

Resposta a Ofício Nº8524/20 DE 2020/07/29, P.NO. 4/20-UOPG:

Serve o presente aditamento, e na sequência da reunião com o técnico camarário Arq. Lúcio Pereira, para dar resposta e cumprimento na íntegra ao solicitado em vosso ofício, apresentando-se as seguintes alterações e esclarecimentos:

- Foi garantida uma transição mais cuidada entre os perfis existentes e propostos, nomeadamente na zona do loteamento proposto nesta intervenção, conforme combinado em audiência com o técnico camarário. De modo a se perceber a obra imediata, apresenta-se um desenho da proposta de loteamento, aonde se garante a primeira fase de implementação, garantido a transição cuidada solicitada. Para isso, o arruamento deste Loteamento proposto, passou a ser de sentido único, facilitando imenso as manobras de veículos. Também se ajustou o desenho deste arruamento, de modo a se adaptar melhor ao cadastro existente;

- Pretendo o dono de obra investir neste empreendimento, havendo inclusive empresas que se pretendem instalar de imediato, e que garantem que os acessos são suficientes para o desenvolvimento da sua actividade com normalidade. Em todo o caso, este investimento é a oportunidade de desenvolvimento desta zona de Actividades Económicas previstas em PDM, e deverá ser visto como tal;

- Foram aumentados os afastamentos aos arruamentos públicos dos polígonos de implantação, nomeadamente ao arruamento principal que lhes dão acesso, de modo a garantir os estacionamento privados e as zonas de manobra. Ainda assim, os polígonos são meramente indicativos e poderão vir a ser ajustados de acordo com as actividades a instalar. Quanto aos lotes do Loteamento agora proposto, os mesmos já salvaguardam esta questão, sendo que, nos 2 lotes a Poente, os acessos e zonas de manobra serão lateralizados;

- Foi criada uma zona de espaços verdes e de utilização colectiva a nordeste, de modo a minimizar eventuais conflitos com a função residencial existente. Apenas os espaços com dimensão para configurar como espaços livres, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada a comportamentos espontâneos e a uma estadia descontraída por parte da população utente, foram contabilizados para "Espaços Verdes";

- Para além das alterações solicitadas, foram retiradas as áreas previstas em cave dos lotes da maioria dos lotes, mantendo-se apenas os 2 pisos nos 6 lotes centrais que fazem a transição de cotas, na zona de intervenção do loteamento proposto.

Após aprovação da UOPG, propomos apresentação do loteamento atualizado de acordo com o estudo urbanístico.

Considera-se portanto o estudo urbanístico agora em condições de deferimento.

10 de Agosto 2020

O Arquitecto



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Estudo Urbanístico – UOPG 10 do Tipo 3:

ENQUADRAMENTO

O presente estudo urbanístico pretende dar resposta ao solicitado no artigo 160º do P.D.M de Viana do Castelo, referente à Unidade de Planeamento e Gestão UOPG 10 – Tipo 3 - Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas localizada em União Freg. de Nogueira, Meixedo e Vilar de Murteda, Viana do Castelo.

Para efeitos do estudo proposto será objeto de intervenção a área total da UOPG definida no PDM. A área abrangida pelo estudo encontra-se em SOLO URBANO – Solo de Urbanização Programada (Zonas de Atividades Económicas). A UOPG está delimitada a Norte e Poente por zona florestal, a Sul por pequeno núcleo habitacional que possui uma via classificada de Rede Terciária Existente e a Nascente pelo Caminho do Minério que naturalmente é uma via não classificada.

O estudo urbanístico desenvolveu-se a partir do tecido viário já existente, considerando como eixo principal a Rua das Olas, via definida no PDM como via de Rede Secundária de Nível 1, Existente transversal à área da UOPG e estruturante. Outras vias são também importantes como é o caso do Caminho do Minério que juntamente com a rua referida anteriormente estruturam toda a proposta e proporcionam a criação de novas ruas entre os lotes definidos. Em todas as vias são previstos os estacionamento e a largura de faixa de rodagem mínima conforme a sua classificação.

Pode caracterizar-se a área de intervenção como sendo de pouca densidade construtiva sendo composta principalmente por edifícios de habitação unifamiliar. Existe, contudo, uma mancha edificada mais consolidada a Sul e a Nascente com a proximidade do Parque Empresarial de Lanheses.

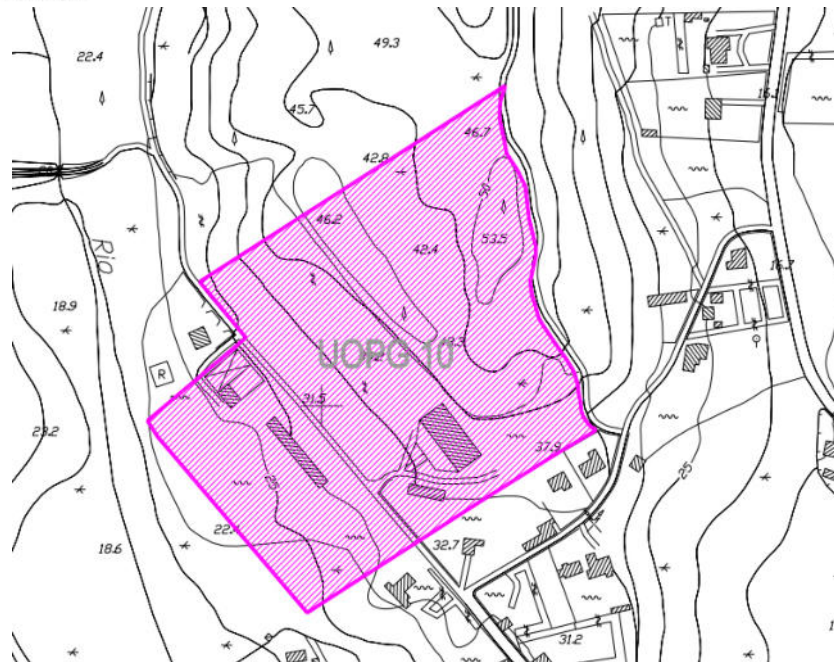
A presente proposta para a UOPG 10 cumpre as regras estabelecidas para a qualificação de solo definida, não havendo qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a implantação da solução urbanística adotada.

Enquadramento no PDM

Cumprindo as regras definidas do PDM na área de pretensão (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 – Tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas)



C&C architects
ARQUITECTURA E SERVIÇOS



Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 10 (artigo 160.º do PDM), bem como os regimes de edificabilidade previstos para as categorias de solo em causa, a seguir elenca-se o enquadramento da área da pretensão relativamente aos usos de solo:

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 – Tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas

- Os estudos para estas áreas devem garantir a estruturação e ordenamento do território abrangido pela UOPG, de modo a promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente.
- Qualquer nova edificação deverá ser precedida de estudo urbanístico ou respeitar estudo anterior considerado válido pela Câmara Municipal e que já tenha sido adotado como orientador de propostas para a mesma zona.

Solo de Urbanização Programada - Zonas de Atividades Económicas

- Estas zonas encontram -se delimitadas na Planta de Ordenamento e localizam -se nas proximidades dos aglomerados habitacionais.
- Destinam-se a dotar o território municipal de uma rede de espaços destinada à localização de atividades comerciais, armazéns e indústrias, desde que, analisados os impactes sobre a envolvente e os riscos potenciais para a pessoa humana e sobre o ambiente, se revelem compatíveis com a função habitacional.
- A edificabilidade nestas zonas fica condicionada à execução de plano de pormenor, operação de loteamento ou estudo urbanístico aprovado.

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO



C&C architects
ARQUITECTURA E SERVIÇOS

A solução apresentada passa pela reestruturação das vias existentes, adaptando-as às regras definidas no PDM relativamente às dimensões de faixas de rodagem, passeios pedonais e lugares de estacionamento específicas para cada categoria.

Como eixo estruturante da proposta temos a Rua das Olas por surgirem a partir desta, novos arruamentos para qualquer um dos lados, que por sua vez, permitem a organização dos diferentes lotes. As novas vias criadas cumprem com os estacionamentos necessários, assim como permitem uma zona entre elas para o estacionamento de camiões exigido, assim como na largura de faixas mínimo. São também definidos novos alinhamentos dominantes para o loteamento, tendo em conta as construções existentes no local e a sua envolvente.

A Rua das Olas, como referido anteriormente, foi a via estruturante de toda a proposta, facilitando a definição de novos espaços para implantação de edifícios, permitindo uma melhor distribuição dos lugares de estacionamento ligeiros e pesados, necessários a cada lote através dos novos arruamentos que partem desta rua. São criados espaços verdes necessários, assim como espaço destinado a equipamentos como resposta aos requisitos exigidos a um loteamento. Foi estruturada numa perspetiva de conjunto, possibilitando uma melhor ligação viária entre as ruas que limitam a UOPG e o seu interior, assim como os novos espaços para construção e zonas para espaços verdes, espaços públicos e outros.

É importante referir que a proposta tem uma intenção mais abrangente ao que não é indiferente a proximidade com o Parque Industrial de Lanheses e da A27 / IP9, demonstrando a existência de bons acessos e infraestruturas.

A estrutura funcional adotada permite assim continuidade da infraestrutura viária e dos espaços verdes e de equipamentos envolventes, com potencial organizador de futuras opções construtivas, permitindo ligar zonas contíguas aos aglomerados urbanos (apresentando-se genericamente desocupadas e deficitárias em infraestruturas) almejando que se venham a constituir núcleos urbanos de média densidade, melhorando a segurança rodoviária e as condições de circulação pedonal.

:

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DA UOPG 10

CRISTIANO TORRES PEREIRA DA COSTA, Arquitecto, com especialização em Património, Turismo e Desenvolvimento Regional, inscrito na Ordem dos Arquitectos com o nº9608, Contribuinte Fiscal nº218063814, com escritório na Av. Rocha Páris, nº79 1º Esquerdo, em Viana do Castelo, inscrito na Câmara Municipal de Viana do Castelo, sob o nº842, declara, para efeitos do disposto no nº 1 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, que o projeto de que é autor, relativo à **UOPG 10**, localizada em Balteiro - Olas - Lolas na União Freg. de Nogueira, Meixedo e Vilar de Murteda, Concelho de Viana do Castelo, cujo licenciamento foi requerido por **CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO DO NOROESTE, CRL**, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, assim como todos os regulamentos municipais em vigor.

14 de Agosto 2020

O Arquitecto:

