

ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 24
ÁREA INDUSTRIAL E DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CARDIELOS

Setembro de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

A área objecto de estudo - UOPG n.º 24 - situa-se na freguesia de Cardielos, no espaço compreendido entre a A27 e a Estrada Nacional 202, e integra uma área de 135.746,40m².

De acordo com o Regulamento do Plano Director Municipal¹ trata-se de uma Unidade Operativa do Tipo 3 (Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas), regulada pelas disposições do artigo 160º.

Assim este estudo visa dar cumprimento a esta norma, designadamente quanto à racionalização, rentabilização e adequabilidade do espaço, acautelando os impactos que a implementação de uma zona de actividades económicas pode provocar em toda a envolvente, e concretiza uma proposta de ampliação de uma unidade industrial já existente - Galpedras. Tira partido de infraestruturas viárias instaladas e de uma posição privilegiada face ao acesso à A27.

O levantamento cadastral, e topográfico, da área objecto de estudo foi ajustado. A versão inicial, de Outubro de 2009, foi modificada dada a necessidade de acomodar o alargamento da área intervencionada. O suporte final foi recebido e validado em 15 de Junho de 2011, tendo sido revisto posteriormente em Fevereiro de 2021, e mais tarde em Abril de 2022.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com o zonamento definido no Plano Director Municipal (PDM) o local intervencionado com este estudo encontra-se classificado como zona industrial existente, polígono dado pela

¹ Publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 67, de 4 de Abril de 2008, páginas 14996 e seguintes; Aviso n.º 10601/2008.

Galpedras, e zonas de actividades económicas. Aplicam-se as disposições que constam dos art. 88º a 89º, disposições referentes às zonas industriais existentes, e dos art. 108º a 110º, para zonas de actividades económicas, do regulamento do PDM.

Consultado o extracto da carta de condicionantes do PDM verificamos que ao solo urbano se sobrepõem áreas percorridas por incêndios - o que corresponde a cerca de 55% da área total da UOPG. Uma linha de água atravessa, no sentido Norte/ Sul, uma zona central da área de intervenção, e a Sul desta dispõe-se uma linha aérea de média tensão. A área correspondente ao estudo é ainda classificada como uma zona acústica mista.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

Compreendida entre a Estrada Nacional 202 e a A27, a zona abrangida pelo presente estudo tem uma área de cerca de 135.750,00m² e integra alguns edifícios, de construção recente, com tipologias de ocupação nem sempre compatíveis com o zonamento definido no PDM - identificamos, na área de intervenção, 3 edifícios de habitação².



² Ver planta anexa onde são identificados os processos de licenciamento de obras existentes para a área da intervenção e a fase administrativa em que estes se encontram.



A generalidade da parcela sobranete é constituída por mata.

O parcelamento cadastral caracteriza-se por uma divisão de propriedade que tende a divergir geometricamente das zonas mais infraestruturadas para as zonas dotadas de menores condições de acesso. Aqui a propriedade rústica encontra-se mais compartimentada e as parcelas são mais pequenas.

4. ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico é composto por quatro peças desenhadas:

1. Planta de Levantamento Topográfico;
2. Planta Cadastral;
3. Planta de Aprovada;
4. Planta Proposta.

4.1. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Analisada esta peça desenhada resulta que a área de intervenção se dispõe numa posição de relativa interiorização face aos acessos existentes na envolvente.

Apesar de contígua a uma auto-estrada - A27 - e se situar a cerca de 150 metros de uma estrada nacional, os acessos que servem toda esta área de intervenção não possuem características adequadas, que promovam a captação de actividades geradoras de investimento, com o correspondente reflexo no aumento do número de postos de trabalho.

Estes acessos são marginados por uma malha habitacional com alguma densidade e com um padrão de ocupação que inviabiliza um alargamento generalizado dos perfis transversais dos arruamentos e canais de circulação, condição essencial para fazer face à pressão do tráfego que concorrerá sobre todo este espaço envolvente à área de intervenção.

4.2. PLANTA CADASTRAL

O levantamento do cadastro, das propriedades privadas e arruamentos públicos integrados na área intervencionada, permite-nos concluir que:

- O parcelamento dominante caracteriza-se por uma divisão de propriedade que tende a divergir geometricamente das zonas mais infraestruturadas para as zonas dotadas de menores condições de acesso - aqui a propriedade rústica encontra-se mais compartimentada e as parcelas são mais pequenas;
- O que a curto prazo permite a transformação de algumas das parcelas sem que sejam necessárias medidas adicionais, como é o caso de operações de emparcelamento;
- Qualquer intervenção para esta área está fortemente condicionada pelos compromissos urbanísticos existentes - cerca de 30% da área da unidade operativa está ocupada com parcelas onde se encontram construídas quer tipologias de armazenagem/ indústria quer tipologias habitacionais;
- Existem algumas incompatibilidades funcionais dada a coabitação da função habitacional com a de actividades económicas;
- Determinadas parcelas, pela sua dimensão/ localização estratégica, orientam algumas tomadas de posição gerando oportunidades de ocupação - caso da Galpedras.

Nesta peça desenhada são ainda reflectidas outras condicionantes legais que devem ser consideradas numa proposta de transformação do solo urbano, das quais destacamos:

- A via prevista em PDM que, pelas suas características físicas e pela sua localização estratégica, permite estruturar toda a intervenção;
- A linha de água, e respectiva área de protecção³, que atravessa toda a área central da área de intervenção - de notar que o traçado desta é, no terreno, discrepante relativamente ao que consta dos extractos do PDM pelo que, e em cumprimento do disposto no n.º 3 do art. 38º do regulamento do plano, são representadas as duas situações e a definição precisa da constituição da respectiva área de protecção é suportada por levantamento topográfico;
- O limite da faixa de protecção à A27 - 50 metros à zona da auto-estrada - e respectiva servidão "*non aedificandi*"⁴;
- Dois postes de média tensão.

³ No âmbito da Lei 58/2005, de 29 de Dezembro, que aprova a Lei da Água, e tendo em atenção as disposições que constam da Lei 54/2005, de 15 de Novembro, que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos.

⁴ Art. 4º, n.º 1, alínea b) do Dec. Lei 234/2001, de 28 de Agosto e art.107º, alínea a).

Trata-se de um terreno condicionado pelas preexistências edificadas e pela função habitacional que predomina na frente sul da área intervencionada, pelos afastamentos obrigatórios à via estruturante e à linha de água, mas procurou-se transformar essa aparente desvantagem numa vantagem, prevendo um desenvolvimento harmónico dos espaços verdes (propondo-se a reabilitação da área ardida) e da área reservada a um equipamento de utilização colectiva sobre estas parcelas.

4.3. PLANTA APROVADA

Esta peça desenhada compreende uma proposta de ocupação do espaço, integrando uma solução concreta para o estabelecimento de uma rede viária capaz, considerando o levantamento do cadastro, as pré-existências edificadas e uma faixa de protecção à linha de água. A intervenção estrutura-se em torno de uma rede viária que tem o seu “arranque” no troço da via proposta em PDM e se prolonga até interceptar um dos principais acessos que integram a área em estudo.

Partindo dessa condição e de todas as necessidades decorrentes do exercício capaz das actividades económicas que aqui se vierem a instalar, desenharam-se lotes com dimensões variáveis (e ajustáveis a solicitações que venham a surgir), procurando ainda garantir uma dimensão crítica capaz de acomodar instalações de dimensão considerável.

Nessa medida foram concretizadas as disposições regulamentares do PDM⁵, o que resultou num elevado número de locais para estacionamento público de viaturas ligeiras e pesados e na configuração de uma rede de vias de acesso que, por um lado seja o menos extensa possível e, por outro lado, garanta uma fácil circulação.

Os espaços verdes desenvolvem-se em zonas menos favoráveis do ponto de vista do declive do terreno e em locais que, pelas suas características, funcionam como elementos de enquadramento paisagístico.

Os equipamentos de utilização colectiva e uma área destinada à instalação de estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços, de restauração e/ ou bebidas, foram colocados numa zona periférica da área de intervenção de forma a permitir uma transição mais adequada face à

⁵ São aplicáveis as seguintes disposições:

- Art. 145º - Dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas e equipamentos;
- Art. 146º - Cedências ao domínio público;
- Art. 147º - Lugares de estacionamento públicos e privados, de veículos ligeiros e de veículos pesados.

função habitacional que caracteriza a frente Sul. O tipo concreto de equipamento será definido numa fase posterior de desenvolvimento do projecto.

Procurou-se assim garantir uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, maximizando o aproveitamento da área disponível, otimizando a ocupação dos espaços sem capacidade construtiva e funcionalizando o acesso e a circulação de pessoas e veículos, assegurando para isso a execução do acesso previsto na rede viária do PDM e dispondo as áreas de equipamentos, e a instalação de estabelecimentos de comércio e prestação de serviços, na frente que margina com a zona onde predomina a função habitacional.

4.2. PLANTA PROPOSTA

Procedemos às seguintes alterações:

- Correção da parcela Q 1.6 de acordo com o P. N.º 490/18-LEDI;
- Redesenho do limite das parcelas Q1.1 e Q1.4 de acordo com a malha cartográfica atual, e conseqüente eliminação das parcelas Q1.2 e Q1.3;
- Redesenho dos limites da parcela Q3.7 e suas confrontantes.

Os lugares para veículos pesados foram alterados, mantendo-se o seu número. As restantes cedências obrigatórias ao domínio público sofreram poucas alterações.

A arquitecta,

(Marta Monteiro)

PARCELAS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (art. 4º do regulamento do PDM)		OUTRAS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO	CÁLCULO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA MÍNIMAS FACE AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (tendo por base a área de construção proposta)								ESTACIONAMENTO O PRIVADO (dentro do lote)
				DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS (art. 145º do regulamento do PDM)				LUGARES DE ESTACIONAMENTO (art. 147º do regulamento do PDM)				
	ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		EQUIPAMENTOS		VEÍC. LIGEIOS		VEÍC. PESADOS		VEÍC. LIGEIOS			
	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (nº)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (nº)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (nº)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (nº)		
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA	-	31 460,00	-	7 235,80	-	3 146,00	1	262	63	211		

Quarteirão 1

Q1.1	-	1 500,00	-	345,00	-	150,00	1	13	3	11
Q1.4	-	600,00	-	138,00	-	60,00	1	5	1	5
Q1.5	-	350,00	-	80,50	-	35,00	1	3	1	3
Q1.6	-	600,00	-	138,00	-	60,00	1	5	1	5
Q1.7	-	2 200,00	-	506,00	-	220,00	1	18	4	16
Q1.8	-	800,00	-	184,00	-	80,00	1	7	2	6
Q1.9	-	550,00	-	126,50	-	55,00	1	5	1	5
Q1.10	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q1.11	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q1.12	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q1.13	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4

Q1.14	-	400,00		-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q1.15	-	400,00		-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
SUBTOTAL		9 000,00			2 070,00		900,00		75	18	61

Quartirão 2

Q2.1	-	1 135,00		-	261,05	-	113,50	1	9	2	9
Q2.2	-	580,00		-	133,40	-	58,00	1	5	1	5
Q2.3	-	580,00		-	133,40	-	58,00	1	5	1	5
Q2.4	-	725,00		-	166,75	-	72,50	1	6	1	6
Q2.5	-	1 000,00		-	230,00	-	100,00	1	8	2	8
Q2.6	-	950,00		-	218,50	-	95,00	1	8	2	7
Q2.7	-	1 305,00		-	300,15	-	130,50	1	11	3	10
Q2.8	-	1 320,00		-	303,60	-	132,00	1	11	3	10
SUBTOTAL		7 595,00			1 746,85		759,50		63	15	52

Quartirão 3

Q3.1	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q3.2	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q3.3	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q3.4	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q3.5	-	-		-	-	-	-	1	1	1	2

Q3.7	-	1 250,00	-	287,50	-	125,00	1	10	3	9
Q3.8	-	500,00	-	115,00	-	50,00	1	4	1	4
Q3.9	-	500,00	-	115,00	-	50,00	1	4	1	4
Q3.10	-	500,00	-	115,00	-	50,00	1	4	1	4
SUBTOTAL		3 950,00		908,50		395,00		33	8	27

Quartirão 4

Q4.1	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.2	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.3	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.4	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.5	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.6	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.7	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.8	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.9	-	400,00	-	92,00	-	40,00	1	3	1	4
Q4.10	-	490,00	-	112,70	-	49,00	1	4	1	4
Q4.11	-	490,00	-	112,70	-	49,00	1	4	1	4
Q4.12	-	490,00	-	112,70	-	49,00	1	4	1	4
Q4.13	-	490,00	-	112,70	-	49,00	1	4	1	4
Q4.14	-	550,00	-	126,50	-	55,00	1	5	1	5

SUBTOTAL

6 110,00

1 405,30

611,00

51

12

42

Quarteirão 5

Q5.1	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.2	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.3	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.4	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.5	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.6	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.7	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q5.8	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q5.9	-	300,00		-	69,00	-	30,00	1	3	1	3
Q5.10	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.11	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.12	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.13	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3
Q5.14	-	355,00		-	81,65	-	35,50	1	3	1	3

SUBTOTAL

4 805,00

1 105,15

480,50

40

10

33