

## **ADITAMENTO PROPOSTA UOPG 65**

Resposta ao Ofício n.3538. O presente aditamento introduz os seguintes ajustes à proposta e as alterações na área de intervenção, a zona sul da UOPG65 :

- a) É proposto uma bainha de estacionamento público para veículos pesados, a 45º com a via para melhor acessibilidade e proximidade com as unidades industriais a instalar.
- b) É proposto igualmente um espaço central frente ao cruzeiro, uma praça de ligação no cruzamento com o cruzeiro e a área de equipamentos proposta.
- c) O espaço verde será a restante área sobrance a sul até à EN308, uma vez que foi suprimida a volumetria anteriormente proposta, uma vez que existe uma linha de água existente a céu aberto neste terreno.
- d) A linha de água representada no PDM, está incorrecta. É representada em planta o novo percurso da linha de água. Esta alteração foi realizada na altura da execução dos trabalhos de pavimentação e infra-estruturas da UOPG65 a norte da Rua Trás do Mosteiro. É apresentada em anexo à memória descritiva o levantamento da linha de água agora existente, em que parte do percurso da linha de água é livre, a céu aberto, e a restante é encaminhada com as caixas de visitas de proximidade representadas nas peças desenhadas.
- e) A área de equipamento fica agora paralela à Rua Trás Mosteiro, com boa acessibilidade para o espaço central criado e a área de estacionamento.
- f) Devido ao suprimento da volumetria a sul, passando toda a área para “Espaços Verdes”, existirá apenas passeio adjacente para a EN308, não estando previsto qualquer intenção de proposta para a Quelha de Algares, mantendo as características actuais.
- g) Foi corrigido o cálculo da área de cedência para “Espaços Verdes” e “Equipamentos”
- h) Os terrenos têm sido todos os anos limpos, e por isso tomadas todas as diligências de acordo com a Lei n.76/2017 de 17 de Agosto.
- i) A proposta cumpre com os lugares de estacionamento público, enquanto cada lote irá cumprir o estacionamento privado e público de pesados no interior de cada propriedade.
- j) Foi anteriormente entregue declaração do requerente da INFRE 13/19, que concorda com o proposto apresentado nesta UOPG. De referir que o requerente da INFRE 13/19 é o actual proprietário dos artigos referenciados na planta cadastral, dos artigos n. 1293, n.1295 e n, 1297.
- k) Relativamente ao parecer das Infra-estruturas de Portugal:
  1. Não existem pareceres anteriormente emitidos para a UOPG65
  2. O estudo apresentado é um estudo urbanístico, não um projecto de licenciamento e ou execução, por isso não será apresentado qualquer proposta de encaminhamento de águas pluviais. O estudo urbanístico constitui uma ferramenta destinada a testar opções urbanísticas para uma determinada área. Assume um carácter informativo e exemplificativo de como, nessa mesma área, poderão ser concretizados os objectivos urbanísticos do Município no quadro do regulamentado no PDM. Possui um carácter dinâmico e adaptável

a solicitações que podem ser apresentadas pela Câmara Municipal ou por outras entidades públicas ou privadas.

3. Não está previsto qualquer intenção de proposta para a Quelha de Algaes, mantendo as características actuais, sem qualquer acesso aos lotes.

l) Relativamente ao parecer da APA, e ao descrito anteriormente, a linha de água existente no local não está de acordo com a descrita nas cartas do PDM. É apresentado peças desenhadas actualizadas e levantamento fotográfico da linha de água existente. As volumetrias propostas não coincidem com a linha de água existente e cumprem com os afastamentos de protecção à área afecta ao Domínio Hídrico, alias é proposta manter a área verde e natural no percurso livre da linha de água.

Não é apresentado cortes significativos, uma vez que a proposta apresentada é apenas um Estudo Urbanístico, e não altera o percurso da linha de água existente. Conforme já referido, um estudo urbanístico para a parte sul da UOPG65, possui um carácter dinâmico e adaptável a solicitações que podem ser apresentadas pela Câmara Municipal ou por outras entidades públicas ou privadas. Na fase de Estudo Urbanístico, o parecer sem alteração às condições actuais não é vinculativo, e sempre que exista um projecto de licenciamento, as Entidades terão sempre de dar parecer.

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

Refere-se a presente memória descritiva ao estudo de enquadramento, cujo requerente, **SMEM – SERVIÇOS METALOMECÂNICA E ESTRUTURAS METÁLICAS UNIPESSOAL LDA** contribuinte fiscal n.º 514620781, pretende levar a efeito para a construção de Pavilhão Industrial, e na qualidade de proprietário de artigo rustico com n.1299, descrito na Conservatória da Freguesia de Carvoeiro com o n. 1072, com uma área total de 3.482,00m<sup>2</sup>, no Lugar da Giesteira, confrontante na Rua Trás do Mosteiro, na freguesia de Carvoeiro em Viana do Castelo, de acordo com a respectiva planta topográfica, as peças desenhadas e escritas em anexo. A Empresa actualmente está localizada em pavilhão na mesma zona industrial, em regime de aluguer, mas necessita de aumentar as suas instalações, para dar resposta ao mercado, com a necessidade de se modernizar e expandir a sua actividade industrial.

## **ENQUADRAMENTO PDM**

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa à proposta planeamento para a Zona Sul da Rua Trás do Mosteiro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão “**UOPG 65**”, situada freguesia de Carvoeiro, concelho de Viana do Castelo, com uma área parcial de 37.000m<sup>2</sup> da totalidade da UOPG65 que tem uma área de 146.722,50m<sup>2</sup>.

A UOPG 65 é uma Unidade Operativa de Tipo 3 – Áreas Industriais/Áreas de Actividades Económicas, destinada a Zonas de Actividades Económicas.

De acordo com o PDM, a rede viária que atravessa a Unidade Operativa, e é confrontante com o terreno do requerente, e é classificada como Rede Primária Nível 1 Existente. O perfil da via existente garante duas faixas de circulação, com apenas passeio a norte e berma a sul, sem estacionamento em qualquer faixa de rodagem.

A proposta garante um novo perfil para a rede viária, com passeio e estacionamento público em toda a extensão a sul da Rua Trás do Mosteiro, conforme peças desenhadas. O novo perfil garante estacionamento e acessibilidades a todos os artigos a sul, de acordo com a viabilidade de volumetrias proposta. Segundo a Planta de Condicionantes a UOPG é atravessada por uma linha de água, no entanto não interfere com a Zona de Estudo, nem com as volumetrias da proposta. Relativamente ao Zonamento acústico, o terreno enquadra-se em Zona Mista.

## **ENQUADRAMENTO URBANO/ADEQUABILIDADE**

A proposta pretende manter o modelo territorial previsto para a Zona, sendo uma zona industrial estruturada apenas por uma via central ( Rua Trás do Mosteiro), com as edificações paralelas a esta via, mantendo o seu uso, garantindo um melhor aproveitamento do terreno, a uniformização das volumetrias e uma optimização dos espaços e afastamentos exteriores com o terreno. A pretensão propõe e garante a existência de lugares de estacionamento privado para ligeiros e pesados no interior da propriedade, assim como os lugares de estacionamento público ao longo da Rua Trás do Mosteiro.

Relativamente ao perfil da Rua Trás do Mosteiro, o mesmo não está consolidado, sendo que é proposto será passeio e estacionamento a toda a extensão nos limites do terreno a poente conforme peças desenhadas.

O terreno foi dividido pelo anterior proprietário conforme planta de cadastro apresentada no estudo de enquadramento.

Conforme planta de cadastro, apenas o artigo 1297 e o confrontante a nascente são praticamente planas relativamente às vias de acesso e confrontantes (Rua Trás Mosteiro e a E.N.308). Os restantes artigos n.1299, 1295 e 1293 têm um grande desnível de cotas relativamente à via de acesso ( Rua Trás Mosteiro).

Uma vez que terreno apresenta um grande desnível desde a via de acesso, é apresentado uma viabilidade de volumetrias de edificação de forma evitar custos avultados, grandes movimentações de terra e minimizar o impacto da volumetrias, sendo proposto que a volumetria nestes artigos tenham apenas um piso desde a via, e a altura de dois pisos dentro da propriedade. Da mesma forma e devido às limitações de largura impostas pela divisão dos artigos sem projecto de loteamento, é proposto no estudo de enquadramento, que a volumetria do terreno do requerente, tenha afastamento de 6.00m a nascente e seja de encosto/adjacente com o futuro pavilhão a poente. Esta solução existe igualmente nos pavilhões existentes na mesma zona industrial a norte da Rua Trás do Mosteiro.

No presente estudo urbanístico desta área parcial a sul da Rua Trás do Mosteiro da UOPG 65,, cumpre com parâmetros de edificabilidade e afastamentos estipulados nos artigos 108º, 109º e 110º do RPDM.

### **ÁREA TOTAL DA ÁREA INTERVENÇÃO – SUL RUA TRAS MOSTEIRO - UOPG 65**

ÁREA TOTAL = 37.000,00m<sup>2</sup>

ÁREA CEDENCIA DOMINIO PUBLICO PROPOSTA A INFRAESTRUTURAR = 2.950,00m<sup>2</sup>

ÁREA NÃO PERTENCENTE AO PRÉDIO A INFRAESTRUTURAR= 2.200,00m<sup>2</sup>

UNIDADES FUNCIONAIS PROPOSTA= 5

IMPLANTAÇÃO UNIDADES FUNCIONAIS PROPOSTA= 4.985,00m<sup>2</sup>

ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO =4.985,00m<sup>2</sup>

ÁREA VERDE PROPOSTA = 8.420,00m<sup>2</sup>

ÁREA EQUIPAMENTOS PROPOSTA = 525.00m<sup>2</sup>

ÁREA IMPERMEAVEL TOTAL (VIAS+INFRAESTUTURAS+AREA TOTAL CONSTRUÇÃO) = 7.185,00m<sup>2</sup>

VOLUMETRIA PROPOSTA = 32.150m<sup>3</sup>

INDICE CONSTRUÇÃO = 0.14

INDICE VOLUMETRICO = 0.86

INDICE IMPERMEABILIZAÇÃO = 0.23 = 23%

A ocupação total do solo (incluindo infraestruturas viárias, estacionamentos e construções) pressupõe uma impermeabilização do solo na ordem dos 23%, ficando assim bastante abaixo dos 75% previstos no artigo 76º do RPDM.

A proposta volumétrica, cumpre alinhamentos e permite garantir a continuidade do perfil das construções existentes/propostas, e manter um ordenamento correcto das construções, um desenvolvimento adequado das vias de circulação, uma distribuição equitativa dos lugares de estacionamento, de modo a criar uma melhor integração com todo o espaço circundante.



Viana do Castelo, Julho de 2020

## FOTOGRAFIAS



Terreno a norte da Rua Trás Mosteiro, onde passa a linha de água que é redirecionada e entubada numa caixa junto à pedra



## FOTOGRAFIAS



Alinha de água foi redireccionada para nascente na altura da realização das infra-estruturas da Zona Industrial



A conduta foi realizada para outra linha de água existente, em vala a céu aberto, que passa por baixo do cruzeiro

## FOTOGRAFIAS



Vala de linha de água a céu aberto a nascente e junto ao Cruzeiro



Linha de água a céu aberto, que passa por conduta inferior à EN308

## FOTOGRAFIAS



Linha de água visível a céu aberto que passa por conduta inferior à EN308



Continuidade da linha de água encaminhada



# PLANTA LINHA ÁGUA

