



VALDEMAR COUTINHO - ARQUITECTOS, LDA

Avenida D. Afonso III, n.º 184, 4900-477 Viana do Castelo - Tel. 258 811 400 - geral@valdemarcoutinho.com
N. Proc: 805

REQUERENTE: NEIVAINVEST - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

LOCAL: Bouças - Darque - Viana do Castelo

a) MEMORIA DESCRITIVA

1- GENERALIDADES

Refere-se a presente memoria descritiva ao estudo urbanístico parcial, na intersecção da Rua Dr. Oscar Monteiro e da Rua Jorge Moreira da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 34 - Norte. A presente proposta tem como objetivo redefinir a intervenção, promovendo uma melhor organização espacial e distributiva face ao local e levantamento cadastral.

2- ANTECEDENTES

Encontra-se um estudo urbanístico aprovado pela CMVC para a UOPG 34.

3- ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O aditamento à UOPG 34 - Norte, visa dar resposta à pretensão do requerente que assenta na construção de um edifício com 3 unidades para Comércio/Serviços e para as edificações futuras de acordo com o mapeamento cadastral, executado de forma congruente com o estudo urbanístico aprovado, topografia do local e rede viária existente.

A análise viária existente permitiu concluir não haver necessidade de criar mais um arruamento, à sul da rua Dr Oscar Monteiro conforme peças desenhadas.

Propõe-se retificar o perfil do arruamento da Dr. Oscar Monteiro:

- Estacionamento de 2,20m de largura por 5,00m de comprimento e passeio de 5,00m.

Cumprindo desta forma o disposto no Anexo I do Regulamento do PDM de Viana do Castelo que define como medidas mínimas para a Redes Terciárias – Proposta, em Solo Urbano: $\geq 2.75m$ para faixa de rodagem, $\geq 2.25m$ para passeios e $2.20m \times 5.00m$ para estacionamento.

Em termos de acessibilidades, a própria operação urbanística está sustentada no sentido de promover a acessibilidade e mobilidade para todos.

4- ENQUADRAMENTO NO PUC

A área parcial de estudo situa-se face ao Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo em Solo de Urbanização Programada, Zonas de Atividades Económicas, com uma impermeabilização do solo inferior a 75% da área abrangida pela operação urbanística (Art. 43º - E do Regulamento PUCVC).

A ocupação total do solo (incluindo infraestruturas viárias, estacionamento e construções) pressupõe uma impermeabilização do solo na ordem dos 70%, ficando abaixo dos 75% previstos no artigo 43º - E do Regulamento PUCVC.

O estudo foi elaborado, considerando o descrito nos Artigos 44º, 45º e 48º do Regulamento do PDM.

No Zonamento Acústico, a área correspondente ao estudo é classificada como Zonas Acústicas Mistas.

Índices urbanísticos:

Mantém-se a mesma área bruta de construção da UOPG anterior.

Lugares de estacionamento:

Relativamente ao estacionamento na área intervencionada, propõe-se mais lugares de que a proposta aprovada.

Dimensionamento das Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos:

Pelo facto de manter a mesma área de construção que a proposta anterior, na área intervencionada, não há lugar a calculo para efeito das áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamento.

Viana do Castelo, janeiro de 2022.

b) ADITAMENTO (RESPOSTA AO OFÍCIO n.º 1892/22 de 2022/02/10):

O presente aditamento, vem dar resposta ao ofício n.º **1892/22** de **2022/02/10** emitido pela Câmara Municipal.

1- Apresenta-se as peças desenhadas com uma síntese das 2 propostas aprovadas e publicadas na página da internet da Câmara (Proposta geral e proposta NE).

2- Apresenta-se os cálculos necessárias ao domínio público designadamente as relativas a estacionamento, áreas verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2.1 Dimensionamento das áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos:

Segundo o PUCVC o dimensionamento das áreas para espaços verdes de utilização coletiva corresponde a 28m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 2 do Art. 123º - A do Regulamento PUCVC), (1487,00m² x 28m² / 100m² = 416,36m²).

O dimensionamento de áreas para equipamento de utilização coletiva corresponde a 25m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 3 do Art. 123º - A do Regulamento PUCVC), (1486,00m² x 25m² / 100m² = 371,75m²).

De acordo com a UOPG 34 anteriormente aprovado já tinha sido previsto a cedência para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, correspondente a armazém na área idêntica à construção agora proposta, na qual não houve aumento de área.

Está previsto uma nova área verde com 96,66 m².

O diferencial conforme previsto no regulamento do PUC, será aplicado o ponto 4 do artigo 123º -B, áreas resultantes inferiores a 500m², não haverá lugar a cedência, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação.

2.2 Lugares de estacionamento face ao PUC:

Relativamente a parâmetros de dimensionamento de estacionamento privado e público, aplicou-se o disposto no artigo 123.º - C do regulamento do PUCVC.

- Estacionamento privado:

- 1 lugar de estacionamento por cada 100m² de área bruta de comércio e serviços (alínea c) do ponto n.º 1 do art. 123.º -C)

Para o cálculo de estacionamento privados face a Proposta:

Área total bruta de construção para Comércio e Serviços:

1487,0 m² ÷ 100 m² = 14 lugares (ligeiros)

- Estacionamento público:

- Zonas Destinadas à Edificação Habitacional, Comércio e Serviços, 1 lugar de estacionamento por cada 100m² de área bruta de habitação, e um lugar por cada 25m² de área bruta de comércio e serviços (alínea a) do ponto n.º 2 do art. 123.º -C)

Para o cálculo de estacionamento públicos face a Proposta:

Área total bruta de construção para Comércio e Serviços:

1487,0 m² ÷ 25 m² = 59 lugares (ligeiros)

Estacionamento existente já regularizado:

25 lugares (ligeiros)

Junta-se planta com a marcação dos lugares de estacionamento no pavimento para todos os estabelecimentos.

Propõe-se 16 lugares privados e 72 lugares de estacionamento público, 70 já estavam previstos na UOPG anteriormente aprovada. Os 72 lugares propostos foram localizados agora de forma diferente.

3- Foi preenchido o quadro 11.2. no quadro sinótico conforme solicitado.

Viana do Castelo, fevereiro de 2022.

c) ADITAMENTO (RESPOSTA AO OFÍCIO n.º 5040/22 de 2022/04/12):

O presente aditamento, vem dar resposta ao ofício n.º **5040/22** de **2022/04/12** emitido pela Câmara Municipal.

1- Foi retificado o quadro sinótico conforme solicitado nas cedências para “Espaços Verdes e de Utilização Coletiva” e “Equipamento de Utilização Coletiva”. Mas refere-se que não haverá lugar a cedências nem a compensação pelo facto da área total de construção ser inferior a 1500m², conforme exemplificado no RMTUE.

2- Nas peças desenhadas, foi incluída uma versão final da planta global da UOPG.

3- Junta-se ficheiro em “dwg” da planta global para ser eventualmente fornecida a outros técnicos que venham a alterar o estudo urbanístico.

Viana do Castelo, julho de 2022.