



PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO

REQUERENTE:

MAREDEUS, UNIPESSOAL, LDA.

PROJETO:

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA DE ERMIDAS DO SADO

LOCALIZAÇÃO:

ZONA INDUSTRIAL LIGEIRA, 2 – EXPANSÃO I, LOTE 15

7565-258 ERMIDAS DO SADO

Setembro, 2023**Conteúdo**

1. Aspetos Gerais.....	3
1. Introdução	3
2. Localização.....	3
3. Caracterização da operação urbanística.....	3
4. Enquadramento da pretensão	4
2. Tráfego Rodoviário	4
3. Áreas de Cedência	5
4. Área permeável de domínio público e privada	5
5. Espaços públicos: Espaços verdes e de utilização coletiva, equipamento de utilização coletiva.....	5
6. Abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais	6
7. Áreas "non aedificandi"	6
8. Descrição da situação atual	6
9. Descrição da situação futura.....	7
10. Conclusão	7
11. Quadros Áreas	9

1. Aspectos Gerais

1. Introdução

No decorrer das atividades industriais desenvolvidas pela empresa **MAREDEUS PORTUGAL, UNIP, LDA.** e tendo-se constatado a necessidade de alterar a altura máxima prevista para as instalações industriais de forma a garantir a competitividade da empresa no seu mercado, é pretensão da empresa MareDeus proceder à alteração ao lote n.º 15 do loteamento da Zona Industrial Ligeira de Ermidas do Sado, pelo que se remete a presente pedido de alteração para dar prosseguimento à referida operação urbanística.

2. Localização

A localização do loteamento objeto de alteração, localiza-se em Ermidas-do-Sado, concretamente na Zona Industrial Ligeira II – Expansão 1.

O lote onde se insere a pretensão é o lote n.º 15, o qual é marginado por arruamentos públicos, onde existem já lugares de estacionamento público de acordo com o projeto de loteamento aprovado.

3. Caracterização da operação urbanística

Esta operação urbanística consiste na **alteração ao lote n.º 15**, do loteamento da Zona Industrial Ligeira II – Expansão 1.

O loteamento desta zona industrial - *processo n.º 16/1997/45004* - foi constituído sobre uma área de 62.601,000 m² e originalmente era constituído por 31 lotes individuais perfazendo estes uma área de 51.534,74 m², onde os restantes 11.066,26 m² foram cedidos ao domínio público, destinados a arruamentos, estacionamentos e passeios.

Em 2006 os lotes 8, 9 e 10 foram anexados para permitir a construção de um estabelecimento industrial, desta anexação resultou o lote 8, que possui uma área total de 4.582,274 m².

Já no ano de 2024, o loteamento sofreu nova alteração através da anexação dos lotes n.º 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28.

De seguida apresenta-se uma tabela com a situação atual e aprovada do lote n.º 15:

Lotes	Área lotes [m²]	Área “non aedificanti” [m²]	IC
Lote 15	21,389.10	3,540	1,1

4. Enquadramento da pretensão

Esta operação urbanística não apresenta qualquer alteração ou incompatibilidade com o loteamento ou os planos territoriais em vigor, está implantado em Solo Urbano, em Área Consolidada, em Espaço de Atividades Económicas – art.º 57º do PDM.

Ressalve-se também que não haverá lugar a quaisquer alterações nas obras de urbanização.

A zona onde se insere esta pretensão, apresenta atualmente uma ocupação industrial perfeitamente definida e estabilizada.

5. Tráfego Rodoviário

O tráfego no atual loteamento gerado pela empresa Maredeus em relação a camiões do tipo semirreboque é de 20 camiões por semana, este valor compreende o transporte de pescado e materiais subsidiários, como por exemplo: material de embalagem; pelo que por dia teremos uma média de 4 camiões.

O tempo de permanência dos mesmos no loteamento é o estritamente necessário para proceder às descargas e cargas, não ultrapassando o intervalo de 1 hora.

Sendo que o objetivo da empresa é duplicar a produção, presumimos que o tráfego de camiões também passe para o dobro, ou seja, poder-se-á gerar um movimento de 8 camiões dia, o que é um valor insignificante para uma zona industrial, assim como para as infra-estruturas rodoviárias existentes.

Em relação ao número de trabalhadores, atualmente a Maredeus nunca tem mais de 110 trabalhadores em simultâneo na fábrica, de forma a facilitar a deslocação dos trabalhadores para a fábrica e para não sobrecarregar os estacionamentos existentes, a empresa freta 2 autocarros de manhã para transporte dos funcionários desde Aljustrel a Ermidas do Sado, com

passagem por Ferreira do Alentejo e, mais um autocarro da parte da tarde, desde Beja a Ermidas do Sado, com passagem novamente por Ferreira do Alentejo.

Apesar das ampliações e do aumento de produção que se perspetivam, o aumento de número de funcionários poderá aumentar até duas dezenas, mas face à situação atual, este impacto é praticamente insignificante e ainda mais reduzido pelo facto dos períodos das entradas e saídas dos veículos pesados e a dos funcionários, não coincidirem com as horas de ponta na rede viária. Importa ainda referir que, os turnos nas instalações fabris da Maredeus são desfasados com o horário “normal” de expediente, com efeito o 1º turno tem entrada às 06:30h e com saída às 15:30h, seguido doutro turno que tem entrada às 07:00h e com saída às 16:00h, seguido de outro turno que se inicia às 16:00h e que termina às 24:00h.

6. Áreas de Cedência

A alteração ora proposta não altera as áreas aprovadas do lote n.º 15, quer a área de implantação, quer a área de Construção, mantendo o polígono de implantação.

Desta forma não há a considerar alterações às áreas de cedência.

7. Área permeável de domínio público e privada

Como já referido, neste loteamento não ocorrerá qualquer intervenção no âmbito do domínio público, trata-se somente de **alterar a altura máxima permitida no lote n.º 15**.

A área permeável do domínio privado após a unificação dos lotes será definida e confirmada posteriormente de acordo com o PDM em vigor.

8. Espaços públicos: Espaços verdes e de utilização coletiva, equipamento de utilização coletiva

Os espaços de atividades económicas destinam -se à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades económicas e ainda equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, desde que sejam

compatíveis com as atividades ali desenvolvidas e contribuam para a sua qualificação funcional e para a melhoria dos aspectos morfológicos e estéticos.

À semelhança do loteamento aprovado, prescinde-se destes espaços por não serem compatíveis com as atividades desenvolvidas no loteamento em estudo.

9. Abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais

No que se refere ao abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais e pluviais, não se pretende efectuar qualquer alteração, dado não haver necessidade de recorrer a alterações nos ramais de abastecimento de água e também nos colectores de saneamento municipais de águas residuais e pluviais.

10. Áreas "non aedificandi"

Nos lotes objeto da anexação, salvaguardar-se-á uma faixa "*non aedificandi*" em todas as frentes dos lotes que confinam com os arruamentos.

Nestas faixas apenas serão admissíveis edificações de escassa relevância urbanística, como por exemplo, postos de transformação (PT) ou outras instalações técnicas, desde que não exista alternativa viável de localização.

11. Descrição da situação atual do lote n.º 15

A seguinte tabela apresenta os parâmetros urbanísticos do lote n.º 15, na sua situação atual:

Lote	Área [m ²]	Área "non aedificandi" [m ²]	Índice de Construção (IC)	Área de Implantação [m ²]	Área de Construção [m ²]	N.º de Pisos	Altura da Fachada [m]
15	21,389.10	3,569.08	1,1	15,120.00	24,062.72	2 + 1	12

12. Descrição da situação futura

A seguinte tabela apresenta os parâmetros urbanísticos do lote n.º 15, após a alteração:

Lote	Área [m ²]	Área “non aedificanti” [m ²]	Índice de Construção (IC)	Área de Implantação [m ²]	Área de Construção [m ²]	N.º de Pisos	Altura da Fachada [m]
15	21,389.10	3,569.08	1,1	15,120.00	24,062.72	2 + 1	18

13. Conclusão

Tal como descrito atrás, nesta alteração ao loteamento pretende-se somente alterar a altura máxima permitida para o lote n.º 15, de forma a possibilitar a ampliação do estabelecimento industrial MareDeus, a qual será realizada sem necessidade de alterar quaisquer outras infraestruturas.

Importa esclarecer que o aumento de altura que ora se requer, é essencial ao bom funcionamento da unidade industrial, a qual pretende estar de acordo com as exigências técnicas, conforto e de higiene e segurança, dos padrões mais elevados, de forma a manter a sua competitividade no mercado.

Julgamos que a presente anexação valoriza o loteamento em causa e vem também permitir a consolidação da empresa Maredeus na região em causa, conferindo-lhe potencialidades para aumentar a produção e assegurar a manutenção de novos postos de trabalho, bem como concorrer para a instalação de outras empresas que prestem serviços à Maredeus.

Assim, propõe-se um aumento da altura máxima da fachada, prevista para este lote, de modo a dar resposta às necessidades de crescimento da empresa.

A altura máxima da fachada passará a ser de 18,50 m.

Revisão:

ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO MareDeus Portugal, Unipessoal, Lda.

Data: 27-09-2023

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Quanto aos lugares de estacionamento privados, mantem-se o estabelecido no aditamento anterior. Os lugares serão calculados de acordo com a Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, aplicando o fator de localização de 0,8 de acordo com alínea b) do artigo 68º do PDM, e serão criados em função da área efetivamente construída.

Em tudo o omissso deverão ser respeitados os requisitos e normas legais aplicáveis.

Assinado por: **HUGO MIGUEL VIEIRA DE MOURA**
Num. de Identificação: 11767661
Data: 2025.01.31 11:47:35+00'00'

Faro, 31 de janeiro de 2025

Hugo Moura Architects, Arquiteto (O Técnico)

Revisão:

ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO MareDeus Portugal, Unipessoal, Lda.

Data: 27-09-2023

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

14. Quadros Áreas

QUADRO DE ÁREAS LOTEAMENTO

(NÃO SE REGISTA QUALQUER ALTERAÇÃO)

Lote n.º	Área Total do Lote	Área "non aedificandi"	Índice Construção (Ic)	Área Implantação Máxima	Área Construção
	[m ²]	[m ²]	%	[m ²]	[m ²]
Lote 1	1 522,2740	442,2740	0,70	1 080,0000	--
Lote 2	1 530,0000	180,0000	0,70	1 080,0000	--
Lote 3	1 530,0000	180,0000	0,70	1 080,0000	--
Lote 4	1 530,0000	180,0000	0,70	1 080,0000	--
Lote 8	10 694,54	1 694,7300	1,125	8 595,0000	12 031,36
Lote 12	1 530,0000	180,0000	0,70	1 080,0000	--
Lote 13	1 530,0000	180,0000	0,70	1 080,0000	--
Lote 14	1 522,2740	442,2740	0,70	1 080,0000	--
Lote 15	21,389.1	3,569.08	1,1	15,120.00	24,062.72
Lote 29	3 088,2740	688,2740	0,60	1 852,9644	--
Lote 30	2 580,0000	180,0000	0,60	1 548,0000	--
Lote 31	3 088,2740	688,2740	0,60	1 852,9644	--
Total	51 534,7360	8,604.9		36,528.92	