

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

ALTERAÇÃO AO ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 26 – Tipo 3

O presente estudo urbanístico pretende apresentar uma proposta de alteração à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 26 - UOPG 26, localizada em Guarda, Deocriste - Viana do Castelo.

Sob consulta das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a unidade operativa se encontra em duas zonas do SOLO URBANO:

- Solo de Urbanização Programada – Zonas de Actividades Económicas

O enquadramento segundo o Art.160º do Plano Director Municipal de Viana do Castelo atribui à UOPG 26 o “Tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas” pretendendo garantir *a estruturação e ordenamento do território abrangido pela UOPG, de modo a promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente.*

Neste tipo de UOPG, qualquer nova edificação deverá ser precedida de estudo urbanístico ou respeitar estudo anterior considerado válido pela Câmara Municipal e que já tenha sido adotado como orientador de propostas para a mesma zona.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias confrontantes presentes na unidade operativa, verifica-se a existência de uma VIA PRIMÁRIA DE NÍVEL 2 EXISTENTE.

O terreno enquadra-se no Zonamento Acústico numa ZONA MISTA.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA

Para efeitos de estudo apresenta-se uma proposta de alteração da UOPG localizada na Área de estudo a Norte (25050.00m²). Tendo em conta o estudo aprovado anteriormente, a intervenção urbana proposta pretende um aumento da área bruta de construção da parcela identificada na UOPG como lote 2, reposicionando a implantação da parcela 3 de forma a haver uma coerência dos alinhamentos com a restante construção prevista. Para o efeito, foi feito um estudo prévio da implantação e volumetria pretendida.

A nível de arranjos exteriores haverá alterações nos acessos as devidas parcelas com ligeiros reposicionamentos dos lugares de estacionamento e espaços verdes, como se pode verificar nas peças desenhadas dos vermelhos e amarelos, sem no entanto comprometer o resultado de conjunto.

A solução apresentada segue a mesma linha de desenvolvimento que foi apresentada para o terreno a norte, prevendo sensivelmente a mesma capacidade de construção, para a mesma área de terreno, o que garante uma equidade e equilíbrio no território.

PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

O uso atribuído à edificação será de armazenagem/Industria.

A pretensão situa-se numa área do quadrante Norte da zona da UOPG 26, como se pode verificar pela delimitação da mesma apresentada nas peças desenhadas.

Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 26, bem como os regimes de edificabilidade previstos para a categoria de solo em causa na zona de intervenção, destinando-se os edifícios ao uso de actividades económicas, nomeadamente Industria/armazenagem

PARCELA DO REQUERENTE					
DESIGNAÇÃO	ÁREA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	CÉRCEA (m)	USO
Edifício proposto 2	3621,8	1499	1499	8	Indústria / armazém
Terreno Requerente	3621,8	1499	1499		
PARCELAS ENVOLVENTES					
DESIGNAÇÃO	ÁREA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	CÉRCEA (m)	USO
Edifício proposto 1					
PAV. 1	250	250	250	8	comércio e/ou serviços
PAV. 2	304	250	250	8	comércio e/ou serviços
PAV. 3	310	250	250	8	Indústria / armazém
PAV. 4	310	250	250	8	Indústria / armazém
PAV. 5	310	250	250	8	Indústria / armazém
PAV. 6	230	230	230	8	Indústria / armazém
Edifício proposto 3	1424	593	593	8	Indústria / armazém
Edifício proposto 4	754	283	283	8	Indústria / armazém
Edifício existente 5	1400	690	690	8	Indústria / armazém
Processo de loteamento nº13/95	3578				
Edifício Proposto 6		740	740	8	Indústria / armazém
Edifício Existente 7		1143	1143	8	Indústria / armazém
Parcelas envolventes	8870	4929	4929		
TOTAL	12491,8	6428	6428		

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOTADOS, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO E A DENSIDADE HABITACIONAL;

Na proposta apresentada para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 26) as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização enquadram os seguintes parâmetros, de acordo com regulamento do Plano Diretor Municipal, mantendo-se o desenho da UOPG aprovada.

PARÂMETROS Urbanísticos					
Edificado proposto 1 (PAV.1 E2) (COMÉRCIO/SERVIÇOS)	Espaços Verdes	Equipamentos de Utilização Colectiva	Estacionamento		
			PRIVADO LIGEIRO	PÚBLICO LIGEIRO	PÚBLICO PESADOS
segundo o PDM	28 m ² /100m ² 140 m ²	25m ² /100m ² 125m ²	1 LUG/100m ² 5 Lug.	1 LUG/25M ² 20 lugares	—
PROPOSTO	/	/	5 Lug.	20 LUG.	—
Edificado proposto 1 (PAV. 3/4/5/6) Edificado proposto 2/3/4/ e existente 5/6 (INDUSTRIA/ARMAZÉM)	Espaços Verdes	Equipamentos de Utilização Colectiva	PRIVADO LIGEIRO	PÚBLICO LIGEIRO	PÚBLICO PESADOS
Segundo o PDM	23m ² /100m ² 1308,24m ²	10m ² /100m ² 568,8m ²	1/150 m ² 38 lugares	1 Lug / 120 m ² 48 LUGARES	1LUG/500M ² 11 LUG
PROPOSTO	/	/	44lug	54 lug	11 lug
PROPOSTO TOTAL	1949,8	12700	49 lugares	74 lugares	11 lugares
Impermeabilização superfície			Segundo PDM _art.76		75%
			Proposto		75%

Julgamos portanto que a presente proposta de alteração apenas pretende adequar o edifício proposto à parcela em questão, sem desvirtuar ou comprometer a UOPG e espírito do estudo urbanístico aprovado, mantendo todos os seus princípios orientadores.

08 de ABRIL 2022

O Arquitecto:

