

ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 54

MEMÓRIA DESCRITIVA

Janeiro 2021

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

No Regulamento do Plano Diretor Municipal¹ é definida a UOPG n.º 54², como zona de “Espaços de Usos Múltiplos”, com cerca de 245.860 m², delimitada pela estrada A28 a este, estrada N13 a oeste, a ligação entre ambas a sul e por estradas de acesso a terrenos agrícolas a norte, havendo em seu redor zonas classificadas como Equipamento (Resulima), RAN, Zona Industrial Existente e Zona Industrial Proposta (UOPG n.º 55).

Tendo em conta estas características, e também a futura influência do projeto de Acesso Rodoviário ao Sector Comercial do Porto de Viana do Castelo (Porto de Mar), esta câmara decide realizar o presente Estudo Urbanístico de forma a utilizar toda a área como nova zona de atividade económica.

Depois de apreciado pelos serviços técnicos e sua posterior aprovação, este estudo estará disponível na página da internet desta edilidade³.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com o zonamento definido na Planta de Ordenamento, do Plano Diretor Municipal, o local sobre o qual incidem estas alterações encontra-se classificado como “Espaços de Usos Múltiplos”, havendo uma pequena parte como “Zonas de Atividades Económicas” e alavancada pelo ponto 6) do Artigo 162º do PDM salvaguarda a utilização deste espaço para “atividade económica de valor estratégico”, mediante “reconhecimento de interesse municipal” será ordenada como se tratasse de uma zona industrial proposta, aplicando-se neste caso as disposições que constam dos Artigos 104º a 107º respetivamente do regulamento supramencionado.

Consultado a Planta de Condicionantes do mesmo PDM verificamos que essa mesma área é classificada como “concessão / contrato de exploração”, encontra-se infraestruturada com “linhas de alta tensão”, “linhas de média tensão”, e é contígua “itinerários complementares” (A28) e “estradas nacionais” (EN13).

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; com alteração ao Regulamento publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 26, de 6 de Fevereiro de 2014, páginas 3757 a 3779; Aviso n.º 1817/2014

² E corresponde a uma Unidade Operativa do Tipo 5 – Zonas Ambientalmente Degradadas.

³ <http://www.cm-viana-castelo.pt/pt/unidades-operativas-de-gestao-territorial>

3. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

Esta UOPG caracteriza-se pela sua forma retangular, tendo um comprimento próximo dos 1.000 metros e uma largura média de 250 metros totalizando a área de 245.860 m². Tem a particularidade de pertencer em simultâneo a três freguesias, Alvarães, Anha e Vila Fria.

Estes terrenos são predominantemente agrícolas havendo alguns com a aparente função de depósito de granitos. A nível de edifícios destacam-se duas habitações, vários anexos e uma bomba de gasolina. Existe rede elétrica de baixa, média e alta tensão, rede de gás e telecomunicações.

Como referido na introdução, a delimitação desta UOPG é feita pela A28 e N13, obrigando assim a que esta intervenção tenha uma abordagem muito cuidada com estes limites. A norte, por se tratar do limite menos vincado, um caminho municipal, fica em aberto a possibilidade de intervenção possibilitando uma melhoria da condição de uso e uma melhor transição entre o existente e o proposto.

Por fim, e apesar de ainda não ser uma realidade, o projeto de Acesso Rodoviário ao Sector Comercial do Porto de Viana do Castelo (Porto de Mar), torna esta UOPG na ampliação lógica do corpo industrial de Neiva e Alvarães.

4. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

Este estudo inicia-se com apoio no projeto de Acesso Rodoviário ao Sector Comercial do Porto de Viana do Castelo (Porto de Mar), usando a rotunda proposta na N13 como único acesso ao interior desta nova zona de atividade industrial. Já no interior, usa o primeiro troço de estrada reto, e paralelo à N13, de forma a criar a via estruturadora desta nova proposta. No entanto sugerimos o alargamento deste troço, mantendo o eixo mas, alterando as faixas de 3,50m cada para 4,50m, totalizando 9m, facilitando a utilização por parte de veículos pesados.

Esta via estruturadora (de agora em diante designada por Via A) suportará todos os acessos às novas parcelas, ajuda-nos a resolver a diferença de cotas entre a N13 e a A28, reorganiza o acesso à passagem superior pela A28, que serve de acesso à Resulima, e vocaciona os diferentes lados desta para diferentes tipos ocupações por parte da Industria.

A faixa compreendida entre a N13 e a Via A, com cerca de 66 metros de largura contempla parcelas para a construção de armazém modulares em banda, zona de atividade económicas e área destinada a equipamento. Porém, a faixa maior, compreendida entre a Via A e a A28, que varia entre os 136 e 205 metros destina-se maioritariamente a parcelas com grande capacidade construtiva, conseguindo assim dar resposta às diferentes demandas do mercado.

Nas cedências ao domínio público⁴ procurou-se dispersar as grandes necessidades de estacionamento, tanto de veículos ligeiros como os pesados de forma a abranger equitativamente o território. Os espaços verdes e de utilização coletiva tendem a aproximar-se das parcelas mais pequenas.

Este estudo, efetuado no âmbito do disposto nos art.º 156º e 160º e 164º do Reg. PDM mostra-se harmonioso na composição das diferentes áreas de forma a qualificar o seu uso e rentabilizar recursos e tempo.

5. O ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico é composto por três peças desenhadas:

1. Planta Geral de Enquadramento;
2. Estudo Urbanístico;
3. Planta de Cenário

5.1. PLANTA GERAL DE ENQUADRAMENTO



⁴ 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.



Esta peça desenhada contem os seguintes elementos:

- Limite da unidade operativa, tal como e definida no PDM;
- Levantamento de cadastro das propriedades privadas e arruamentos públicos, que estão incluídos na área intervencionada;
- Faixa de terreno, marginal a Estrada Nacional 13, que será intervencionada com pequenas obras de beneficiação.

5.2. ESTUDO URBANÍSTICO - PROPOSTA

Esta peça pretende evidenciar a organização do espaço. São definidos:

- Áreas destinadas às parcelas industriais usos empresariais;
- Polígono de ocupação com edificação (inserida na parcela área industrial a constituir);
- Espaços para infraestruturas de arruamentos, estacionamento público e passeios;
- Espaços verdes de utilização coletiva;
- Espaços para equipamentos de utilização coletiva.

As opções vertidas na proposta resultam:

- Da necessidade de observar os afastamentos mínimos as vias circundantes, previstos na legislação aplicável⁵;

⁵ Art. 32º, nº 8, alínea a), d) e e) da Lei 34/2015, de 27 de Abril; e art. 107º, alínea a) do Regulamento do PDM.

- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM⁶, havendo assim necessidade de calcular as cedências ao domínio público.
- Da visão estratégica de ocupação deste espaço.

Procurou-se garantir uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, maximizando o aproveitamento da área disponível, funcionalizando o acesso e a circulação de pessoas e veículos (prevendo uma via paralela a EN 13 para impedir o acesso direto das parcelas aquela estrada), otimizando a ocupação dos espaços sem capacidade construtiva. Trata-se de um terreno fortemente condicionado pelos afastamentos obrigatórios às vias estruturantes, e suas diferenças de cotas, solucionado com um desenvolvimento harmónico dos espaços verdes e da área reservada a um equipamento de utilização coletiva sobre estas parcelas.

Com o balanço final das áreas de Cedência do Domínio Público podemos comprovar que a proposta aqui apresentada excede todas as necessidades dos índices impostos pelo PDM em vigor. Isto tem por objetivo salvaguardar qualquer pequena ampliação necessária ao bom funcionamento das unidades industriais ali localizadas, se cumprirem com todas as outras exigências, evidentemente.

A área de impermeabilização que resulta é de aproximadamente 70%.

5.3 PLANTA DE CENÁRIO

Esta peça desenhada pretende demonstrar a aplicação do estudo urbanístico através de uma proposta de ocupação do espaço, integrando construções em banda, com área mínima de 375 m², e parcelas que permitem uma construção até 14.000,00 m². Assim se mostra que se desenhou uma matriz viária muito forte e versátil permitindo que os parcelas se adaptem às necessidades dos investimentos empresariais.

Nessa medida foram concretizadas as disposições regulamentares referidas no ponto anterior, o que resultou num elevado número de locais para estacionamento público de viaturas ligeiras e

⁶ São aplicáveis as seguintes disposições:

- Art. 105º, n.º 2, alínea a) - constituição de faixas de proteção, compostas por elementos naturais, que minimizem o impacto volumétrico das construções;
- Art. 105º, n.º 2, alínea b) - elaboração de estudos viários que garantam a ligação aos itinerários principais;
- 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.

pesadas e na configuração de uma rede de vias de acesso que, por um lado seja o menos extenso 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 (todo o polígono da área de intervenção é envolvido por zonas verdes).

A área destinada ao equipamento de utilização coletiva fica numa zona periférica da área de intervenção de forma a permitir o aproveitamento do espaço sobrance contíguo não edificável. Com esta opção pode resultar a definição de uma tipologia de utilização funcional do equipamento a instalar que valorize e beneficie daquele espaço verde. O tipo concreto de equipamento será definido numa fase posterior de desenvolvimento do projeto.

Conseguiu-se um muito bom balanço entre áreas de parcelas, áreas de construção e cedências ao domínio público, de forma a que este estudo se mantenha disponível a pequenos ajustes de parcelas sem necessidade de recalculas as cedências.

5.4. PLANTA DE DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO

Esta peça pretende evidenciar as alterações decorrentes da proposta. São definidos:

- Demolições, a nível de organização do espaço;
- Demolições de construções humanas (edifícios anexos, muros, antenas e postes);
- Construir guias (nova organização funcional);
- Construir (limites das parcelas propostas).

Temos assim um esboço inicial das obras a executar na realização deste Estudo Urbanístico.

Viana do Castelo, 19 de Janeiro de 2021.

A arquiteto,

Assinado por: **HUGO MIGUEL CORREIA SOARES**
Num. de Identificação: B1132214105
Data: 2021.03.08 09:35:13+00'00'

(Hugo Soares)



PARCELAS	ÁREA DA PARCELA	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 PRIVADIO (dentro da parcela)	
					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 (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA	143.318,21	2.500,00	77.600,00	0	700,00	17.710,00	625,00	7.700,00	100	642	154	530		

Atividade Económica 1	4.189,15	500,00	-	0	140,00	-	125,00	-	20	-	-	4
Atividade Económica 2	3.799,13	2.000,00	-	0	560,00	-	500,00	-	80	-	-	14
Parcela A1.1	25.000,00	-	14.000,00	0	-	3.220,00	-	1.400,00	-	117	28	94
Parcela A1.2	25.000,00	-	14.000,00	0	-	3.220,00	-	1.400,00	-	117	28	94
Parcela A2	25.704,82	-	12.000,00	0	-	2.760,00	-	1.200,00	-	100	24	81
Parcela B1.1	21.555,00	-	12.500,00	0	-	2.875,00	-	1.250,00	-	104	25	84
Parcela B1.2	21.555,00	-	12.500,00	0	-	2.875,00	-	1.250,00	-	104	25	84
Parcelas C (10)	3.750,00	-	3.000,00	0	-	690,00	-	300,00	-	25	6	21
Parcelas D (32)	12.000,00	-	9.600,00	0	-	2.208,00	-	960,00	-	80	19	65

TOTAL DE CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS						18.548,00		8.385,00		747	155	534
TOTAL DE CEDÊNCIAS PROPOSTAS			80.100,00			23.478,75		8.966,92		758	162	534

*- valores anteriormente aprovados relativamente às áreas brutas de construção aprovadas.

** - áreas brutas de construção aprovadas anteriormente ao PDM não estão sujeitas a este índice.

**TERMO DE RESPONSABILIDADE
DO AUTOR DO PROJECTO DO ESTUDO URBANISTICO**

Hugo Miguel Correia Soares, arquiteto, inscrita na Ordem dos Arquitectos com o n.º 22410, contribuinte n.º 223461156, residente na rua Doutor Ernesto Roma n.º407 4.º direito, União de Freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, em Viana do Castelo, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas e na sua atual redação, declara que o Estudo Urbanístico da UOPG n.º54, de que é autor, localizado na freguesia de Alvarães, concelho de Viana do Castelo observa as normas técnicas gerais, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as disposições do Plano Director Municipal de Viana do Castelo. Mais informo que este projecto foi elaborado ao serviço do Município de Viana do Castelo.

Viana do Castelo 2021

Hugo Soares

Assinado por : **HUGO MIGUEL CORREIA SOARES**
Num. de Identificação: B1132214105
Data: 2021.03.08 09:38:49+00'00'



SECÇÃO REGIONAL DO NORTE

Rua Álvares Cabral, 144
4050-040 Porto, Portugal
T: +351 222 074 250

global@oasrn.org
www.oasrn.org
F: +351 222 074 259



DECLARAÇÃO

Validação de Documento

NÚMERO
3012/2017

EMIÇÃO
10-05-2017

VALIDADE
10-05-2017 a 10-11-2017

Nº Membro OA: 22410

Código de Validação: NDC2BD5536B22A

Para verificar a autenticidade deste documento acesse a www.ordemdosarquitectos.pt, opção 'Validação de Documentos' e introduza o número de membro e o código de validação acima indicados.

A Ordem dos Arquitectos, associação pública profissional, ao abrigo do Estatuto da Ordem dos Arquitectos aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de Julho, com a redacção da Lei n.º 113/2015, de 28 de Agosto**, certifica que:

Hugo Miguel Correia Soares

com o número de identificação civil **13221410**, se encontra inscrito nesta ordem profissional com o número de membro **22410** desde **16/06/2014**.

Cláudia Costa Santos, arquitecta
Presidente do Conselho Directivo Regional do Norte

ENQUADRAMENTO LEGAL PARA O EXERCÍCIO DA PROFISSÃO:

- Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho e artigo 44.º, n.º 2 e n.º 3, da Lei n.º 113/2015, de 28 de Agosto, primeira alteração ao Estatuto da Ordem dos Arquitectos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de Julho, **() elaborar e apreciar estudos, projectos e planos de arquitectura, e () intervir em estudos, projectos, planos e actividades de consultadoria, gestão, fiscalização e direcção de obras, planificação, coordenação e avaliação, reportadas à edificação, urbanismo, concepção e desenho do quadro espacial da vida da população, visando a integração harmoniosa das actividades humanas no território, a valorização do património construído e do ambiente;**

- Anexo I da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de coordenador de projecto** em obras até ao valor correspondente à classe 4 de alvará;

- Anexo II da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de director de obra** em obras até ao valor correspondente à classe 2 de alvará, com as excepções previstas no dito anexo;

- Anexo II da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de director de fiscalização de obra**, em obras até ao valor correspondente à classe 2 de alvará, com as excepções previstas no dito anexo;

- Anexo IV da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função como técnico responsável pela condução da execução de trabalhos de especialidades** em obras de classe 6 de alvará, nas seguintes subcategorias da categoria Edifícios e património construído: Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias, Estuques, pinturas e outros revestimentos, Carpintarias, Trabalhos em perfis não estruturais, Instalações sem qualificação específica, Restauro de bens imóveis histórico-artísticos, Armaduras para betão armado, Cofragens, Impermeabilizações e isolamentos;

- Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, por interpretação conjugada com o disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **elaborar estudos de comportamento térmico;**

- Artigos 16.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro **preencher as fichas de segurança e elaborar projectos de segurança contra incêndios em edifícios da 1.ª e 2.ª categoria de risco;**

- Artigo 18.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro, por interpretação conjugada com o disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **elaborar planos de segurança e saúde;**

- Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de Setembro e Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março **plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição;**