

MEMÓRIA DESCRITIVA - Estudo Urbanístico UOPG 51

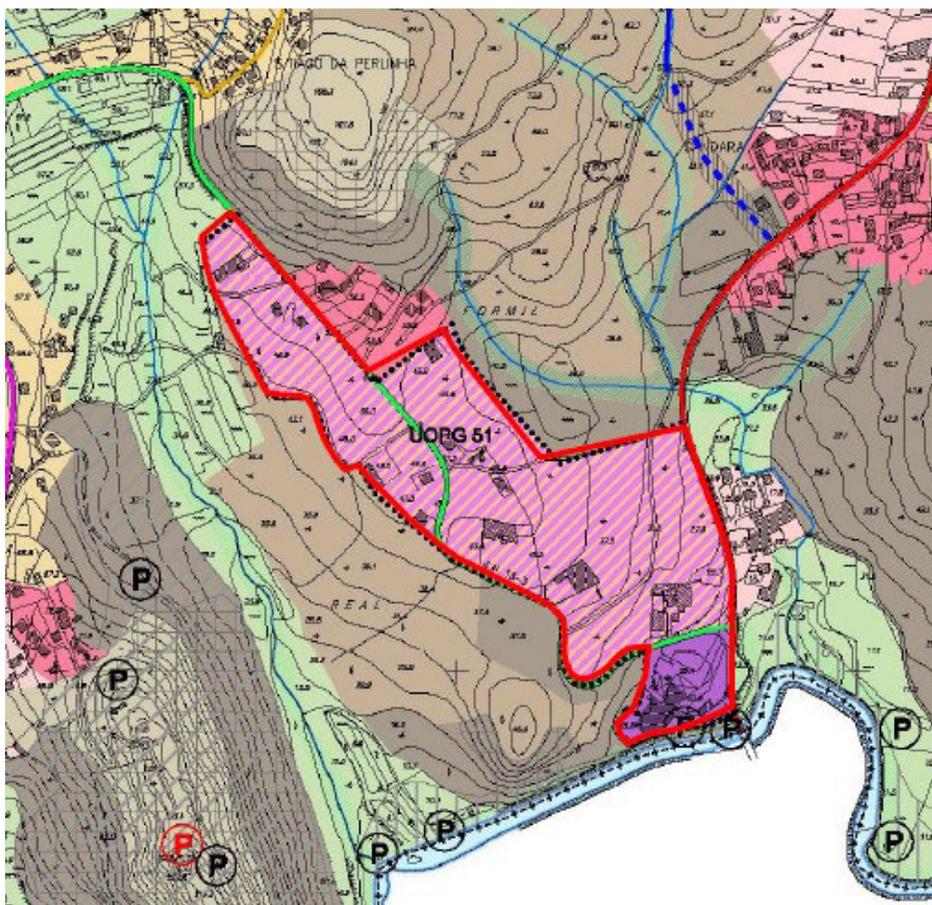
1. Introdução

A zona em **estudo - UOPG 51** - pólo industrial de Castelo do Neiva, localiza-se na freguesia de Castelo do Neiva, no limite com a Freguesia de São Romão do Neiva, na zona compreendida entre a Fábrica da Resina / Restaurante Alcazar e que se estende até a actual Carpintaria Rocha.

O Estudo Urbanístico apresentado, tem como objectivo encontrar e definir as regras gerais de estruturação e ordenamento global de toda a área de intervenção da UOPG 51, tendo em conta o já edificado no local, nomeadamente as habitações existentes e as actividades económicas já instaladas na zona de intervenção.

2. Enquadramento no PDM

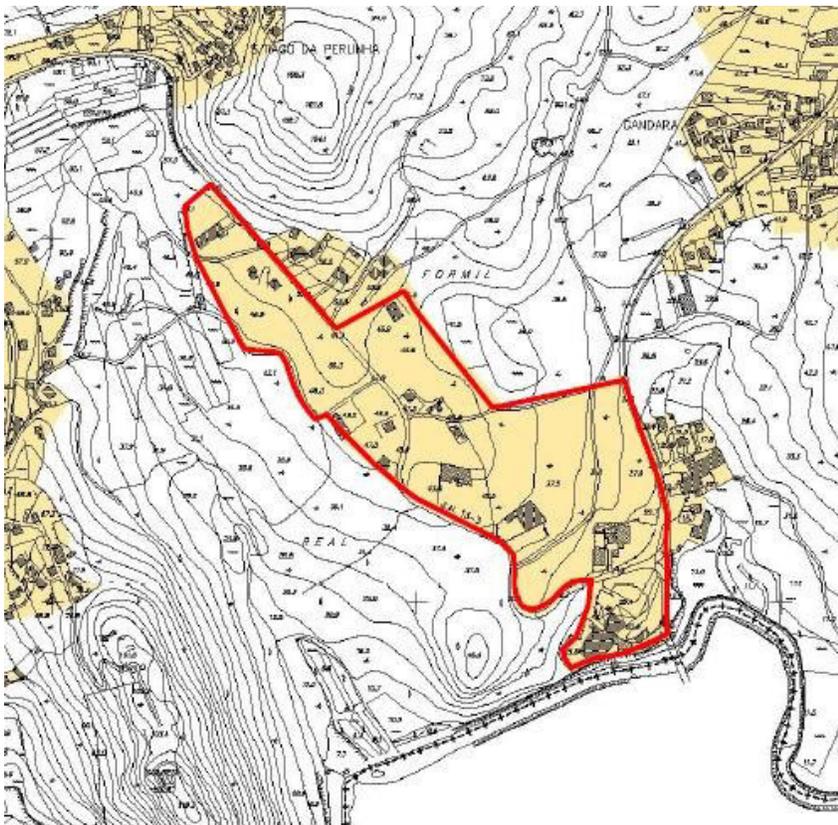
O presente estudo, de acordo com o Regulamento do PDM – Plano Director Municipal de Viana do Castelo trata-se de uma UOPG Unidade Operativa do Tipo 3 (áreas de industriais e áreas de actividades económicas), de acordo com o art.º 160 de Regulamento do PDM.



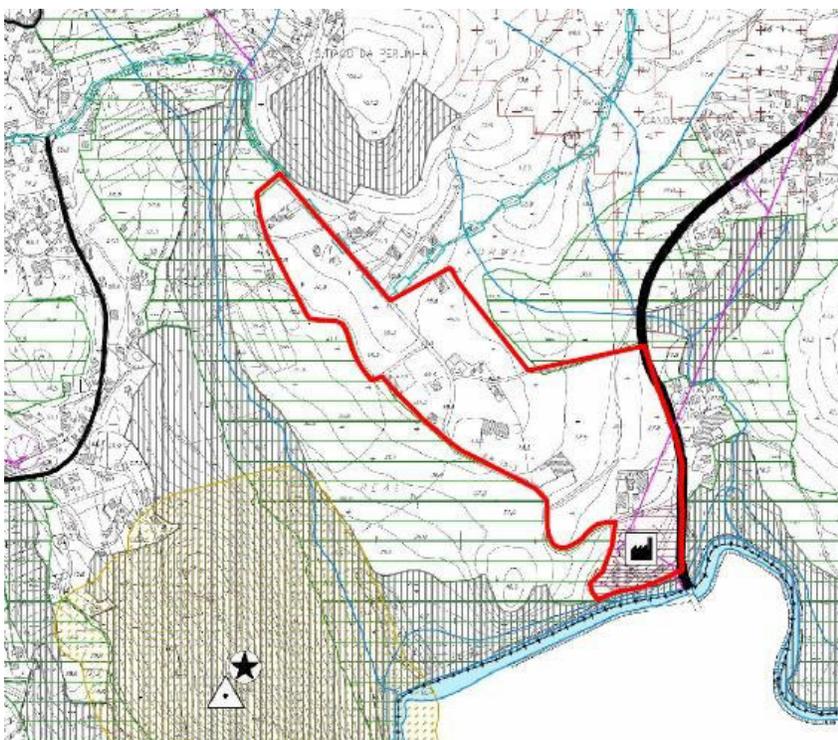
Extracto da Planta de Ordenamento

O terreno segundo a consulta do extracto da Planta de Ordenamento do PDM está localizado em solo de urbanização programada – zona de actividades económicas e uma pequena parte em zonas industriais existentes (fábrica da Resina).

O terreno segundo a consulta do extracto da Planta de Condicionantes – Zonamento Acústico do PDM está classificado como zonas mistas.



Extracto da Planta de Condicionantes, actualizada de acordo com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor



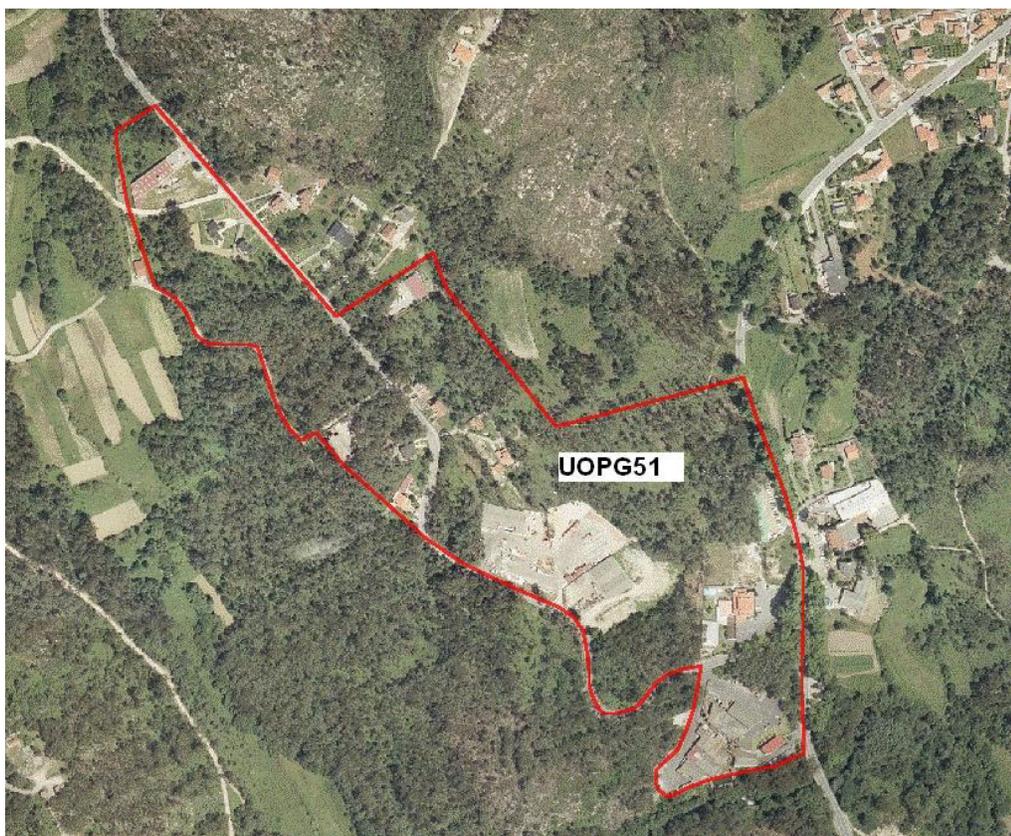
Extracto da Planta de Condicionantes, actualizada de acordo com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor

3. Caracterização do Existente

A zona é caracterizada na sua generalidade por terrenos de mata à excepção da área localizada a sul da UOPG onde existem já várias actividades económicas aí instaladas.

Esta Zona também é caracterizada por ter alguma ocupação de edifícios de habitação.

Pelo que, nos apercebemos o parcelamento cadastral caracteriza-se por prédios rústicos com a divisão de propriedade bastante diferenciada e de diversa forma geométrica.

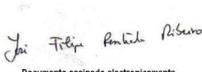


Organização do Projecto

De acordo com o n.º 2 do artigo 160.º do Regulamento do PDM, o estudo 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.

Peças Desenhadas

Constituem desenhos gerais que identificam a área de intervenção como um todo, posicionando muito genericamente os espaços públicos, tais como; zonas de equipamentos, zonas verdes, arruamentos, baias de estacionamento e os passeios.



Documento assinado electronicamente.
Esta assinatura substitui a assinatura autógrafa.

4. Proposta

Descrição da Solução

Da solução que apresentamos, justificaremos primeiro o todo e descrevemos depois o particular.

O presente estudo tem duas vertentes a primeira visa prever a requalificação ambiental das zonas de envolventes às habitações existentes, prevendo arborização de protecção ambiental e paisagística, a segunda é definir os polígonos de ocupação para lotes industriais, os arruamentos, os estacionamento para ligeiros e pesados, os passeios, os espaços verdes, os espaços de equipamentos de utilização colectiva dando cumprimento ao Regulamento do Plano Director Municipal.

O presente estudo urbanístico prevê uma ocupação de todo o espaço da UOPG, dado o principio para aí definido de implantação de pequenas industrias de carácter local.

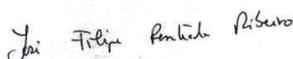
No particular, importa referir que para a presente intervenção do requerente, o licenciamento deste só incide sobre uma área muito restrita deste estudo, tratando-se apenas de construção de uma instalações para Central de Triagem e Valorização de Resíduos de Construção e Demolição.

5 – Conclusão

O presente estudo urbanístico tem como principal objectivo apontar espaços de ocupação do pólo industrial de Castelo do Neiva, enquadrando-o na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Plano Director Municipal, permitindo assim estabelecer regras e princípios de ordenamento possibilitando a construção do pólo industrial de uma forma faseada e sustentada.

Chafé, 2 Agosto de 2011

O Engenheiro Técnico. Civil,



Documento assinado electronicamente.
Esta assinatura substitui a assinatura autógrafa.

ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 51

MEMÓRIA DESCRITIVA

Novembro 2021

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

No Regulamento do Plano Diretor Municipal¹ é definida a UOPG n.º 51², como zona de “Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas”, com cerca de 146.500 m², confronta a nordeste com a N13 e ladeia a Avenida Central/ Rua Principal das Freguesias de São Romão de Neiva e Castelo de Neiva em cerca de 1 quilometro. Esta UOPG tem em seu redor zonas classificadas como Zonas de Construção de Colmatação/Continuidade, Espaços Agrícolas, Zonas Florestais de Produção, Zonas Florestais de Proteção e Leitões de Cursos de Água.

Havendo procura por locais para se desenvolverem Atividades Económicas, esta câmara decide realizar o presente Estudo Urbanístico indicando a forma como deveremos edificar aquele território.

Depois de apreciado pelos serviços técnicos e sua posterior aprovação, este estudo estará disponível na página da internet desta edilidade³.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com o zonamento definido na Planta de Ordenamento, do Plano Diretor Municipal, o local sobre o qual incidem estas alterações encontra-se classificado como “Zonas de Atividades Económicas”, havendo uma pequena parte como “Zonas Industriais Existentes”.

Consultado a Planta de Condicionantes do mesmo PDM verificamos apresenta uma pequena zona de Estabelecimentos Industriais, e que a UOPG se encontra infraestruturada com “linhas de média tensão”, “condutas adutoras” e é contígua a “estradas nacionais” (EN13).

3. CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

Esta UOPG caracteriza-se por uma forma muito irregular desenvolvendo-se de Sudeste para Noroeste, tendo um comprimento próximo dos 900 metros e uma largura variável entre os 50 e os 350 metros totalizando a área de 146.500 m². Tem a particularidade de pertencer em simultâneo a duas freguesias, São Romão de Neiva e Castelo de Neiva.

¹ 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; com alteração ao Regulamento publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 26, de 6 de Fevereiro de 2014, páginas 3757 a 3779; Aviso n.º 1817/2014

² E 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>

Estes terrenos apresentam-se predominantemente com o aspeto de zonas florestais, sendo pontuados de forma heterogenia por oito habitação e outras nove empresas

4. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

Este estudo inicia-se com a proposta de um desenho regular para a Avenida Central/Rua Principal.

De seguida foi proposta uma rede viária para as zonas já ocupadas por empresas para que no futuro se possam organizar em quarteirões, cumprindo as regras do PDM. A rede viária proposta usou a base de cedências já feitas ao domínio publico como por exemplo a resultante do Processo de Obras 407/12 – LEDI.

Nas zonas com habitações, o desenho proposto contempla a possibilidade da sua manutenção de forma a que a que as mesmas não sejam impedimentos para o desenvolvimento empresarial da zona. Havendo ou não reconversão do seu uso, funcionam de forma autónoma já dentro de uma malha viária desenvolvida para as empresas.

Nas cedências ao domínio público⁴ procurou-se dispersar as grandes necessidades de estacionamento, tanto de veículos ligeiros como os pesados de forma a abranger equitativamente o território. Os espaços verdes e de utilização coletiva tendem a aproximar-se das parcelas mais pequenas.

Este estudo, efetuado no âmbito do disposto nos art.º 156º e 160º e 164º do Reg. PDM mostra-se harmonioso na composição das diferentes áreas de forma a qualificar o seu uso e rentabilizar recursos e tempo.

5. O ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico é composto por três peças desenhadas:

1. Planta Geral de Enquadramento;

⁴ São aplicáveis as seguintes disposições:

- Art. 145º - Dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas e equipamentos;
- Art. 146º - Cedências ao domínio público,
- Art. 147º - Lugares de estacionamento públicos e privados, de veículos ligeiros e de veículos pesados.

2. Estudo Urbanístico;
3. Planta de Cenário

5.1. PLANTA GERAL DE ENQUADRAMENTO



Esta peça desenhada contem os seguintes elementos:

- Limite da unidade operativa, tal como e 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 13, que será intervencionada com pequenas obras de beneficiação.

5.2. ESTUDO URBANÍSTICO - PROPOSTA

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

- Áreas destinadas às parcelas industriais usos empresariais;
- Polígono de ocupação com edificação (inserida na parcela área industrial a constituir);
- Espaços para infraestruturas de arruamentos, estacionamento público 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 as vias circundantes, previstos na legislação aplicável⁵;
- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM⁶, havendo assim necessidade de calcular as cedências ao domínio público.
- 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, otimizando a ocupação dos espaços sem capacidade construtiva.

Com o balanço final das áreas de Cedência do Domínio Público podemos comprovar que a proposta aqui apresentada excede todas as necessidades dos índices impostos pelo PDM em vigor. Isto tem por objetivo salvaguardar qualquer pequena ampliação necessária ao bom funcionamento das unidades industriais ali localizadas, se cumprirem com todas as outras exigências, evidentemente.

A área de impermeabilização que resulta é de aproximadamente 70%.

5.3 PLANTA DE CENÁRIO

Esta peça desenhada pretende demonstrar a aplicação do estudo urbanístico através de uma proposta de ocupação do espaço, integrando construções em banda, com área mínima de 130 m², e parcelas que permitem uma construção até 2.500,00 m². Assim se mostra que se desenhou uma matriz viária muito forte e versátil permitindo que os parcelas se adaptem às necessidades dos investimentos empresariais.

⁵ 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.

⁶ 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 colectiva, infraestruturas e equipamentos;
- Art. 146º - Cedências ao domínio público,
- Art. 147º - Lugares de estacionamento públicos e privados, de veículos ligeiros e de veículos pesados.

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 fica numa zona periférica da área de intervenção de forma a permitir o aproveitamento do espaço sobrance 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.

Conseguiu-se um balanço equilibrado entre áreas de parcelas, áreas de construção e cedências ao domínio público, de forma a que este estudo se mantenha disponível a pequenos ajustes de parcelas sem necessidade de recalcular as cedências.

Viana do Castelo, 05 de Novembro de 2021.

A arquiteta,

(Marta Monteiro)

**TERMO DE RESPONSABILIDADE
DO AUTOR DO PROJECTO DO ESTUDO URBANISTICO**

Marta Isabel Monteiro da Silva, arquiteta, contribuinte n.º 167589326, moradora na Rua do Tourinho n.º 19, freguesia da Santa Maria Maior, concelho de Viana do Castelo, inscrita na Ordem dos Arquitetos, sob o n.º 7926N, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e pelo Decreto –Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, declara que o Estudo Urbanístico da UOPG nº51, de que é autora, localizado na freguesia de Castelo de Neiva, concelho de Viana do Castelo observa as normas técnicas gerais, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as disposições do Plano Director Municipal de Viana do Castelo.

Mais informo que este projecto foi elaborado ao serviço do Município de Viana do Castelo.

Viana do Castelo 2021

Marta Monteiro