

**ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 55**

**ZONA INDUSTRIAL DE ALVARÃES**

(REFORMULAÇÃO DO ESTUDO URBANÍSTICO)

**ÍNDICE**

Memória Descritiva;

Peças Desenhadas:

1. Planta Geral de Enquadramento;

2. Proposta;

3. Planta de Cenário;

Quadro de Apoio ao Cálculo das Cedências ao Domínio Público.

**ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 55**  
**ZONA INDUSTRIAL DE ALVARÃES**  
(REFORMULAÇÃO DO ESTUDO URBANÍSTICO)

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**1. INTRODUÇÃO**

No âmbito da possibilidade de aditamento do LEDI n.º 322/16, esta Câmara teve a iniciativa de reformular o Estudo Urbanístico para a UOPG n.º 55. Esta premissa obriga a uma alteração da planta de cenário

Como já anteriormente foi dito, esta peça desenhada não constitui um elemento vinculativo do plano. O cenário aí desenhado pretende demonstrar a aplicação do estudo urbanístico (definido na peça desenhada n.º 2) através de uma proposta de ocupação do espaço a qual, devemos notar, não se substitui aos direitos contidos na capacidade de ação do particular.

O ajustamento introduzido decorre da necessidade de alterar o limite do lote de forma a permitir a ampliação da indústria existente. Havia no local um parque de ligeiros, que foi “diluído” por toda a área da UOPG.

Assim, procedeu-se ao redesenho do estudo de acordo com o disposto no regulamento do PDM, atualizando-se as cedências necessárias ao domínio público.

## **2. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO**

A área objeto de estudo - UOPG n.º 55 - situa-se na freguesia de Alvarães, no espaço compreendido entre a Estrada Nacional 103 e a A28, a nascente da atual Zona Industrial de Neiva.

De acordo com o Regulamento do Plano Director Municipal<sup>1</sup> trata-se de uma Unidade Operativa do Tipo 3 (Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas), regulada pelas disposições do artigo 160.º .

Assim este estudo visa dar cumprimento a esta norma, designadamente quanto a racionalização, rentabilização e adequabilidade do espaço, acautelando os impactos que a implementação de uma zona industrial pode provocar em toda a envolvente, e concretiza uma proposta de ampliação de uma zona industrial já existente. Tira partido de infraestruturas viárias instaladas e de uma posição privilegiada face ao acesso a A28 e ao porto de mar de Viana do Castelo (através de uma nova via de ligação em fase inicial de implementação).

## **3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO**

De acordo com o zonamento definido no Plano Director Municipal o local intervencionado com este estudo encontra-se classificado como zona industrial proposta. Aplicam-se as disposições que constam dos art. 104.º a 107.º do regulamento do PDM.

Consultado o extrato da carta de condicionantes do PDM verificamos que o terreno integra uma vasta área classificada como área de concessão/ contrato de exploração mineira e percorrida por incêndios. A parcela localizada na extrema sul é atravessada por duas linhas aéreas de média tensão.

A área correspondente ao estudo é ainda classificada como uma zona acústica mista.

## **4. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE**

Compreendida entre a Estrada Nacional 103 e a A28, a nascente do atual Pólo Industrial de Neiva, a zona abrangida pelo presente estudo tem uma área de cerca de

---

<sup>1</sup> 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.

222.000,00m<sup>2</sup> e está, na sua quase totalidade, urbanisticamente descomprometida. É constituída, na sua generalidade, por mata com exceção de uma pequena área, localizada no extremo norte, que é ocupada por alguns edifícios de habitação que coabitam com serviços e comércio. O parcelamento cadastral caracteriza-se por uma divisão de propriedade que tende a divergir geometricamente das zonas nucleares para as zonas mais periféricas. Aqui a propriedade rústica encontra-se mais compartimentada e as parcelas são mais pequenas.

## 5. ESTUDO URBANISTICO

O estudo urbanístico é composto por três peças desenhadas:

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

### 5.1. PLANTA GERAL DE ENQUADRAMENTO



Esta peça desenhada contém os seguintes elementos:

- Limite da unidade operativa, tal como é 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 103, que será intervencionada com pequenas obras de beneficiação.

E de assinalar que existe um ligeiro desfasamento entre a parcela definida no PDM como UOPG e a área que foi considerada para efeitos deste estudo. Trata-se de um espaço residual, localizado na extrema sul, sem capacidade construtiva, mas que se constitui como um espaço lógico de continuidade da área de intervenção.

## 5.2. ESTUDO URBANISTICO – PROPOSTA

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

- Áreas destinadas aos lotes industriais;
- Polígonos de ocupação possível com edificação (inseridas nos lotes industriais);
- Espaços para infraestruturas de arruamentos, estacionamento público e passeios;
- Espaços verdes de utilização coletiva;
- Faixas arbóreas de proteção ambiental e paisagística;
- Espaços destinados a implantação de um equipamento de utilização coletiva (tipologia a definir).

As opções vertidas na proposta resultam:

- Da necessidade de observar os afastamentos mínimos as vias circundantes, previstos na legislação aplicável<sup>2</sup>;
- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM<sup>3</sup>;
- 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 103 para impedir o

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 coletiva, infraestruturas e equipamentos;
- Art. 146º - Cedências ao domínio público;
- Art. 147º - Lugares de estacionamento públicos e privados, de veículos ligeiros e de veículos pesados.

acesso direto dos lotes aquela estrada), otimizando a ocupação dos espaços sem capacidade construtiva. Trata-se de um terreno fortemente condicionado pelos afastamentos obrigatórios as vias estruturantes, mas procurou-se transformar essa aparente desvantagem numa vantagem, prevendo um desenvolvimento harmónico dos espaços verdes e da área reservada a um equipamento de utilização coletiva sobre estas parcelas.

### 5.3. PLANTA DE CENARIO

Esta peça desenhada pretende demonstrar a aplicação do estudo urbanístico através de uma proposta de ocupação do espaço, integrando unidades industriais já construídas e redesenhando lotes de acordo com a necessidade dos investidores privados. Dada a dimensão desta unidade operativa, o estudo é fortemente condicionado pela necessidade de relacionar os polígonos propostos com os polígonos construídos.

Partindo dessa condição e de todas as necessidades decorrentes do exercício capaz da atividade industrial, desenharam-se lotes com dimensões variáveis (e ajustáveis a solicitações que venham a surgir), procurando ainda garantir uma dimensão crítica capaz de acomodar indústrias de dimensão considerável.

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 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 foi colocada numa zona periférica da área de intervenção de forma a permitir o aproveitamento do espaço sobante 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.

Este cenário contempla a demolição dos edifícios situados no extremo norte da área de intervenção exceto os edifícios alvo do processo regularização do P.O. n.º 295/87. Contudo, a solução aqui proposta permite manter edifícios preexistentes durante algum tempo.

Desenvolvemos uma ferramenta de apoio à planta de cenário, que permite a verificação do cumprimento das disposições regulamentares, relativas às cedências ao domínio público, de soluções alternativas ao cenário elaborado.

Viana do Castelo, 26 de Maio de 2022.

A arquiteta,

---

Anexo – Tabela de cálculo

PARCELAS/LOTES	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 PRIVADO (dentro do lote)
				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	-	71.800,00		-	16.514,00	-	7.180,00	-	598	144	480	

L2	-	5.250,00		-	1.207,50	-	525,00	-	44	11	36
L3	-	12.400,00		-	2.852,00	-	1.240,00	-	103	25	84
L4	-	4.900,00		-	1.127,00	-	490,00	-	41	10	34
L5	-	42.100,00		-	9.683,00	-	4.210,00	-	351	84	282
L6	-	2.650,00		-	609,50	-	265,50	-	22	4	19
L7	-	4.500,00		-	1.035,00	-	450,0	-	38	9	31