

No seguimento do **Estudo Urbanístico da Envolvente da Parcela da Antiga Fábrica da Neivatex**, situada em **Zona Industrial e de Actividade Económica** nos termos da planta de ordenamento do PDM, submetem-se agora os elementos de correcção de carácter documental nos termos da informação prestada com a **referência de carta n.º49560**, relativa ao processo camarário **142/11 – LEDI** de v/ referência VCT2013/00159.

O presente aditamento visa **complementar a memória descritiva** inicialmente apresentada **para uma correta análise do estudo** assim como o **integral enquadramento do mesmo com as disposições regulamentares aplicáveis**, designadamente o regulamento do PDM.

Desta forma, foram revistos os parâmetros relativos ao ponto **2. Estudo Urbanístico**: **a)** a distância ao limite da plataforma da estrada estava em conformidade com o estabelecido; **b)** os lugares de estacionamento foram corrigidos e implantados ao longo da EN como solicitado; **c)** o acesso foi corrigido de acordo com o disposto no n.º 2 do DL 13/71, de 23 de Janeiro; **d)** uma vez que se trata de um estudo, não foi definido qualquer tipo uso para as novas construções, neste sentido vimos solicitar a isenção de apresentar o estudo de tráfego.

| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 1 de 18 |

**ESTUDO URBANÍSTICO SECTORIAL PARA A UOPG n.º 53**  
Estudo Urbanístico da Envolvente da Parcela da Antiga Fábrica da Neivatex  
Zona Industrial do Neiva

## ÍNDICE

- \* Extratos do Plano Diretor Municipal;
- \* Memória Descritiva;
- \* Peças Desenhadas:

1. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Existente
2. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Construção/Demolição
3. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Proposta
4. Corte
5. Alçado

- \*Estudo de Colmatação de Vazios;

| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 2 de 18 |

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### 1. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

O presente estudo urbanístico pretende caracterizar a zona sul da UOPG n.º 53. A área objeto de estudo situa-se a norte do entroncamento entre a N13 com a Rua Frei Jerónimo da Vahia, freguesia de Neiva, concelho de Viana do Castelo.

A análise em questão é sectorial, abrange essencialmente a parcela em destaque – Lote da antiga Fábrica da Neivatex – e a envolvente próxima desta.

De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, esta Unidade Operativa do Tipo 3, caracteriza-se como uma Zona Mista e de Atividades Económicas.

Por conseguinte, este estudo pretende dar seguimento ao estabelecido nas disposições do artigo 160º do PDM em questão, essencialmente no que diz respeito à ocupação do espaço de modo “racional, rentável e equilibrada, de modo a acautelar os impactes provocados na envolvente“. Deste modo pretendemos justificar o interesse da construção pré-existente, o edifício outrora industrial da Neivatex.

### 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com o definido pelo Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, a área a intervir neste estudo encontra-se **classificada como Zona de Atividades Económicas**, caracterizada pelas disposições dos artigos 108º, 109º e 110º do mesmo.

Consultando o extracto da carta de condicionantes do PDM verificamos que o terreno se integra totalmente numa zona de Atividades Económicas, a Poente e a Sul encosta totalmente a terrenos classificados como Zonas Florestais de Produção, as quais já se encontram fora da UOPG n.º 53.

Esta análise deve-se à parcela existente a sul da UOPG n.º 53 mas, de modo a caracterizar a sua envolvente, estudaram-se também os terrenos a sul e a Nascente da mesma.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

Sendo a Zona Industrial de Neiva a área mais antiga estabelecida pelo Município para receber as unidades industriais e tendo diferentes fases de evolução importantes para a dinâmica do local, achamos importante a parcela em questão para a evolução da mesma.

A parcela em questão encontra-se a Poente da Zona Industrial de Neiva, no limite da N13 e muito próxima

| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 3 de 18 |

do nó de ligação à A28. Com uma área de 10.100,72 m<sup>2</sup>, comporta um armazém com 3475,43 m<sup>2</sup> de área de construção, um edifício anterior a 1971. Pelo ano podemos concluir que este deve ter sido um dos primeiros edifícios a nascer nesta faixa industrial.

Este edifício encontra-se envolvido a norte, nascente, poente e parcialmente a sul por espaço verde. As zonas de circulação exterior contornam toda a construção, mas a circulação automóvel privada apenas é acessível a Nascente e a Sul da mesma.

O parcelamento cadastral da zona caracteriza-se por uma divisão de propriedade que tende a divergir geometricamente das zonas nucleares para as zonas mais periféricas. Por norma, encontramos as parcelas com propriedades rústicas mais divididas e com menor área relativamente às restantes.

De um modo geral conseguimos dividir as parcelas da zona em 6 tipos: A - as parcelas com terreno e Habitação Unifamiliar (com cerca de 2/3 pisos) – B - as parcelas com terreno, Habitação Unifamiliar (com cerca de 3 pisos) e Comércio/Serviços – C – as parcelas que apenas contêm terreno – D – as parcelas com terreno e indústria/armazém – E – as parcelas destinadas à agricultura (por norma hortos) – e F – as parcelas com terreno + comércio/serviços.



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 4 de 18 |

De modo a obter um estudo mais profundo da envolvente decidimos aprofundar o estudo das diferentes parcelas:

**Parcela 01**

Localização: Rua Frei Jerónimo Vahia n.º1

Tipo de Uso: Armazém + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 02**

Localização: Avenida de São Romão n.º 167

Tipo de Uso: Horto

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 03**

Localização: Avenida de São Romão n.º 171

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 03

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:01



**Parcela 04**

Localização: Avenida de São Romão n.º 177

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + Comércio

N.º de pisos acima da cota da soleira: 03

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 05**

Localização: Avenida de São Romão n.º 181

Tipo de Uso: Terreno



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 5 de 18 |

**Parcela 06**

Localização: Avenida de São Romão n.º 183

Tipo de Uso: Comércio/Serviços

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 07**

Localização: Avenida de São Romão n.º 185

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 03

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 08**

Localização: Avenida de São Romão n.º 185

Tipo de Uso: Comércio/Serviços

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 09**

Localização: Avenida de São Romão n.º 191

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 03

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 10**

Localização: Rua Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Serviços

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 6 de 18 |

**Parcela 11**

Localização: Rua Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Industria/Armazém

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 12**

Localização: Rua Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Industria/Armazém

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcela 13**

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: Serviços

N.º de pisos : 0



**Parcela 14**

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: Terreno

N.º de pisos: 00



**Parcela 15**

Localização: Avenida de São Romão n.º 208

Tipo de Uso: Comércio/Serviços/Armazém

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



**Parcelas 16 e 17**

Localização: Avenida de São Romão n.º 200

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + Anexo + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 7 de 18 |

Parcela 18

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: Terreno

N.º de pisos: 0



Parcela 19

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: Industria/Armazém

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



Parcela 20

Localização: Avenida de São Romão n.º 200

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + Anexo + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



Parcela 21

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: Terreno

N.º de pisos: 0



Parcela 22

Localização: Avenida de São Romão n.º 182

Tipo de Uso: Indústria/Armazém

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira:00



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 8 de 18 |

Parcela 23

Localização: Avenida de São Romão n.º 180

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 01



Parcela 24

Localização: Avenida de São Romão n.º 170

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + Anexo + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 03

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



Parcela 25

Localização: Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Armazém/Indústria

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



Parcela 26

Localização: Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Armazém/Indústria

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



Parcela 27

Localização: Zona Industrial do Neiva

Tipo de Uso: Armazém/Indústria

N.º de pisos acima da cota da soleira: 01

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



Parcela 28

Localização: Avenida de São Romão n.º 3

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



| APROVADO | DATA       | PÁGINA  |
|----------|------------|---------|
| RA       | 2013 12 13 | 9 de 18 |

**Parcela 29**

Localização: Avenida de São Romão n.º 153

Tipo de Uso: Habitação Unifamiliar + terreno

N.º de pisos acima da cota da soleira: 02

N.º de pisos abaixo da cota da soleira: 00



**Parcela 30**

Localização: Avenida de São Romão

Tipo de Uso: terreno

N.º de pisos : 0



#### 4. ESTUDO URBANÍSTICO

Visto já termos acima um estudo mais geral da envolvente, o estudo urbanístico sectorial que se segue debruça-se apenas sobre a parcela que estamos a trabalhar, a parcela 01 – antiga Neivatex.

Este estudo é composto por cinco peças desenhadas:

1. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Existente
2. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Construção/Demolição
3. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Proposta
4. Corte
5. Alçado

##### 1. Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Existente

Esta peça desenhada pretende mostrar o que há de existente no local. Estão representados os seguintes elementos:

- Limite da área de intervenção;
- Limite da UOPG 53;
- Espaço verde integrado no domínio privado;
- Materialidade existente;
- Denominação dos arruamentos públicos;
- Faixa arbórea de proteção ambiental e paisagística.

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 10 de 18 |

## 2.Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Construção/Demolição

Esta peça desenhada pretende mostrar a diferença entre o que há de existente no local e as alterações exteriores que poderão alterar o funcionamento da envolvente. Estão representados os seguintes elementos:

- Elementos a demolir;
- Elementos a construir.

## 3.Planta de Cobertura/Arranjos Exteriores | Proposta

Esta peça desenhada pretende mostrar o que se propõem que poderá melhorar o funcionamento da envolvente. Estão representados os seguintes elementos:

- Limite da área de intervenção;
- Limite da UOPG 53;
- Espaço verde integrado no domínio privado;
- Estacionamento destinado ao domínio público;
- Estacionamento destinado ao domínio privado;
- Materialidade existente;
- Denominação dos arruamentos públicos;
- Faixa arbórea de proteção ambiental e paisagística.

As opções tomadas na proposta resultam:

- Da necessidade de observar as medidas confortáveis para um passeio público;
- Da necessidade da criação de estacionamento automóvel público ;
- Da necessidade da criação de estacionamento privado para automóvel e pesados ;

Procurou-se garantir uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, maximizando o aproveitamento do pré-existente, direcionando o acesso e a circulação de pessoas e veículos pela rua perpendicular à EN13, de modo a impedir o congestionamento e possíveis acidentes na mesma.

É importante termos em atenção que este é um espaço fortemente condicionado devido a se tratar de uma construção com alguns anos de existência (anterior a 1971) e, desta forma procurar-se manter a harmonia do local, através dos seus elementos pré-existentes quer construtivos, quer naturais – vegetação.

## 4.Corte

Esta peça desenhada pretende mostrar a projeção da proposta para o estacionamento automóvel público. Podemos encontrar as três soluções do local: o existente, a demolição/construção e o proposto.

## 5.Alçado

Esta peça desenhada pretende mostrar a projeção da proposta para o estacionamento automóvel público. Podemos encontrar as três soluções do local: o existente, a demolição/construção e o proposto.

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 11 de 18 |

Concluindo, visto estarmos a tratar de um lote já estruturado com pré-existências vincadas e difíceis de alterar, tivemos que partir dessa condição e de possíveis necessidades que tenham surgido no presente.

A parcela n.º 01 é de facto importante na zona, no sentido de ser um dos primeiros edifícios existentes no local e pelo facto de se encontrar enquadrada com a envolvente quer a nível de materialidade, volume, aproximação à EN13 e cortina arbórea/vegetação que a envolve e que a ajuda a fundir-se com no seu enquadramento.

Desta forma foram concretizadas as disposições necessárias ao bom funcionamento do atual armazém criando-se zonas de estacionamento automóvel quer público quer privado e estacionamento privado para pesados.

O espaço verde é abundante na pré-existência, como tal, apenas nos dignamos a mantê-lo como tal e visto estarmos a falar de cerca de 3425,00 m<sup>2</sup>. Não projetamos espaço verde público para não ter que destruir o pré-existente que já se encontra bem enquadrado.

Este cenário contemplaria apenas a demolição parcial do muro para a via pública da Rua Frei Jerónimo Vahia.

## 2. ENQUADRAMENTO COM O REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Como foi suprarreferido de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, esta Unidade Operativa do Tipo 3, caracteriza-se como uma **Zona Mista e de Atividades Económicas**.

O estudo proposto incide sobre a parcela existente e a legalizar e no edifício proposta para colmatação do vazio existente a norte, para o qual se prevê um uso similar aos existentes Industria/Armazém.

### Quadro de áreas

| Parcela    | Área total (m <sup>2</sup> ) | Área Implantação (m <sup>2</sup> ) | Área Construção (m <sup>2</sup> ) | Pisos  |         | Cerca (m) | Volume-tria (m <sup>3</sup> ) |
|------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------|---------|-----------|-------------------------------|
|            |                              |                                    |                                   | Aci-ma | Abai-xo |           |                               |
| Edificada  | 10.100,72                    | 3.475,43                           | 3.475,43                          | 1      | 0       | 9         | 16.073,86                     |
| Colmatação | 24.050,00                    | 3.743,60                           | 3.743,60                          | 1      | 0       | 9         | 33.692,40                     |
| Σ          | 34.150,72                    | 7.219,03                           | 7.219,03                          | -      | -       | -         | 49.766,26                     |

### Zona de Atividades Económicas

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 12 de 18 |

#### Artigo 76º - Impermeabilização da Superfície

De acordo com este artigo, não são permitidas ocupações que impliquem uma impermeabilização superior a 75 % da área abrangida pela operação urbanística.

| Parcela    | Área total (m <sup>2</sup> ) | Condição 0.75*Área Total | S. Impermeabilizada (m <sup>2</sup> ) | Verificação                    |
|------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Edificada  | 10.100,72                    | 7.575,54                 | 3.475,43                              | 3.475,43 < 7.575,54 <b>OK</b>  |
| Colmatação | 24.050,00                    | 18.037,50                | 3.743,60                              | 3.743,60 < 24.050,00 <b>OK</b> |
| Σ          | 34.150,72                    | 25.613,04                | 7.472,60                              | 7.472,60 < 25.613,04 <b>OK</b> |

#### Artigo 110º - Afastamentos

Nos termos do presente artigo são garantidos os seguintes afastamentos:

- a) Mais de 7,5m relativamente ao limite adjacente da faixa de rodagem e 3m aos limites laterais da parcela;
- b) O afastamento entre as fachadas e o limite posterior das parcelas é sempre superior a 6m;

#### Artigo 145º - Dimensionamento das Áreas para espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos

No que se refere ao dimensionamento das áreas previstas pelo RPDM, foram considerados os pontos 2 e do presente artigo:

2 — Os parâmetros para o dimensionamento dos espaços verdes de utilização coletiva são os seguintes:

- d) Para estabelecimentos **industriais e ou armazéns** — **23m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> de área bruta de construção.**

3 — Os parâmetros para o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva são os seguintes:

- d) Para estabelecimentos **industriais e ou armazéns** — **10m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> de área bruta de construção.**

| Indústria e ou armazéns ( <b>Parcela Edificada</b> ) |                |              |
|--|----------------|--------------|
| Área de construção                                   | Espaços verdes | Equipamentos |
| 3.475,43   | 799,35         | 347,54       |
| Total  | Espaços verdes | Equipamentos |
|  | 799,35         | 347,54       |
| Área cedida  | 1163,31        |              |
| Área a compensar                                     | 0              |              |

| Indústria e ou armazéns ( <b>Parcela Colmatação</b> ) |                |              |
|---|----------------|--------------|
| Área de construção                                    | Espaços verdes | Equipamentos |
| 3.743,60  | 861,03         | 374,36       |
|   | Espaços verdes | Equipamentos |
| Total   | 861,03         | 374,36       |
| Área cedida   | 3.294,65       |              |
| Área a compensar                                      | 0              |              |

#### Artigo 146º - Cedências

No que se refere à parcela existente considerando as cedências efetuadas no âmbito do artigo 145º do RPDM, verifica-se que a cedência prevista para a parcela edificada é garantida a sua quase totalidade, sendo que **será prevista a sua total infraestruturização (Projeto de Arranjos Exteriores), nos termos da informação prestada pelas Estradas de Portugal (EP), previamente à sua posse integração ao domínio publico.**

No que se refere à parcela de colmatação, o estudo previsto **prevê uma cedência de 2000m<sup>2</sup>**, a integrar no domínio publico, **à face da EN13**, permitindo desta forma um perfeito enquadramento com as características viárias, considerando o parecer da EP.

Relativamente à área de cedência em falta na parcela de edificada, propõe-se a sua compensação em numerário nos termos do nº3 e nº5 do presente artigo.

#### Artigo 147º - Estacionamento

1 — Qualquer construção nova deve assegurar dentro do lote ou parcela que ocupa o estacionamento privado suficiente para responder às suas necessidades próprias garantindo, no mínimo, **um lugar de estacionamento por:**

e) Cada **150m<sup>2</sup> de área industrial ou de armazenagem**, nunca podendo corresponder este valor a menos de um lugar por cada unidade funcional autónoma;

2 — Sem prejuízo do definido no número anterior, cada construção deve assegurar a constituição das seguintes **áreas de estacionamento público:**

e) **Zonas Industriais e de Atividades** — **um lugar por cada 120m<sup>2</sup> de área bruta de construção**,

f) Deve ainda ser garantido **um lugar de estacionamento para pesados por cada 500m<sup>2</sup>** de área industrial ou de armazenagem, não podendo este número ser inferior a um lugar por estabelecimento;

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 14 de 18 |

### Parcela Existente

| <b>ESTACIONAMENTO (Parcela Existente)</b> |                                |                           |
|---|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Indústria/Armazém</b>                  |                                |                           |
| <b>Área: 3.475,43m<sup>2</sup></b>        |                                |                           |
| <b>Dentro do lote</b>                     | <b>N.º de lugares Ligeiros</b> | <b>Nº lugares Pesados</b> |
| Exigência PDM                             | <b>23</b>                      | -                         |
| Previstos                                 | <b>24</b>                      | <b>0</b>                  |
| <b>Domínio público</b>                    | <b>N.º de lugares Ligeiros</b> | <b>Nº lugares Pesados</b> |
| Exigência PDM                             | <b>29</b>                      | <b>7</b>                  |
| Previstos                                 | <b>27</b>                      | <b>0</b>                  |

Relativamente ao estacionamento público referente a esta parcela, verifica-se que **não está prevista nenhuma cedência**. Considerando o referido no **aditamento ao processo em resposta ao ofício 2045/12 de 2012/02/23 e 3075 de 2012/03/26**.

**Assim**, atendo às condições físicas do lugar e por se **tratar de um processo de legalização** de uma **construção já edificada** foi solicitada a dispensa da sua cedência. No entanto, cumpre informar que foi considerada a totalidade dos estacionamentos a criar, **público e privado**, (24+27=51), sendo que o estacionamento à face da via poderá ser considerado público.

### Parcela Colmatação

| <b>ESTACIONAMENTO (Parcela Colmatação)</b> |                                |                           |
|--|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Indústria/Armazém</b>                   |                                |                           |
| <b>Área: 3.743,60m<sup>2</sup></b>         |                                |                           |
| <b>Dentro do lote</b>                      | <b>N.º de lugares Ligeiros</b> | <b>Nº lugares Pesados</b> |
| Exigência PDM                              | <b>25</b>                      | -                         |
| Previstos                                  | <b>48</b>                      | <b>0</b>                  |
| <b>Domínio público</b>                     | <b>N.º de lugares Ligeiros</b> | <b>Nº lugares Pesados</b> |
| Exigência PDM                              | <b>32</b>                      | <b>8</b>                  |
| Previstos                                  | <b>77</b>                      | <b>18</b>                 |

No que se refere à parcela de colmatação, verifica-se que são garantidos a totalidades dos lugares de estacionamento previstos, público e privado.

## ESTUDO DE COLMATAÇÃO DE VAZIOS

O estudo desenvolvido pretende estabelecer um conjunto de princípios ao nível do ordenamento e da ocupação de uma área do território do Município, na freguesia de Neiva, concelho de Viana do Castelo, classificada, pelo PDM, como “Zonas de Atividades Económicas”. Sendo esta Zona Industrial de Neiva o espaço mais antigo determinado pelo Município para acolher Unidades Industriais de forte dinâmica industrial.

Assim, o estudo apresentado visa não só a colmatação de vazios mas, também, a requalificação do espaço público já existente, bem como apresenta soluções relevantes para os novos espaços que virão a integrar-se com a materialização global do mesmo, ao nível dos espaços de estacionamento público (para veículos ligeiros), dos percursos pedestres e viários, ao nível ambiental, propondo áreas de arborização urbana e novos espaços verdes.

O local a intervir situado junto à Estrada Nacional 13 (fig.1).

De toda a medida operativa seccionamos esta parcela por ser a que tem influência direta sobre a nossa área de intervenção e manifesta um conjunto delimitado por arruamento e mancha de zoneamento na classificação do P.D.M.

O espaço caracteriza-se pela presença de dois edifícios (armazéns) e um arruamento dominante. Assim, e para a colmatação do vazio existente, é proposto um volume com usos muito similares aos existentes: Armazenagem e Indústria.

Neste sentido, a proposta de colmatação do vazio existente, surge numa tentativa de harmonização com o contexto existente, pretendendo adquirir um referencial aproximado ao estabelecido. Assim, através da observação da folha nº 09, podemos constatar que existe uma procura de referenciais dominantes para os alinhamentos (horizontais e verticais), profundidades do novo volume procurando com isto a colmatação de empenas pré-existentes.

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 16 de 18 |



No pressuposto de requalificar os espaços públicos pré-existent, pretende-se não só responder às eventuais necessidades de futuras unidades industriais, mas também melhorar toda a imagem cénica e qualidade ambiental do local. Para assegurar a resposta ao crescimento do uso local propomos estacionamentos públicos de apoio e áreas ajardinadas para melhorando a qualidade visual e ambiental do lugar.

Pelo desenho (folha n.º 08) apresentado apercebe-se uma mancha de colmatação e equilíbrio entre as construções existentes. Em termos volumétricos esta mancha corresponde à formatação da cénica dominante dos edifícios existentes e com funcionalidade equivalente. A mancha de implantação apresentada caracteriza-se por respeitar os alinhamentos das construções existentes.

A baía de estacionamento proposto procura interferir o mínimo possível com o eixo viário principal para que o aumento do fluxo viário provocado pela densidade construída não prejudique o referido eixo viário principal – acessível apenas por um ponto (a distribuição faz-se por um arruamento periférico de baixa velocidade).

Em relação à materialização a baía de estacionamento deverá ser executada em pavimento betuminoso e rematada por uma guia pré-fabricada de betão tipo “megan”, com 0,05m de altura aparente

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 17 de 18 |

Os lugares de estacionamento serão pavimentados a “pedra-de-chão” ( 5.00mX2.50m) tipo “mecan” de cor cinzenta e rematados junto ao passeio por uma guia pré-fabricada em betão tipo “mecan”, com 0.12m de altura aparente.

Nas zonas destinadas a jardim deverão ser rematadas por guias pré-fabricadas de betão tipo “mecan” e conter terra vegetal com altura suficiente para a correta colocação e subsistência das espécies vegetais.

Por fim, os passeios propostos serão pavimentados com “pedra-de-chão” e rematados, com guias pré-fabricadas de betão tipo “mecan”, com 0.12m de altura aparente. Todas as “pedra-de-chão” serão do tipo “mecan”, com 0.20X0.10m.

Santo Tirso, 13 de Dezembro de 2013

Ricardo Azevedo, arquitecto

| APROVADO | DATA       | PÁGINA   |
|----------|------------|----------|
| RA       | 2013 12 13 | 18 de 18 |

GESTÃO REGIONAL DE VIANA DO CASTELO

Avenida S. Nicolau, 1114  
4935-488 Viana do Castelo  
PORTUGAL  
Tel.: +351 253 609 600  
Fax: +351 253 619 623  
Email: drvct@estradas.pt

Têxtil Nortenha Imobiliária, SA

Rua de Prazins, nº 60

REGISTADO C/ AR

4770-788 VILA NOVA DE FAMALICÃO

Sua Referência:

Sua Comunicação de:  
Set2013

Nossa referência:

Antecedente:  
11854VCT13

Saída:  
91337

Data:

11/12/2013

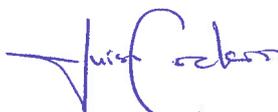
**Assunto: EN(M)13 km 56+550E – ESTUDO URBANISTICO**

Em resposta ao pedido de emissão de parecer acima indicado, informa-se V. Ex<sup>a</sup> que se emite parecer favorável ao estudo urbanístico apresentado.

Esclarece-se, que a legalização do edifício só poderá ser concluída, nos termos da n/carta nº 117889, remetida à Câmara Municipal sobre o assunto.

Com os melhores cumprimentos,

A Gestora Regional,



Luísa Cordeiro

(Por Delegação de Competência nos termos da deliberação tomada na Reunião do CA nº 324/43/2013, de 23 de Outubro)

MP