

Requerente: NÉLSON FERNANDO RODRIGUES FERREIRA e outro*

Local da Obra: Cruzeiro de Algares - União de Freguesias de Barroelas e Carvoeiro – Viana do Castelo

Tipo da Obra: Alteração da UOPG 65

UOPG aprovada por despacho do Presidente de
Câmara Municipal de 08/06/2024

A Chefe de Unidade Orgânica - Urbanismo



(Arq. Sandra Luís)

ALTERAÇÃO PROPOSTA UOPG 65

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

01-07-2024

GENERALIDADES

Pretende-se com a presente memória descritiva, dar resposta ao **V/ofício n.º 1395 de 31/01/2022**, relativamente ao estudo urbanístico para a Zona Sul / poente da Rua Trás do Mosteiro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 65.

Assim alteram-se os seguintes aspetos da informação técnica:

Ponto 3

(alínea c)

Altera-se a disposição dos lugares de estacionamento para pesados em forma de "espinha" à semelhança da solução aprovada, beneficiando substancialmente a manobra.

(alínea d)

Por desistência dos proprietários dos volumes 6 e 7 anteriormente previstos, já não se colocam as questões neste ponto uma vez que não se fará qualquer acesso de serventia às construções previstas na presente UOPG a partir deste ponto para a EN.

(alínea e)

Deslocou-se o acesso ao volume 7 anteriormente designado por 9, de forma a recuar em relação ao entroncamento e de forma que também seja funcional para o edifício em si.

(alínea f)

Os novos arruamentos agora propostos serão privados de utilização pública.

(alínea g)

Os estacionamentos previstos nos arruamentos acima referidos serão privados de utilização pública e privados conforme indicado nas peças desenhadas.

Relativamente ao parecer das Infraestruturas de Portugal

(aliene a; b e c)

Apresenta-se um perfil transversal prevendo o afastamento de 20 metros entre a construção do volume 7 e o eixo da via. Oportunamente quando se proceder ao licenciamento da respetiva construção será apresentado projeto específico do tratamento confinante com a via e águas pluviais, de acordo com as indicações das Infraestruturas de Portugal uma vez que nesta fase se trata apenas da UOPG, onde se prevê essencialmente as implantações, volumetrias e arruamentos previstos, cabendo a definição pormenorizada destes aspetos em fase de licenciamento.

Relativamente à passagem hidráulica não sofrerá qualquer alteração uma vez que a presente proposta não interfere com a mesma.

(alínea d)

Deslocou-se o acesso ao volume 7 anteriormente designado por 9, de forma a recuar em relação ao entroncamento e de forma que também seja funcional para o edifício em si.

(alínea e)

Por desistência dos proprietários dos volumes 6 e 7 anteriormente previstos, já não se colocam as questões neste ponto uma vez que não se fará qualquer acesso de serventia às construções previstas na presente UOPG a partir deste ponto para a EN. A quelha de Algarves servirá apenas a habitação existente.

(alínea f)

Em relação a este ponto, pouca alteração se efetuou em relação à UOPG já aprovada uma vez que se mantém os 10 lugares de estacionamento previstos no mesmo local tendo sido apenas acrescentados dois numa zona bastante distante do entroncamento EN 308, pelo que se julga serem aplicados os mesmos critérios na apreciação da UOPG 65 já aprovada.

(alínea g)

Dado tratarem-se de arruamentos privados julga-se que este ponto poderá ser ultrapassado.

(alínea h)

Também em relação a este ponto apenas se prevêem dois edifícios em relação à UOPG já aprovada, pelo que se julga que a presente alteração prevendo apenas mais dois edifícios, não prejudicará os pressupostos implicados na inserção com o arruamento principal uma vez que em nada se altera as condições de acesso ao mesmo.

Corrige-se a planta cadastral uma vez que por lapso de indicação dos requerentes não se indicaram corretamente os limites dos prédios com as matrizes R 1305 e R 1307.

Apresenta-se de seguida a memória descritiva completa, com as devidas alterações no que respeita aos indicadores urbanísticos.

ANTECEDENTES

Encontra-se um estudo urbanístico aprovado pela CMVC para a UOPG 65.

Após aferição ao processo, verificou-se uma incongruência relativamente a área total de construção mencionada na memória descritiva da UOPG 65 aprovada (4985,0 m²) face às peças desenhadas do mesmo processo, que perfazem uma área total bruta de construção de 5000 m². Área essa no entanto considerada para o presente estudo urbanístico.

CERTIDÕES PREDIAIS

Antes da submissão dos processos de licenciamento para as parcelas 6 e 7, haverá necessidade de retificações na Conservatória do Registo Predial das áreas de terrenos face aos limites e marcos relativos à delimitação dos terrenos exemplificada no levantamento topográfico.

Áreas descritas nas certidões prediais:

- Parcela 6: Artigo Rústico: n.º 1305 com a área de 2 144.00 m²
- Parcela 7: Artigo Rústico n.º 1307 com a área de 4 073.00 m²

Áreas que serão objeto de retificação nas certidões prediais:

- Parcela 6: Artigo Rústico: n.º 1305 com a área de 3 192.00 m²
- Parcela 7: Artigo Rústico n.º 1307 com a área de 4962.00 m²

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O aditamento à UOPG 65, visa dar resposta à pretensão dos requerentes 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 proposta de intervenção para a área parcial da UOPG 65, contempla a constituição de 7 parcelas, 5 das quais já contempladas na anterior UOPG 65, destinadas de uma forma geral à estabelecimentos industriais e/ou armazéns e parte da construção 7 para comércio e serviços. Todo o estudo urbanístico foi idealizado considerando as prescrições do Regulamento do PDM de Viana do Castelo, nomeadamente às áreas exigidas para os espaços verdes e de utilização coletiva, assim com a área de equipamentos.

Propõe-se retificar o perfil do arruamento da Rua Trás de Algares:

- Estacionamento de 2,50m de largura por 5,00m de comprimento e passeio de 2,25m.

Cumprindo desta forma o disposto no Anexo I do Regulamento do PDM de Viana do Castelo que define como medidas mínimas para as Redes Secundária de nível 1 – Existente, em Solo Urbano: $\geq 3.00\text{m}$ para faixa de rodagem, $\geq 2.25\text{m}$ para passeios e $2.20\text{m} \times 5.00\text{m}$ para estacionamento.

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

ÁREA TOTAL DA ÁREA INTERVENÇÃO – ÁREA PARCIAL DA UOPG 65

ÁREA TOTAL = **37.000,00m²**

ÁREA TOTAL DAS PARCELAS = **33 009,00m²**

ÁREA DE CEDENCIA AO DOMINIO PUBLICO PROPOSTA A INFRAESTRUTURAR = **2 476,62m²**

ÁREA NÃO PERTENCENTE AO PRÉDIO A INFRAESTRUTURAR = **1027.18m²**

UNIDADES FUNCIONAIS PROPOSTA= **11**

IMPLANTAÇÃO UNIDADES FUNCIONAIS PROPOSTA= **7 422,00m²**

ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO (Parcelas de 1 a 7) = **8 214,79m²**

ÁREA VERDE DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PROPOSTA = **2 101,89m²**

ÁREA EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO PROPOSTA = **1086.69m²**

ÁREA IMPERMEAVEL TOTAL (Vias + Infraestruturas + Implantação das construções e arruamento privado)=**13 571,29m²**

VOLUMETRIA PROPOSTA (Parcelas de 1 a 7) = **57 850,00m³**

INDICE CONSTRUÇÃO = **0.25**

INDICE VOLUMETRICO = **1,75m³/m²**

INDICE IMPERMEABILIZAÇÃO = **41.15%**

ENQUADRAMENTO NO PDM

A área parcial de estudo situa-se face ao atual Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo em Solo de Urbanização Programada em Zonas de Atividades Económicas, com uma impermeabilização do solo inferior a 75% da área abrangida pela operação urbanística (Art. 76º do Regulamento PDMVC).

A ocupação total do solo (incluindo infraestruturas viárias, estacionamento e construções) pressupõe uma impermeabilização do solo na ordem dos 41,15%, ficando abaixo dos valores previstos no artigo 76º do RPDM.

Ainda segundo a Planta de Ordenamento, a via confrontante à nascente com a área de estudo, Rua Trás do Mosteiro, está classificada como Rede Secundária de nível 1 – Existente, a outra via confrontante à sul, Estrada de Algarés, está classificada como Rede Primária de nível 1 – Existente.

A linha de água representada nas plantas do PDM está errada, conforme também demonstrado na anterior UOPG 65. Junta-se um levantamento topográfico exemplificando exatamente o percurso em céu aberto da linha de água que atravessa os terrenos objetos de alteração.

É proposto a localização de edificações para atividades comerciais/serviços, armazéns e indústrias compatíveis com a função habitacional.

O estudo foi elaborado, considerando o descrito nos Artigos 108º, 109º e 110º do Regulamento do PDM.

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

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Para o cálculo do índice de construção foram consideradas as áreas brutas de construção resultantes das parcelas desta alteração e as áreas brutas de construção consideradas no estudo anterior realizado para a UOPG 65. O valor aferido é de 0,25 face a área das parcelas (33 009,0 m²) localizada à sul / poente da Rua Trás do Mosteiro da totalidade da UOPG 65.

Área parcial objeto de intervenção.....	37 000,00 m ²
Área total das parcelas (1 a 7).....	33 009,00m ²
Área bruta de construção total para todas as parcelas (1 a 7).....	8 214,79m ²
Índice resultante	0.25

Áreas brutas de construção:

Construção 1 800,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 2 825,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 3 1125,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 4 1125,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 5 1125,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 6 814,0 m2
(destinado à indústria e/ou armazém)

Construção 7 2 400,79 m2
(659,04m2 para indústria e/ou armazém e 1 741,75 m2 com destino de comércio e serviços/restauração)

ÁREAS PARA EFEITOS DE CÁLCULOS DE COMPENSAÇÃO

A área bruta de construção considerada para o cálculo das áreas para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva foi de **8 214,79 m2 [(comércio/serviços/restauração = 1 741,75 m2) + (Indústria e/ou Armazém = 6 473,04 m2)].**

Segundo o PDMVC o dimensionamento das áreas para espaços verdes de utilização coletiva corresponde a:

1)- 28m2 / 100m2 de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 2 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), **(1 741,75 m2 x 28m2 / 100m2 = 487,69 m2).**

2)- 23m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a estabelecimentos industriais e/ou armazéns (Alínea d) do Ponto 2 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), (**6 473,04 m² x 23m² / 100m² = 1 488,80 m²**).

Área a ceder: 487,69m² + 1 488,80 m² = 1 976,59 m²

Para dar cumprimento está previsto a cedência de **2 101,89 m²** de área para espaços verdes de utilização coletiva.

O dimensionamento de áreas para equipamento de utilização coletiva corresponde a:

1)- 25m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços/restauração (Alínea c) do Ponto 3 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), (**1 741,75 m² x 25m² / 100m² = 435,44 m²**).

2)- 10m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a estabelecimentos industriais e/ou armazéns (Alínea d) do Ponto 3 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), (**6 473,04 m² x 10m² / 100m² = 647,30 m²**).

Área a ceder: 435,44 m² + 647,30 m² = 1082,74 m²

Para dar cumprimento está previsto a cedência de **1086,69 m²** de área para equipamentos de utilização coletiva.

LUGARES DE ESTACIONAMENTO

A área bruta de construção considerada para o cálculo dos estacionamento privados e públicos foi de **8 214,79 m² [(comércio/serviços/restauração = 1 741,75 m²) + (Indústria e/ou Armazém = 6 473,04 m²)]**.

No PDMVC o dimensionamento dos estacionamento privados corresponde a:

1)- 1 lugar privado / 100m² de área bruta de construção destinada a comércio e serviços, nunca podendo corresponder este valor a menos de um lugar por cada unidade funcional (Alínea c) do Ponto 1 do Art. 147º do Regulamento PDMVC.

2)- 1 lugar privado / 150m² de área bruta de construção destinada a estabelecimentos industriais e/ou armazéns, nunca podendo corresponder este valor a menos de um lugar por cada unidade funcional (Alínea e) do Ponto 1 do Art. 147º do Regulamento PDMVC), (**partindo do pressuposto que os lugares privados dos lotes 1 a 5 já foram resolvidos na anterior proposta, foi apenas considerado a área bruta de construção relativa aos lotes 6 e 7.**

(comércio/serviços/restauração = 1 741,75 m²x1/100) 17 lugares

(Indústria e/ou Armazém = 1 473.04x1/150 m2) 10 lugares

Em fase de licenciamento, cada parcela terá que cumprir com o estacionamento privado necessário face ao Regulamento do PDM.

No PDMVC o dimensionamento dos estacionamentos públicos corresponde a:

1)- 1 lugar público para ligeiros / 120m² de área bruta de construção e um lugar para pesados por cada 500m² de área bruta de construção, exceto nos casos em que existam atividades comerciais e/ou de serviços, onde devem ser aplicados os valores de 1 lugar por cada 25m² de área bruta de comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 1 do Art. 147º do Regulamento PDMVC), **(6 473,04 m² x 1 lugar público para ligeiros / 120m² = 54 lugares)**, **(1 741,75 m² x 1 lugar público para ligeiros / 25m² = 70 lugares)**, e **(6 473,04 m² x 1 lugar público para pesados / 500m² = 12 lugares)**.

Foram dimensionados lugares de estacionamentos privados e públicos necessários de acordo com o exigido pelo Regulamento do PDM.

Viana do Castelo, 29 de maio de 2023.

A Arquiteta,

Requerente: NÉLSON FERNANDO RODRIGUES FERREIRA e outro*
Local da Obra: Cruzeiro de Algares - União de Freguesias de Barroelas e Carvoeiro – Viana do Castelo
Tipo da Obra: Alteração da UOPG 65

ALTERAÇÃO PROPOSTA UOPG 65

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

GENERALIDADES

Pretende-se com a presente memória descritiva, dar resposta ao **V/ofício n.º 19257/23 de 22/12/2023**, relativamente ao estudo urbanístico para a Zona Sul / Poente da Rua Trás do Mosteiro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 65.

Assim segundo a V/informação técnica expõe-se o seguinte:

Ponto 3.1.1

(alínea a)

Relativamente à via designada de Rua Trás do Mosteiro, esclarece-se que se manteve o perfil previsto no estudo da UOPG65 inicial já aprovada, para a qual se pressupõe já terem sido analisados e considerados todos os fatores relacionados com o uso e carga urbanística, tornando-se nesta fase contraditório alterar um perfil já aprovado pelo município, até pelo facto de nunca ter sido referido este "reperfilamento" nas comunicações anteriores.

Acresce ainda que já se encontra licenciado um processo segundo os parâmetros aprovados na UOPG e de acordo com o dimensionamento previsto tornando inviável alterar o perfil sem interferir com o referido edifício.

(alínea b)

O acesso referido para a parcela 1 será objeto de estudo adequado aquando do seu licenciamento, acrescentando-se que esta parcela já se encontrava prevista na UOPG inicial.

(alínea c)

Aconselha-se a consultar o parecer das Infra Estruturas de Portugal com referência 13767VCT21 de 12/01/02, especificamente a alínea e) onde é mencionado que esta via deve servir apenas duas edificações já existentes, não possuindo características de inserção pelo que se manteve o seu perfil.

(alínea d)

Informa-se igualmente a este ponto que os lugares de estacionamento para pesados, se encontram exatamente no mesmo local onde foram aprovados na UOPG65 em vigor e apenas por sugestão dos V/serviços técnicos se alterou a inclinação em relação à via, pelo que se

julga que se na altura da UOPG inicial não houve inconveniente, também não deverá existir nesta fase até porque não houve acréscimo nesta zona.

(alínea e)

Nesta parcela (4) encontra-se em construção um edifício licenciado pelo município, pelo que a proposta de alteração da configuração dos lugares de estacionamento deverá ser comunicada ao requerente caso aceite essa alteração.

Ponto 3.3.1

(alínea c)

Numa UOPG os valores das cedências para equipamentos, espaços verdes e restantes infra estruturas deverão ser calculados na globalidade da proposta sendo esta uma das razões das UOPG. Neste sentido o cálculo individualizado só deve ser aferido aquando dos respetivos licenciamentos.

CONCLUSÃO

Pelo exposto e no seguimento das várias reuniões já realizadas no município sobre as quais se procurou sempre seguir as indicações técnicas, solicita-se o deferimento do estudo apresentado.

Viana do Castelo, 04 de abril de 2024.

A Arquiteta,
