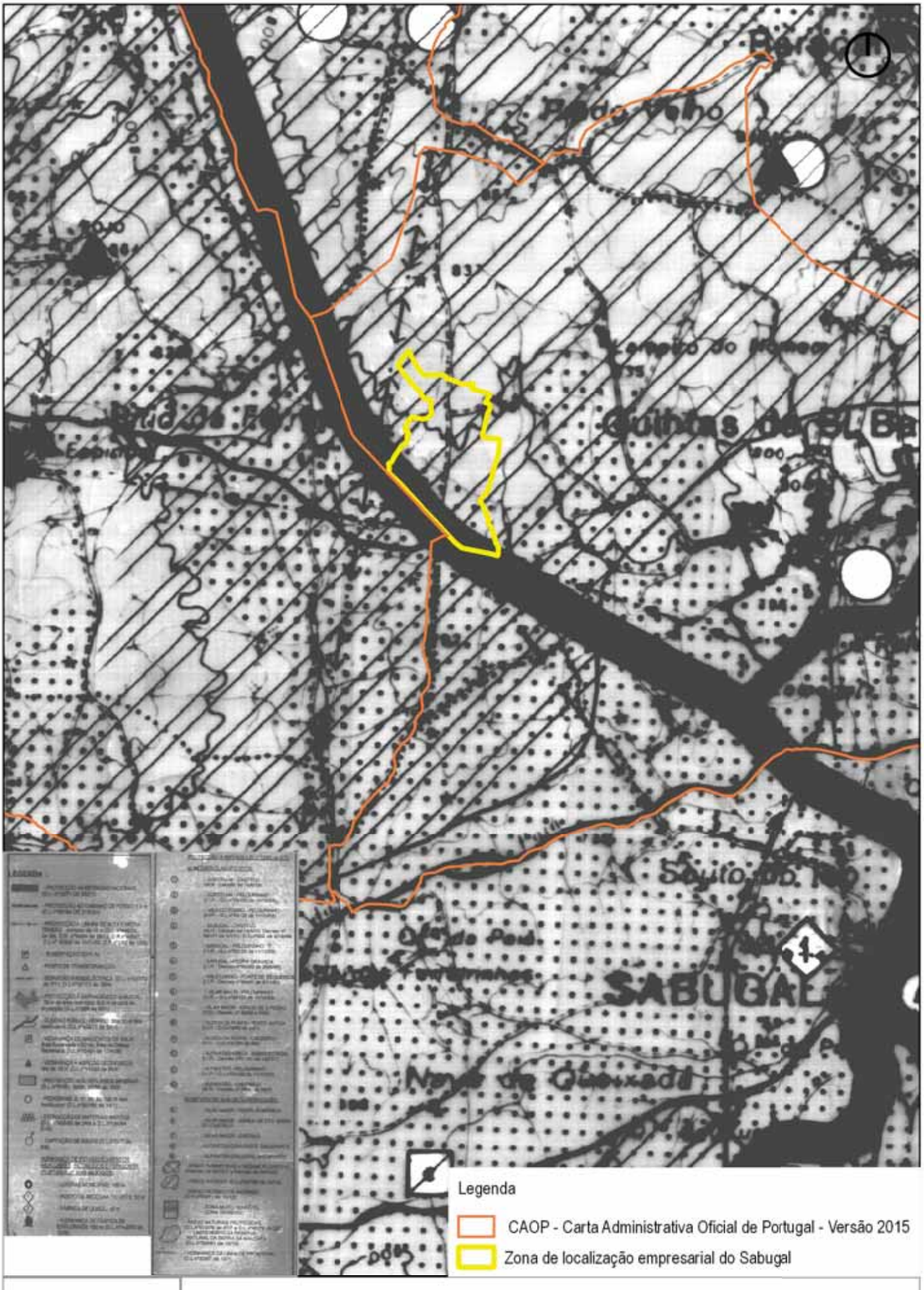
Sistema de coordenadas: ETRS89 - Portugal TM06

Extrato da carta de RAN - PDM

Escala: 1:25 000

0 200 400 600 800 metros

Câmara Municipal do Sabugal



Legenda

CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal - Versão 2015

Zona de localização empresarial do Sabugal

Fontes: Município do Sabugal

CAOP 2015

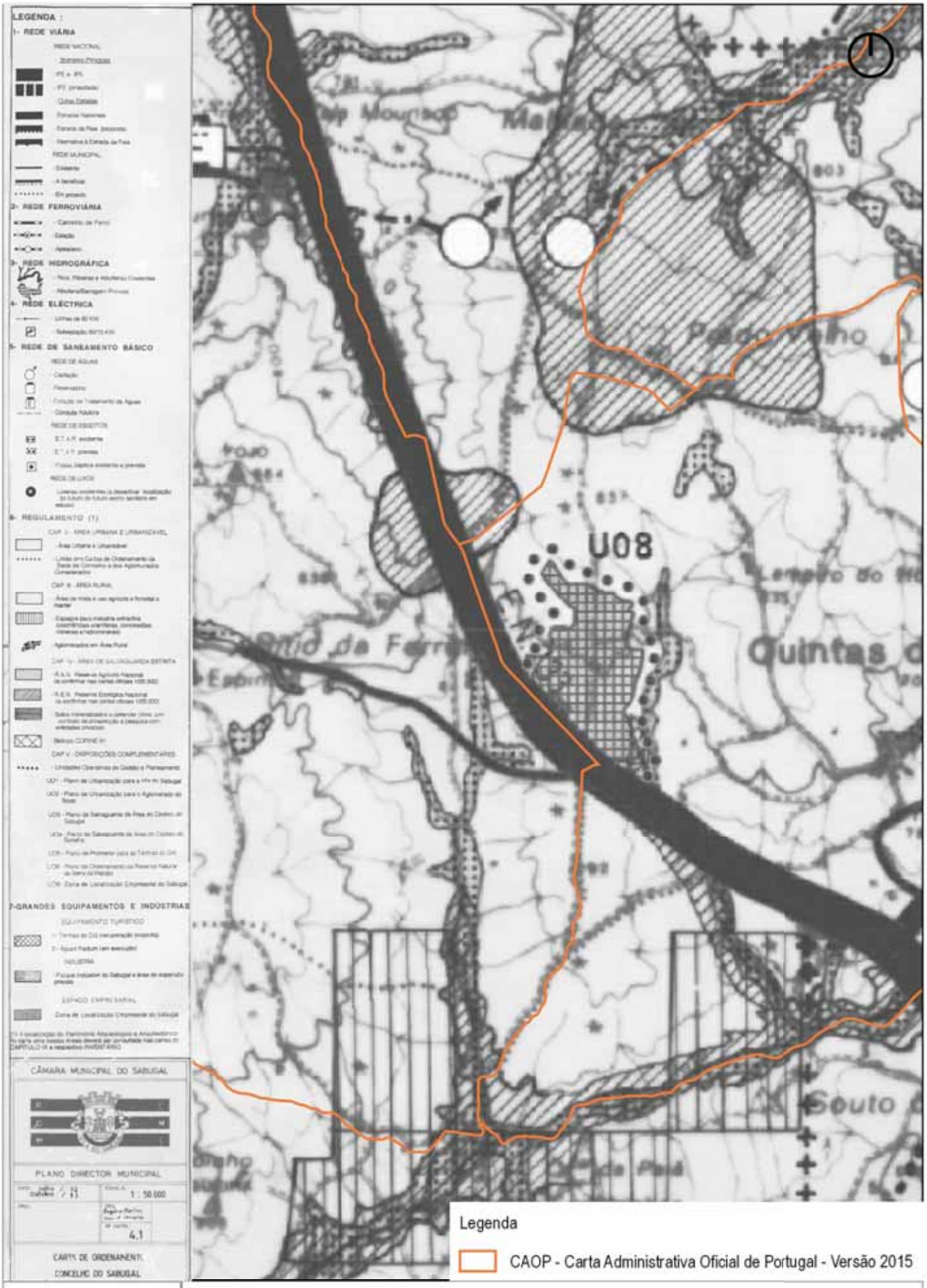
Sistema de coordenadas: ETRS89 - Portugal TM06

Extrato da carta de outras condicionantes - PDM

Escala: 1:25 000

0 200 400 600 800 metros

Câmara Municipal do Sabugal



Fontes: Município do Sabugal

CAOP 2015

Sistema de coordenadas: ETRS89 - Portugal TM06

Extrato da carta de Ordenamento - PDM

Escala: 1:25 000

0 200 400 600 800 metros

Câmara Municipal do Sabugal

ANEXO III – REGULAMENTO