

SEBASTIÃO MEIRELES  
FILIPA VEIGA FERRO  
a r q u i t e c t o s

## ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 25 (UOPG25).

### MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

#### EXQUADRAMENTO NO PDM

O presente estudo refere-se à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 25 destinada segundo a carta de Ordenamento do PDM a Actividades Económicas, dando assim cumprimento ao referido no número 3 do art.º 160º do regulamento do PDM. A área total da UOPG é de 105 804,00m<sup>2</sup> e propõe-se uma área impermeabilizada de 73,6% da área total do terreno, dando assim cumprimento ao estipulado no art.º 76º do Regulamento do PDM.

#### UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO 25

A solução agora proposta para a UOPG25 assegura uma rede viária eficaz no seu interior, de acordo com o referido nos artigos 77º a 79º do regulamento do PDM, não desvirtuando as ligações actualmente existentes. Propõe-se dois acessos fundamentais, sendo um a sul para quem vier pela EN202 e outro a norte pela rotunda que recebe o ramal de acesso à A27. Propõe-se também todas as áreas de cedência ao domínio público nomeadamente para Estacionamento de ligeiros, Estacionamento de pesados, Áreas Verdes de utilização colectiva e Áreas de Equipamentos. Para determinação das áreas de cedência ao domínio público e uma vez que estamos perante diversos usos, assumiu-se como base de cálculo uma utilização espectral de 20% para comércio, 40% para indústria e 40% para armazéns. A solução assenta num eixo central de acesso aos lotes que por sua vez são separados dos arruamentos existentes por duas faixas verdes com cortina arbórea a nascente e poente. É cumprido o estipulado nos artigos 108º a 110º do regulamento do PDM referentes à edificabilidade e afastamentos.

VIANA DO CASTELO, 13 DE FEVEREIRO DE 2012  
O ARQUITECTO,





**REQ.** OVNITUR, VIAGENS E TURISMO LDA.

**OBRA:** ALTERAÇÃO DE ESTUDO URBANÍSTICO UOPG 25

**LOCAL:** NOGUEIRA, VIANA DO CASTELO

Memória Descritiva e Justificativa

O presente Estudo Urbanístico, vem propor a alteração do Estudo já validado para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 25 (UOPG25).

Trata-se de uma UOPG localizada na freguesia de Nogueira, destinada a actividades económicas, cuja única intervenção até à data foi levada a cabo pelo Requerente da presente alteração, a firma Ovnitur, Viagens e Turismo Lda.

Com o crescimento verificado nos últimos anos da empresa em causa, apesar do forte abalo provocado pela pandemia mundial da Covid19, a mesma diversificou o seu ramo, e tem uma forte necessidade de ampliar as instalações, não só ao nível da parte administrativa, mas também em áreas de reparação, carroçarias, abastecimento de combustível, lavagens e estacionamento.

Para o efeito, adquiriu dois terrenos adjacentes ao primeiro onde edificou a sua sede, tendo agora condições para materializar a ampliação.

A alteração agora proposta, vem fundamentalmente deslocar um pouco mais para sul o arruamento a sul do edifício edificado, permitindo assim a edificação de um novo edifício interligado ao existente. Esta alteração traz ainda a vantagem de, todo o eixo principal da UOPG fruir agora sem cruzamentos entre a rotunda do ramal da A27, extremo norte, e o acesso a sul, perto da estrada nacional Viana Ponte de Lima.

Adicionalmente propõe-se um pequeno edifício de serviços com uma ligação ao nível do piso superior à zona de serviços actualmente existente no corpo executado, permitindo assim a sua substancial e indispensável ampliação.

É também proposta com acesso pela via existente a poente, uma estação de serviço com zona de abastecimento de combustíveis, máquina de lavagens de veículos pesados, e manutenção de veículos ligeiros, tudo isto com amplas zonas de manobra de todo o tipo de veículos, e também a indispensável interligação às instalações existentes, permitindo assim aos autocarros de turismo, ou veículos pesados circular entre os diversos departamentos da empresa.

Do ponto de vista dos parâmetros urbanísticos, a proposta mantém o cumprimento do regulamento do Plano Director Municipal, quer ao nível do estacionamento público e privado de veículos ligeiros e pesados, bem como ao nível dos espaços verdes de utilização colectiva, de equipamentos, e de área impermeabilizada, conforme demonstrado nas peças desenhadas e quadro sinóptico em anexo.

A proposta agora apresentada não colide com qualquer condicionante, nomeadamente linhas de água, ou linhas aéreas de electricidade, situações já tratadas e clarificadas no âmbito da proposta anteriormente validada, e posteriormente no âmbito do processo de obras de edificação 289/13, relativo à construção do edifício sede da empresa Requerente.

Solicita-se assim o deferimento da pretensão.

Viana do Castelo, 7 de Junho de 2021

O Arquitecto,

Sebastião Meireles

## QUADRO SINÓTICO - LOTEAMENTO

**1 - Requerente** Ovnitur, Viagens e Turismo Lda.

**2 - Local de Obra (freguesia)** Nogueira Nível 3

NÍVEL 1 - Areosa, Monserrate, Stª Mª Maior, Meadela, Darque, Afife, Carreço e Stª Marta de Portuzelo

NÍVEL 2 - Barrocelas, V.N.Anha, Chafé, Castelo de Neiva, S.Romão do Neiva, Perre, Serreleis, Cardielos, S.Salvador da Torre, Vila Mou, Lanheses, Mazarefes, Vila Franca, Subportela, Vila de Punhe, Vila Fria e Mujães

NÍVEL 3 - Freixieiro de Soutelo, Outeiro, Amonde, S.Lourenço da Montaria, Vilar de Murteda, Nogueira, Meixedo, Deão, Moreira de Geraz do Lima, Stª Maria de Geraz do Lima, Stª Leocádia de Geraz do Lima, Portela de Suzã, Deocriste, Alvarães e Carvoeiro

**3 - Infra-estruturas existentes** Coeficiente de infraestruturação: 0,86

3.1 - Arruamentos	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	3.5 - Rede de energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
3.2 - Rede de esgotos	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	3.6 - Rede de telecomunicações	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
3.3 - Rede de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	3.7 - Rede de gás	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
3.4 - Rede de abastecimento de água	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	3.8 - Outras		

### 4 - Identificação do(s) prédio(s)

Composição	Artigo nº	Descrito com o nº	Área total do prédio
Urbano	967-P	746	9.591,62
Rústico	733	2767	3.970,28
Rústico	730	1033	5.501,16

### 5 - Parâmetros Gerais

5.1 - Área Total do(s) prédio(s) em solo urbano

Por zonas / índices de construção *					
0.2	0.3	0.4	0.5	0.8	Sem índice estabelecido
0	0	0	0	0	105.804
					<b>Total</b>
					105.804

\* Consultar regulamentos

5.2 - Área Total do(s) prédio(s) em solo rural	0
5.3 - Área total dos prédios a lotear (lotes mais cedências ao Domínio Público)	105.804
5.4 - Área total da parcela sobante (caso exista)	0
5.5 - Área total do(s) prédio(s)	105.804
5.6 - Área total do(s) prédio(s) a integrar o Domínio Público para execução de infraestruturas viárias	30.160,98
5.7 - Área total do(s) prédio(s) a integrar o Domínio Privado para execução de infraestruturas viárias	0
5.8 - Área total de lotes	49.946,43
5.9 - Nº de fogos T0 <u>0</u> T1 <u>0</u> T2 <u>0</u> T3 <u>0</u> T4 <u>0</u> T5+ <u>0</u>	0
5.10 - Nº total de outras unidades funcionais	38
5.11 - Área anteriormente cedida e a considerar para efeitos de índice de construção	0
5.12 - Área não pertencente ao prédio, a infraestruturar	0
5.13 - Área não pertencente ao prédio, a infraestruturar e a considerar para efeitos de índice de construção (quando aplicável nos termos dos regulamentos em vigor)	0

## 6 - Áreas Brutas de Construção

### 6.1 - Áreas Brutas de Construção Exceto Caves

	(a) Áreas a licenciar para efeitos de índice	(b) Áreas regularizadas para efeitos de índice
6.1.1 - Habitação	0	0
6.1.2 - Comércio	0	0
6.1.3 - Serviços	0	0
6.1.4 - Comércio e serviços	5.338,07	2.003,55
6.1.5 - Restauração de bebidas	0	0
6.1.6 - Comércio/serviços/restauração e bebidas	0	0
6.1.7 - Indústria, armazenagem, equipamentos, empreendimentos turísticos e outros fins	18.146,78	0

### 6.2 - Áreas Brutas de Construção Em Cave

	Áreas a licenciar			Áreas regularizadas		
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
6.2.1 - Habitação	0	0	0	0	0	0
6.2.2 - Comércio	0	0	0	0	0	0
6.2.3 - Serviços	0	0	0	0	0	0
6.2.4 - Comércio e serviços	0	0	0	0	0	0
6.2.5 - Restauração de bebidas	0	0	0	0	0	0
6.2.6 - Comércio/serviços/restauração e bebidas	0	0	0	0	0	0
6.2.7 - Indústria, armazenagem, equipamentos, empreendimentos turísticos e outros fins	0	0	0	0	0	0

**LEGENDA:** (a) e (d) - Área contabilizada p/ índice  
(b) e (e) - Área não contabilizada p/índice=Caves (Até 1,50 m do  
limite de implantação e volume enterrado = ou > 60%);  
(c) e (f) - Como unidade funcional autónoma

Total de áreas em cave 0

6.3 - Total de área de construção para efeitos de índice [ 6.1+6.2(a)+6.2(d) ] 25.488,4

6.4 - Área total de construção 25.488,4

7 - Área total de Implantação 24.742,37

8 - Volume total de construção (m3) 203.113,7

## 9 - Índices Globais da Operação Urbanística

9.1 - Índice de construção apurado (m2/m2) 0,24

9.2 - Índice volumétrico apurado (m3/m2) 1,94

## 10 - Impermeabilização da superfície (apenas aplicável às zonas de actividades económicas)

10.1 - Total (%)

## 11 - Planeamento e Gestão

### 11.1 Dimensionamento de estacionamento

Valores de aplicação do PMOT	Ligeiros (nº)		Pesados (nº)
	Uso Privado	Uso Público	Uso Público
	193	442	40
Valores de projeto	Ligeiros (nº)		Pesados (nº)
	Uso Privado	Uso Público	Uso público
	0	72	0
Existente / Regularizado	0	72	0
Proposto	193	413	40
<b>Total</b>	193	485	40
Áreas a considerar para efeito de compensação (de acordo com RMTUE)*	0	0	0

\* Ligeiros: 11m2 / lugar Pesados: 52,5 m2 / lugar

## 11.2 Dimensionamento de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

	Espaços Verdes	Equipamentos
Valores de aplicação do PMOT	6.229,38	3.650,06
<b>Valores de projecto</b>		
<b>Existente / Regularizado</b>		
Espaço privado de uso colectivo	0	0
Cedências ou equivalente:		
Espaço privado de uso público	0	0
Cedido ao domínio público	0	0
<b>Proposto</b>		
Espaço privado de uso colectivo	0	0
Cedências ou equivalente:		
Espaço privado de uso público	0	0
A ceder ao domínio público	21.467,19	4.229,4
<b>Total de cedências ou equivalente</b>	<b>21.467,19</b>	<b>4.229,4</b>
Áreas a considerar para efeito de compensação (de acordo com RMTUE)	0	0

NOTA: Os campos sem valor deverão ser preenchidos com o valor zero

## 12 - Gestão Territorial

### 12.1 - Processo enquadrado em:

- 12.1.1 - PDM (Plano Diretor Municipal) ☒ Sim ☐ Não
- 12.1.2 - PU (Plano de Urbanização) ☐ Sim ☒ Não
- 12.1.3 - PP (Plano de Pormenor) ☐ Sim ☒ Não
- 12.1.4 - UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) ☒ Sim ☐ Não

## 13 - Mapa de medições por lote

Lote	Área do lote (m2)	Uso 6.1.1 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.2 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.3 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.4 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.5 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.6 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.7 (a+b) (m2)*	Total Parcial (m2)	Implant. (m2)	Volume Constr. (m3)	U. Fundo. (nº)	Piso -2 (m2)	Piso -1 (m2)	Piso 0 (m2)	Piso 1 (m2)	Piso 2 (m2)	Piso 3 (m2)	Piso 4 (m2)	Piso 5 (m2)	Total Parcial (m2)	
1	13711,1	0	0	0	2857,05	0	0	2620,1	5477,15	4731,12	39268,2	6	0	0	4624,1	853,05	0	0	0	0	0	5477,15
2	3000	0	0	0	602,9	0	0	0	602,9	602,9	2756,32	1	0	0	602,9	0	0	0	0	0	0	602,9
3	1244,9	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
4	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
5	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
6	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
7	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
8	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
9	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
10	889,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
11	1244,9	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
12	2856,2	0	0	0	264,36	0	0	1057,44	1321,8	1321,8	10970,9	1	0	0	1321,8	0	0	0	0	0	0	1321,8
13	1041,25	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
14	1012,1	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
15	982,9	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
16	953,75	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
17	924,58	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
18	895,4	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
19	1204,6	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
20	2060,9	0	0	0	137,31	0	0	549,24	686,55	686,55	5698,36	1	0	0	686,55	0	0	0	0	0	0	686,55
21	1106,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
22	911,3	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
23	913,25	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
24	914,8	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600
25	1099,65	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	0	600

Lote	Área do lote (m2)	Uso 6.1.1 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.2 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.3 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.4 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.5 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.6 (a+b) (m2)*	Uso 6.1.7 (a+b) (m2)*	Total Parcial (m2)	Implant. (m2)	Volume Constr. (m3)	U. Funcio. (nº)	Piso -2 (m2)	Piso -1 (m2)	Piso 0 (m2)	Piso 1 (m2)	Piso 2 (m2)	Piso 3 (m2)	Piso 4 (m2)	Piso 5 (m2)	Total Parcial (m2)
26	1097,65	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
27	908,1	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
28	898,45	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
29	887,35	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
30	876,2	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
31	866,95	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
32	869	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
33	1240,55	0	0	0	120	0	0	480	600	600	4980	1	0	0	600	0	0	0	0	0	600
<b>Total</b>	<b>49946,43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7341,62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18146,78</b>	<b>24742,37</b>	<b>203.113,1</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24635,35</b>	<b>853,05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25488,4</b>

\* As áreas de eventuais construções anexas contabilizam-se no uso a que estiverem afetas

NOTA: Os campos sem valor deverão ser preenchidos com o valor zero