

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DE ARQUITETURA

### Estudo Urbanístico para alteração da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 51

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa à proposta de alteração do estudo urbanístico da Unidade de Operativa de Planeamento e Gestão- UOPG- 51, localizada no Polo Industrial de Castelo do Neiva, situado no limite sul/nascente da freguesia de Castelo do Neiva e no limite sul /poente da freguesia de S. Romão de Neiva, do concelho de Viana do Castelo, cujo pedido é requerido por **RECICLOMAIS GESTÃO DE RESÍDUOS, LDA**.

#### 1- Introdução

Está definida do Regulamento do Plano Diretor Municipal<sup>1</sup> a UOPG nº 51<sup>2</sup>, como zona de “Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas”, com cerca de 14.500,00m<sup>2</sup>, confrontando a nordeste com a EN13 e ladeia em cerca de 1 Km, a Avenida Central, sendo esta uma rua principal da freguesia de Castelo do Neiva e de S. Romão de Neiva. Esta UOPG está rodeada por Zonas classificadas como Zonas de Construção de Colmatação/ Continuidade, Espaços Agrícolas, Zonas Florestais de Produção, Zonas Florestais de Proteção e Leitos de Cursos de Água.

Existindo uma crescente procura de locais para desenvolvimento de Atividades Económicas, faz-se o presente Estudo Urbanístico, onde vão indicadas as formas como se se deverá edificar este território.

Depois de apreciado pelos serviços técnicos e sua posterior aprovação, este estudo estará disponível na página da internet da Câmara Municipal de Viana do Castelo<sup>3</sup>

1 Publicado no Diário da República, 2.ª Série, nº 67, de 4 de abril de 2008, páginas 14996e seguintes; Aviso nº 10601/2008; com alterações ao Regulamento no Diário da República, 2.ª Série, nº 26, de 6 de fevereiro de 2014, páginas 3757 a 3779; Aviso nº 1817/2014

2 Que corresponde a uma Unidade Operativa do Tipo 3- áreas Industriais e áreas de Atividades Económicas.

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

## 2- Enquadramento da proposta nos Planos Territoriais aplicáveis.

A proposta incide sobre uma área de aproximadamente 146.433,00m<sup>2</sup>, onde o requerente possui um prédio com a área de 4.346,00m<sup>2</sup>, a que corresponde parte do lote L2, pretendendo por isso enquadrar a sua parcela no conjunto da proposta.

Segundo a Planta de Ordenamento do P.D.M. De Viana do Castelo, o terreno está classificado em em Solo de Urbanização Programada, classificado como "*Zonas de Atividades Económicas*" e uma pequena parte como "*Zonas Industriais Existentes*".

Segundo a Planta de Condicionantes, verifica-se que apresenta uma pequena zona de Estabelecimentos Industriais, e que a UOPG se encontra infraestruturada com "linhas de média tensão", "condutas adutoras" e é contígua estradas nacionais (EN 13).

Trata-se também de uma UOPG de Tipo 3- Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas, conforme está assinalado no artigo 160º, do Regulamento do PDM de Viana do Castelo.

## 3- Justificação das opções de integração urbana e paisagística da proposta.

Como já foi dito a presente proposta incide sobre uma área de aproximadamente 146.433,00m<sup>2</sup>, onde já existe uma UOPG aprovada (UOPG-51). No entanto atendendo à conjuntura atual e à necessidade manifestada por diversos investidores interessados, incluindo o requerente, optou-se por aproveitar o traçado base da UOPG aprovada e redesenhar o traçado viário, bem como o reposicionamento das zonas de estacionamento e das manchas de implantação dos edifícios de modo a ajustar a proposta à necessidade do requerente e promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço.

Procurou-se também fazer a integração dos edifícios existentes, nas novas manchas de implantação de modo a que minimizar os custos de futura expropriações.

## 4- Apresentação do Estudo

O estudo apresentado, como já foi dito, tem como base a UOPG aprovada, que teve em conta a

manutenção do traçado proposto para a Avenida Central, como via principal e estruturante.

Seguidamente foi proposta uma rede viária para as zonas já ocupadas por empresas, tendo como base o traçado da UOPG já aprovada, de modo a que no futuro se possam organizar em quarteirões, cumprindo as regras do PDM.

A rede viária proposta teve em conta as cedências já efetuadas ao domínio público, nomeadamente as resultantes do processo de obras nº 407/12-LEDI.

Nas zonas de habitações, o desenho apresentado contempla a manutenção da maior parte delas, não sendo no entanto impedimento para que no futuro seja feita a sua reconversão do seu uso, pois funcionam de forma autónoma já dentro da malha viária.

Nas cedências ao domínio público<sup>4</sup> procurou-se dispersar os lugares de estacionamento, tanto de veículos ligeiros como de pesados, de modo a que ficassem distribuídos equitativamente pelo território. Os espaços verdes e de utilização coletiva ficam também distribuídos em toda a área de intervenção.

O presente estudo foi efetuado no âmbito do disposto nos art.º 156º, 160º e 164º do Regulamento do PDM e procurou uma composição harmoniosa para as diferentes áreas, de modo a qualificar o seu uso e a rentabilizar os recursos.

## 5- O estudo urbanístico

O presente estudo é composto por três peças desenhadas:

1- Planta Geral de Enquadramento;

---

<sup>4</sup> São aplicáveis as seguintes disposições:

- Art. 145º- Dimensionamento das áreas para os 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 pesados.

2- Estudo Urbanístico;

3-Planta Cenário

5.1- Planta geral de enquadramento



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

## 5.2- Estudo Urbanístico- Proposta

Esta peça desenhada pretende evidenciar a organização dos espaços. São definidos:

- Áreas destinadas às parcelas industriais usos empresariais;
- Polígono de ocupação com edificação ( inserida na parcela área industrial a construir);
- Espaços para infraestruturas de arruamentos, estacionamento públicos 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 nas vias circundantes, previstos na legislação aplicável<sup>5</sup>;
- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM<sup>6</sup>, havendo assim necessidade de calcular as cedências ao domínio público.
- Da visão estratégica de ocupação deste espaço.

Procurou-se com o presente estudo efetuar a melhor rentabilização do espaço, maximizando o aproveitamento da área a intervencionar, melhorando os acessos e circulações de pessoas e veículos, otimizando a ocupação dos espaços sem capacidade construtiva.

Acrescenta-se ainda que, no que concerne às áreas de cedências ao domínio público, com a presente proposta excedemos todas as necessidades dos índices impostos pelo PDM em vigor, facto que permite que salvaguardar qualquer pequena ampliação que seja necessária para o bom funcionamento das unidades industriais prevista, desde que sejam cumpridas todas as outras

---

<sup>5</sup> Art. 32, 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>6</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.

exigências.

A área de impermeabilização resultante da intervenção é de cerca de 55%

### 5.3- Planta de cenário

Esta peça desenhada pretende demonstrar a aplicação do estudo urbanístico que prevê uma proposta de ocupação do espaço, onde estão previstas construções em banda, com áreas variáveis, que vão desde os 225,00m<sup>2</sup> de área mínima, até áreas de 1500,00m<sup>2</sup>, permitindo assim uma adaptação às diversas necessidades de investimentos empresariais.

Também a rede viária está pensada de modo a facilitar a circulação em toda a área intervencionada, proporcionando um conjunto de aparcamentos para veículos ligeiros e pesados, distribuídos equitativamente por todo o espaço, garantindo assim que os percursos a efetuar sejam o mais curtos possíveis.

Os espaços verdes foi desenvolvido de maneira a ocupar as zonas mais desfavoráveis e que vão funcionar como elementos de enquadramento paisagístico, estando todo o polígono de intervenção envolvido maioritariamente por zonas verdes.

A área destinada a equipamentos de utilização coletiva fica numa zona periférica da área intervencionada, permitindo assim o aproveitamento do espaço sobrance contíguo não edificável.

Deste modo a tipologia de uma tipologia de utilização funcional do equipamento a instalar pode tirar proveito desse facto para valorizar e beneficiar daquele espaço verde.

O tipo de equipamento a instalar será definido numa fase posterior do desenvolvimento do projeto.

### 6- Programa de utilização das edificações e áreas de afetação aos diversos usos.

As implantações propostas estão divididas em três grupos principais, um destinado a armazéns/ indústria, outro para edifícios de equipamentos e outro para comércio/serviços e restauração e bebidas.

O que está representado maioritariamente é o grupo destinada a armazém ou indústria, pois trata-se

do tipo de áreas de construção em que este território está mais deficitário, ficando por isso, reservada para este uso a área total de construção de 32.931,75m<sup>2</sup>.

O grupo de edifícios destinados a serviços no lote N1, tem a área de 1.302,80m<sup>2</sup> e o conjunto de edifícios destinados a Restauração e bebidas, terá a área total de construção de 1.132,50m<sup>2</sup>.

Para além destas áreas temos também no lote N1 uma área de habitação de 553,80m<sup>2</sup>.

A área destinada a comércio/serviços é de 1068,95.

### DIMENSIONAMENTO / QUADRO DE ÁREAS

LOTE	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	Nº PISOS	CÉRCEA	ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO	VOLUME BRUTO CONST.	USO
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		(m)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>3</sup> )	
A1	994,10	406,30	1,00	7,00	406,30	2844,10	Armazém/ Indústria
A2	1092,20	637,80	1,00	7,00	637,80	4464,60	Armazém/ Indústria
A3	2998,30	1214,50	2,00	9,20	1822,20	8493,45	Armazém/ Indústria
B1	717,20	240,10	1,00	7,00	240,10	1680,70	Armazém/ Indústria
B2	521,65	300,40	1,00	7,00	300,40	2102,80	Armazém/ Indústria
B3	1509,05	260,40	1,00	7,00	260,40	1822,80	Armazém/ Indústria
C1	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
C2	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
C3	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
C4	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
D1	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
D2	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
D3	592,50	401,25	2,00	9,20	802,50	3691,50	Armazém/ Indústria
D4	592,50	401,25	1,00	7,00	401,25	3691,50	Armazém/ Indústria
D5	592,50	401,25	1,00	7,00	401,25	3691,50	Armazém/ Indústria
E1	790,20	225,00	1,00	7,00	225,00	1575,00	Armazém/ Indústria
E2	369,60	225,00	1,00	7,00	225,00	1575,00	Armazém/ Indústria
E3	438,50	225,00	1,00	7,00	225,00	1575,00	Armazém/ Indústria
E4	649,10	225,00	1,00	7,00	225,00	1575,00	Armazém/ Indústria
F1	2068,40	824,00	1,00	7,00	824,00	5768,00	Armazém/ Indústria
G1	2095,30	718,40	1,00	7,00	718,40	5028,80	Armazém/ Indústria
H1	2014,40	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
H2	747,80	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
H3	758,00	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
H4	768,10	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
H5	923,05	445,65	1,00	7,00	445,65	3119,55	Armazém/ Indústria
I1	883,50	445,65	1,00	7,00	445,65	3119,55	Armazém/ Indústria

I2	727,50	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
I3	727,50	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
I4	727,50	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
I5	727,50	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
I6	1078,70	450,00	1,00	7,00	450,00	3150,00	Armazém/ Indústria
J1	1319,00	388,05	1,00	7,00	388,05	2716,35	Armazém/ Indústria
J2	900,60	423,30	1,00	7,00	423,30	2963,10	Armazém/ Indústria
J3	2288,75	402,90	1,00	7,00	402,90	2820,30	Armazém/ Indústria
J4	3978,00	980,90	1,00	7,00	980,90	6866,30	Armazém/ Indústria
J5	1633,70	577,85	1,00	7,00	577,85	4044,95	Armazém/ Indústria
K1	1588,40	566,20	1,00	7,00	566,20	3963,40	Armazém/ Indústria
K2	1306,10	967,90	1,00	7,00	967,90	6775,30	Armazém/ Indústria
K3	853,20	346,30	1,00	7,00	346,30	2424,10	Armazém/ Indústria
L1	1871,20	1160,50	1,00	7,00	1160,50	8123,50	Armazém/ Indústria
L2	4676,70	1523,60	1,00	7,00	1523,60	10665,20	Armazém/ Indústria
L3	1851,00	937,90	1,00	7,00	937,90	6565,30	Armazém/ Indústria
L4	897,60	453,95	1,00	7,00	453,95	3177,65	Armazém/ Indústria
L5	856,20	481,20	1,00	7,00	481,20	3368,40	Armazém/ Indústria
M1	863,20	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
M2	649,55	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
M3	677,05	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
M4	704,55	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
M5	732,00	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
M6	1157,40	360,00	1,00	7,00	360,00	2520,00	Armazém/ Indústria
N1	7245,50	2435,30	3,00	12,00	2989,10	17729,50	Com./Serv./ Restauração e bebidas e outros fins
O1	1905,90	618,95	1,00	7,00	618,95	3094,75	Comércio/serviços
O2	1455,50	450,00	1,00	7,00	450,00	2250,00	Comércio/serviços
P1	18764,75	3109,60	2,00	7,00	3287,80	24876,80	Indústria
Total Projeto	87835,50	32038,85			36989,8	233862,75	

7- Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

As áreas a ceder para equipamentos, cumprindo o está previsto no artigo 145º, do Regulamento do PDM, seriam de 4.330,75m<sup>2</sup>, no entanto na presente proposta está prevista a área de 4.563,50m<sup>2</sup>, ultrapassando por isso o limite mínimo exigido, conforme se pode verificar no quadro anterior.

As áreas para espaços verdes, cumprindo o está previsto no artigo 145º, do Regulamento do PDM, seriam de 8.684,70, sendo proposto a área de 16.158,10m<sup>2</sup>, cumprindo por isso o que está previsto



no artigo supracitado.

#### DIMENSIONAMENTO / QUADRO DE ÁREAS

	ESPAÇOS VERDES	EQUIPAMENTOS
Valores de aplicação de PMOT	8.684,70m <sup>2</sup>	4.330,75m <sup>2</sup>
<b>Valores de projeto</b>		
<b>Existente /Regularizado</b>		
Espaço Privado de uso coletivo	0	0
Cedências ou equivalente:		
Espaço privado de uso público	0	0
Cedido ao domínio público	0	0
<b>Proposto</b>		
Espaço privado de uso coletivo	0	0
Cedências ou equivalente:		
Espaço privado de uso público	0	0
A ceder ao domínio público	16.158,10m <sup>2</sup>	4.563,50m <sup>2</sup>
Total de cedências ou equivalente	16.158,10m <sup>2</sup>	4.563,50m <sup>2</sup>

Quanto aos lugares de estacionamento, são cumpridos os valores previstos no artigo 147º do Regulamento do PDM, estando previstos 269 lugares de estacionamento privado, dentro dos lotes, sendo que dentro destes, 78 lugares já estão contabilizados com existentes regularizados.

Para estacionamento público, o regulamento do PDM prevê 430 lugares de estacionamento público, no entanto na presente proposta estão previsto 468 lugares, sendo que destes 163 já se encontram regularizados.

Para os veículos pesados o regulamento do PDM prevê 66 lugares de estacionamento, e na proposta que se apresenta estão previstos 85 lugares de estacionamento público, estando 14 lugares já contabilizados como existentes regularizados.

Os valores propostos igualam ou ultrapassam os valores exigidos, cumprindo por isso o artigo supracitado, conforme se pode verificar no quadro que a seguir se apresenta.

## DIMENSIONAMENTO DE ESTACIONAMENTO

Valores de aplicação de PMOT	Ligeiro (nº)		Pesados (nº)
	Uso Privado	Uso público	Uso público
	269	430	66

Valores de projeto	Ligeiro (nº)		Pesados (nº)
	Uso Privado	Uso público	Uso público
Existente regularizado	78	163	14
Proposto	191	305	71
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>468</b>	<b>85</b>

### 8- Conclusão

Com a presente proposta, julga-se ter contribuído para melhorar a integração urbana, arquitetónica e paisagística do conjunto, bem como ter melhorado o traçado da rede viária, evitando situações de conflito com a via principal.

Viana do Castelo, 26 de fevereiro de 2024

O Técnico:

---

## Adenda

Em resposta à notificação nº 2593/24, de 12/02/2024 e após reunião de 14/02/2024, com os técnicos da Câmara Municipal, apresenta-se nova proposta com as alterações recomendadas.

Assim iremos pormenorizar as alterações efetuadas e que são as seguintes:

1- É proposta a manutenção do traçado do arruamento a sul do lote A3 e a manutenção dos lotes de habitação existentes entre esse arruamento e a via principal a nascente.

2- Com a manutenção das habitações existentes, foram eliminadas as parcelas B1 a B5.

3- Foi redesenhado o arruamento a poente das parcelas C e D, dando origem a nova implantação para as parcelas B1, B2 e B3, bem como nova implantação para as parcelas E que passam a ser apenas quatro ( E1, E2, E3, E4), com áreas de implantação ligeiramente maiores.

Com esta alteração foi também reorganizado o espaço de estacionamento de veículos ligeiros e pesados.

4- Também foi redesenhado o traçado do arruamento a nascente das parcelas C e D, de modo a salvaguardar as habitações existentes.

5- É proposta a manutenção das parcelas de habitação existentes a sul das parcelas F1 e G1, reduzindo por isso o espaço verde aí previsto.

6-Foram eliminadas as parcelas I7 e I8, para salvaguardar as habitações aí existentes.

7- Para conseguir efetuar a manutenção das duas habitações existentes na parcela I6 e na parcela J2, foi alterado o traçado do arruamento, obrigando por isso à alteração da configuração do lote e da implantação prevista parcela I6, tendo sido reduzida a área da parcela.

A alteração do traçado também obrigou à alteração da configuração das parcelas J, passando a existir 5 parcelas.

8- A sul e para melhor adaptação ao cadastro existente é proposta nova divisão das parcelas L e K, propondo-se a anexação de prédios na parcela L2 do estudo aprovado e a que se refere o processo nº 407/11-LEDI, de modo a contemplar o aumento de área de construção para melhor poder desenvolver a atividade do requerente.

Em resultado da anexação são suprimidas as parcelas L6 e L7, passando as restantes a ter nova

configuração

As parcelas K1, K2 e K3, também foram redesenhadas de modo a melhor se adaptarem ao cadastro existente.

9- Do lado sul foi suprimida a parcela N2, passando essa área a fazer parte integrante dos espaços verdes.

Em tudo o restante foi mantido genericamente o que estava previsto no estudo urbanístico aprovado.

Viana do Castelo, 26 de fevereiro de 2024

O Técnico:

---