UOPG aprovada por despacho do Presidente de Câmara Municipal de 21/03/2023.

A Chefe de Unidade Orgânica - Urbanismo

(Arq. Sandra Luís)

22-08-2023

22 de Fevereiro de 2023

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

UOPG 46 | Estudo Urbanístico

1. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar resposta à notificação camarária n.º 1959/23, de 07 de Fevereiro de 2023, no âmbito do processo urbanístico n.º 7/22-UOPG, relativo à proposta de intervenção incidente na UOPG 46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Casavant – Imobiliária, Lda, contribuinte n.º 516 198 700, com sede na Estrada da Papanata 223, Santa Maria Maior, Monserrate e Meadela, 4900-470 Viana do Castelo, aqui representada pela gerência, Carina Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 249 384 256, residente em Rua da Igreja 2898, Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-628 Viana do Castelo.

A requerente é proprietária única do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo com o número 2139/20170614, abrangido pela UOPG 46.

2. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

3. RESPOSTA À INFORMAÇÃO 1959 / 23

Em consideração do teor da informação camarária supramencionada, apresentamos as seguintes alterações ao estudo urbanístico proposto:

a) Foram revistos os perfis dos arruamentos no sentido de se assegurar pelos menos 7m nas faixas de rodagem, assim como postos em conformidade todos os raios de curvatura;
b) Foi invertida a lógica de implantação/zonas verdes para os edifícios a Noroeste, salvaguardando-se assim uma zona de "tampão entre o uso habitacional existente e o proposto". As áreas verdes resultantes são de carácter privado, não estando a ser contabilizadas para efeitos de cedência;
c) O arruamento a noroeste (sentido este/oeste) foi alterado deixando assim de se articular com a rede viária existente. Contudo, procurando evitar que a infraestrutura viária circunde o conjunto habitacional existente a poente, este arruamento não se articula com os arruamentos propostos a norte e a sul, passando antes a funcionar como "beco sem saída";
d) Conforme recomendado, a implantação dos 2 edifícios propostos a sudeste foi alterada de forma a afastarem-se do espaço para equipamentos e possibilitando-se a continuidade do arruamento proposto com direcção norte/sul;
e) Foram feitas as alterações necessárias para o cumprimento do disposto na alínea a) do ponto 110º do RPDM, designadamente o afastamento mínimo à faixa de rodagem;
f) Foram rectificados os valores do quadro 18.2 do QS. No campo dos valores de aplicação do PMOT são apresentados os valores mínimos de cedência para a presente proposta urbanística, calculados conforme o artigo 145º do RPDM;
g) Foi rectificado o ponto 7.1.3 do QS, conforme indicado;

h) As legendas da planta do estudo urbanístico foram rectificadas, reflectindo a informação do desenho e facilitando a sua interpretação;
i) A presente memória descritiva contém o texto integral de cada versão entregue.

Viana do Castelo, 22 de Fevereiro de 2023

A Arquitecta,

Assinado por: **Flávia Mâncio Fraga Dias**
Num. de Identificação: 14664852
Data: 2023.02.22 13:10:32 +0000

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

03 de Janeiro de 2023

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

UOPG 46 | Estudo Urbanístico

1. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar resposta à notificação camarária n.º 510/23, de 10 de Janeiro de 2023, no âmbito do processo urbanístico n.º 7/22-UOPG, relativo à proposta de intervenção incidente na UOPG 46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Casavant – Imobiliária, Lda, contribuinte n.º 516 198 700, com sede na Estrada da Papanata 223, Santa Maria Maior, Monserrate e Meadela, 4900-470 Viana do Castelo, aqui representada pela gerência, Carina Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 249 384 256, residente em Rua da Igreja 2898, Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-628 Viana do Castelo.

A requerente é proprietária única do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo com o número 2139/20170614, abrangido pela UOPG 46.

2. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

3. RESPOSTA À INFORMAÇÃO 510 / 23

Conforme indicação do arquitecto Sandro Lopes, gestor do presente processo, em reunião presencial no dia 07/06/2022, toda a informação constante no Quadro Sinóptico é referente à UOPG 46, e ao estudo urbanístico elaborado.

Sendo que a UOPG 46 integra parcialmente diversos prédios, não existe relevância na discriminação do prédio do requerente.

Porém, numa tentativa de conciliar os interesses do arquitecto gestor do processo com os demais interesses administrativos, é apresentado novo Quadro Sinóptico, com indicação do número do artigo, descrição e área total do prédio do requerente, no ponto 5.1, e indicação da área aproximada da UOPG, calculada a partir das ferramentas online da câmara municipal, no ponto 6.1.

4. ISENÇÃO DE TAXAS

Dada a contradição de informações, sou a solicitar a isenção das taxas de submissão dos documentos apresentados.

Viana do Castelo, 10 de Janeiro de 2023
A Arquitecta,

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

14 de Setembro de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
UOPG 46 | Estudo Urbanístico

1. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar resposta à notificação camarária n.º 10814/22, de 12 de Agosto de 2022, no âmbito do processo urbanístico n.º 7/22-UOPG, relativo à proposta de intervenção incidente na UOPG 46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Casavant – Imobiliária, Lda, contribuinte n.º 516 198 700, com sede na Estrada da Papanata 223, Santa Maria Maior, Monserrate e Meadela, 4900-470 Viana do Castelo, aqui representada pela gerência, Carina Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 249 384 256, residente em Rua da Igreja 2898, Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-628 Viana do Castelo.

A requerente é proprietária única do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo com o número 2139/20170614, abrangido pela UOPG 46.

2. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

3. RESPOSTA À INFORMAÇÃO 10814 / 22

Uma vez que se encontra a decorrer o processo de ratificação da área do prédio nos serviços das finanças e do registo predial, a certidão do registo predial não apresenta o valor da área do prédio. Neste momento, para efeitos de verificação da área, apenas podemos fornecer o BUPi, onde é apresentado o valor de 57699,13m2, esperando que seja suficiente para que a câmara Municipal se pronuncie sobre a nossa proposta.

Posto isto, conforme solicitado na informação camarária supramencionada, apresentamos também a certidão do registo predial, uma vez que se encontra actualizada relativamente ao proprietário do prédio.

Relativamente ao Quadro Sinóptico, junto também novo documento, tendo rectificado a informação relativa à composição do prédio para "**Rústico**".
Salvaguardo que, conforme fui informada pelos técnicos da CM-Viana do Castelo, o Quadro Sinóptico faz referência ao estudo urbanístico, abrangendo a área total da UOPG, e não apenas a área adstrita ao prédio identificado na certidão do registo predial, e demais documentos.

Viana do Castelo, 08 de Setembro de 2022
A Arquitecta,

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

27 de Julho de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

UOPG 46 | Estudo Urbanístico

4. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar resposta à notificação camarária n.º 9415/22, de 18 de Julho de 2022, no âmbito do processo urbanístico n.º 7/22-UOPG, relativo à proposta de intervenção incidente na UOPG 46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Flávia Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 256 519 234, residente na Rua de Roberto Ivens 1263, 4450-257, Matosinhos.

A requerente da pretensão não possui direito de propriedade sobre nenhum dos imóveis abrangidos pela proposta de intervenção urbanística, uma vez que se encontra a decorrer um processo de compra. Não obstante, solicitamos à Câmara Municipal de Viana do Castelo que considere e se pronuncie sobre as intenções da proposta apresentada, dado o impacto urbanístico e económico que esta poderá representar.

5. NOVOS ELEMENTOS APRESENTADOS

Conforme solicitado na notificação camarária 9415/22, de 18 de Julho de 2022, juntamos ao processo a Certidão do Registo Predial atualizada, referente ao artigo matricial nº 3608, com origem no artigo matricial n.º 1036, de natureza rústica.

Apresentamos também uma nova Memória Descritiva, aproveitando a oportunidade para corrigir algumas informações que, por lapso, não foram apresentadas correctamente na última entrega.

Por fim, clarificamos que nas peças desenhadas apresentadas anteriormente, o valor da "Área Construída" em legenda, contabiliza apenas a área adstrita ao uso "Indústria / Armazém" e "Comércio / Serviços", excluindo, por lapso, a área de cedência para equipamentos.

Contudo, a área de cedência para a construção de equipamentos foi contabilizada no cálculo da área de impermeabilização, não existindo nenhum lapso no cálculo deste índice, que se mantém em 75%.

6. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

7. ENQUADRAMENTO EM PDM

Sobre o enquadramento em PDM, é de relevar o seguinte:

- Segundo a PLANTA DE ORDENAMENTO, a UOPG 46 destina-se a Zonas de Actividades Económicas;

- Segundo o REGULAMENTO do PDM, artigo 160º, a UOPG46 é de tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas;

- Segundo a PLANTA DE CONDICIONANTES, não existem condicionamentos relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis;

- Segundo a PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO, a porção de terreno inserida na UOPG 46, classifica-se como Zona Mista;

- Segundo o PMDFCI, a perigosidade de incêndio é baixa, verificando-se a existência de FGC, classificadas como "outras".

8. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O estudo urbanístico aqui apresentado pretende promover a construção de um complexo de pavilhões destinados à indústria/armazenamento e comércio/serviços, articulando espaços de equipamentos e áreas verdes colectivas, assim como reforçando e restruturando a rede viária existente, conforme ilustrado nas peças desenhadas.

a. Indicadores urbanísticos gerais

A intervenção apresenta os seguintes indicadores urbanísticos[1]:

- Área da UOPG46 – 62.562,08 m2

- Área total de implantação das construções (incluindo a área de cedência para equipamentos)[2] – 19.813,60 m2
  Área de construção adstrita à indústria e armazenamento – 9.982,95 m2
  Área de construção adstrita ao comércio e serviços – 7.006,75 m2
  Área de cedência para equipamentos – 2.823,90 m2

[1] Medições efectuadas através das ferramentas da Plataforma Municipal WebSig.
[2] Nas peças desenhadas, o valor total da área de implantação apresentado não inclui a área de cedência para equipamentos.

Área de cedência para espaços verdes colectivos – 5.798,96 m2
Área para equipamentos de uso público em domínio privado – 565,65 m2

- Área bruta de construção – 19.813,60 m2

- Índice de ocupação do solo – 0,32%

- Área permeável – 15.643,80 m2

- Índice de impermeabilização – 75%, encontrando-se dentro dos parâmetros estipulados pelo artigo 76º do RPDM´

- Cércea máxima – 5,00 m

b. Dimensionamento da rede viária

O dimensionamento da rede viária foi proposto em observância do nº 2 do artigo 138º, dando cumprimento aos requisitos definidos pelo anexo I ao PDM para a rede secundária, uma vez que se prevê a circulação de veículos pesados:

- Faixa de Rodagem – pelo menos 6 m livres;
- Passeios – pelo menos 2,25 m livres;
- Lugares de estacionamento – 2,20 m x 5 m, incluindo-se também estacionamento para veículos pesados, dado o carácter desta intervenção.

No seguimento da análise da rede viária existente, é importante salientar que as vias que se encontram representadas a pontilhado de cor azul, nas peças desenhadas, designadamente o "Caminho do Rapadouro" (a poente da UOPG46) e o "Caminho da Gafa" (a norte da UOPG46), apresentam condições de circulação suficientes para se classificarem como vias de rede secundária.

Neste sentido, e numa lógica viária mais abrangente, considera-se importante assegurar a continuidade destas características de circulação nas vias em questão, uma vez que, a longo termo, permitirão fortalecer a contextura urbanística.

Em seguida, foram anexadas fotografias de vários pontos do percurso no "Caminho do rapadouro", no sentido nascente-poente, partindo da UOPG46 até à Estrada das Vilas, para análise.

UOPG 46

6,70 metros

5,50 metros
*ponto mais estreito da via

Estrada das Vilas
8,40 metros

Por fim, apresentam-se também fotografias de vários pontos do percurso no “Caminho da Gafa”, no sentido sul-norte, partindo da UOPG46 até ao Caminho da Fonte da Gafa, para análise.

4,00 metros

Caminho da Fonte da Gafa
5,50 metros

c. Áreas de cedência

A intervenção proposta cumpre as condicionantes urbanísticas à edificabilidade estipulados, nomeadamente, pelos artigos 108º, 109º e 110º, relativamente aos afastamentos, assim como os artigos 145º, 146º e 147º, relativamente às áreas de cedência para infraestruturas, espaços verdes e equipamentos de uso colectivo. Estas informações encontram-se sintetizadas nas tabelas abaixo apresentadas, assim como representadas nas peças desenhadas:

ESTACIONAMENTO

Comércio / Serviços	Público Ligeiro	Privado Ligeiro	Público Pesado
Segundo o PDM	1lug. / 25m2 (281 lugares)	1lug. /100m2 (71 lugar)	--
Proposto	316 lugares	71 lugares	--
Indústria / Armazém			
Segundo o PDM	1lug. / 120m2 (90 lugares)	1lug. / 150m2 (72 lugares)	1lug. / 500m2 (22 lugares)
Proposto	125 lugares	72 lugares	22 lugares
Total Proposto	441	143	22

EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Comércio / Serviços	Espaços verdes de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Segundo o PDM	28 m2 / 100m2 (1.961,90 m2)	25 m2 / 100m2 (1751,70 m2)
Proposto	3.340,66 m2	1755,10 m2
Indústria / Armazém		
Segundo o PDM	23 m2 / 100m2 (2.296,10 m2)	10 m2 / 100m2 (998,30 m2)
Proposto	2.458,30 m2	1.068,80 m2
Total Proposto	5.798,96	2.823,90

9. PEDIDOS DE ISENÇÃO

A pertinência desta intervenção justifica-se pelo carácter do programa a construir, que será indutor de uma "rede de espaços destinada à localização de actividades comerciais, armazéns e indústrias", promovendo "uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente", conforme estipulado pelo nº 2 do artigo 160º.

Posto isto, solicitamos aos serviços municipais que se pronuncie sobre a proposta apresentada, permitindo que a entrega dos elementos abaixo elencados seja feita posteriormente:

- comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação – uma vez que o processo de compra se encontra a decorrer;
- Levantamento topográfico – as peças desenhadas em formato vectorial foram apresentadas sem georreferenciação.

Viana do Castelo, 25 de Julho de 2022
A Arquitecta,

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

04 de Julho de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

UOPG 46 | Estudo Urbanístico

10. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar resposta à notificação camarária n.º 6623/22, de 18 de Maio de 2022, no âmbito do processo urbanístico n.º 7/22-UOPG, relativo à proposta de intervenção incidente na área UOPG46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Flávia Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 256 519 234, residente na Rua de Roberto Ivens 1263, 4450-257, Matosinhos.

A requerente da pretensão não possui direito de propriedade sobre o imóvel objecto de intervenção urbanística, uma vez que se encontra a decorrer o processo de compra. Posto isto, não sendo possível apresentar um comprovativo de legitimidade para a submissão desta pretensão, solicitamos à Câmara Municipal que considere e se pronuncie sobre as intenções da proposta apresentada.

11. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

12. ENQUADRAMENTO EM PDM

Sobre o enquadramento em PDM, é de relevar o seguinte:

- Segundo a PLANTA DE ORDENAMENTO, a UOPG46 destina-se a Zonas de Actividades Económicas;

- Segundo o REGULAMENTO do PDM, artigo 160º, a UOPG46 é de tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas;

- Segundo a PLANTA DE CONDICIONANTES, não existem condicionamentos relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis;

- Segundo a PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO, a porção de terreno inserida na UOPG 46, classifica-se como Zona Mista;

- Segundo o PMDFCI, a perigosidade de incêndio é baixa, verificando-se a existência de FGC, classificadas como "outras".

13. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O presente estudo urbanístico pretende promover a construção de um programa composto por pavilhões para armazenamento e um complexo desportivo de ténis e padel, assim como a reestruturação dos perfis viários existentes, conforme ilustrado em peças desenhadas.

A intervenção apresenta os seguintes indicadores urbanísticos[3]:

- Área da UOPG46 – 62.562,08 m2

[3] Medições efectuadas através das ferramentas da Plataforma Municipal WebSig.

- Área total de implantação das construções – 19.813,60 m2

  Área de construção adstrita à indústria e armazenamento – 9.982,95m2

  Área de construção adstrita às instalações desportivas – 7.006,75m2
- Área bruta de construção – 19.813,60 m2
- Índice de ocupação do solo – 0,32%
- Área permeável – 15.643,80m2
- Área de impermeabilização – 75%, encontrando-se dentro dos parâmetros estipulados pelo artigo 76º do RPDM
- Cércea máxima – 5,00 m

O dimensionamento da rede viária foi proposto em observância do nº 2 do artigo 138º, dando cumprimento aos requisitos definidos pelo anexo I ao PDM para a rede secundária, uma vez que se prevê a circulação de veículos pesados:

- Faixa de Rodagem – pelo menos 6 m livres;
- Passeios – pelo menos 2,25 m livres;
- Lugares de estacionamento – 2,20 m x 5 m, incluindo-se também estacionamento para veículos pesados, dado o carácter desta intervenção.

A intervenção proposta cumpre as condicionantes urbanísticas à edificabilidade estipulados, nomeadamente, pelos artigos 108º, 109º e 110º, relativamente aos afastamentos, assim como os artigos 145º, 146º e 147º, relativamente às áreas de cedência para infraestruturas, espaços verdes e equipamentos de uso colectivo. Estas informações encontram-se sintetizadas nas tabelas abaixo apresentadas, assim como representadas nas peças desenhadas:

ESTACIONAMENTO

Comércio / Serviços	Público Ligeiro	Privado Ligeiro	Público Pesado
Segundo o PDM	1lug. / 25m2 (281 lugares)	1lug. /100m2 (71 lugar)	--
Proposto	316 lugares	71 lugares	--
Indústria / Armazém			
Segundo o PDM	1lug. / 120m2 (90 lugares)	1lug. / 150m2 (72 lugares)	1lug. / 500m2 (22 lugares)
Proposto	125 lugares	72 lugares	22 lugares
Total Proposto	441	143	22

Comércio / Serviços	Espaços verdes de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Segundo o PDM	28 m2 / 100m2 (1.961,90 m2)	25 m2 / 100m2 (1751,70 m2)
Proposto	3.340,66 m2	1755,10 m2
Indústria / Armazém		
Segundo o PDM	23 m2 / 100m2 (2.296,10 m2)	10 m2 / 100m2 (998,30 m2)
Proposto	2.458,30 m2	1.068,80 m2
Total Proposto	5.798,96	2.823,90

14. PEDIDOS DE ISENÇÃO

A pertinência desta intervenção justifica-se pelo carácter do programa a construir, que será indutor de uma “rede de espaços destinada à localização de actividades comerciais, armazéns e indústrias”, promovendo “uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente”, conforme estipulado pelo nº 2 do artigo 160º.

Posto isto, solicitamos aos serviços municipais que se pronuncie sobre a proposta apresentada, permitindo que a entrega dos elementos abaixo elencados seja feita posteriormente:

- comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação – uma vez que o processo de compra se encontra a decorrer;
- Levantamento topográfico – as peças desenhadas em formato vectorial foram apresentadas sem georreferenciação.

Viana do Castelo, 03 de Maio de 2022
A Arquitecta,

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

10 de Maio de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

UOPG 46 | Pedido de informação Prévia

15. INTRODUÇÃO

Serve a presente Memória Descritiva para apresentar uma proposta de intervenção enquadrada no âmbito da UOPG46, situada no Caminho da Parinheira, na União de Freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, 4905-633 Viana do Castelo.

É requerente desta pretensão Flávia Mâncio Fraga Dias, contribuinte n.º 256 519 234, residente na Rua de Roberto Ivens 1263, 4450-257, Matosinhos.

A requerente da pretensão não possui direito de propriedade sobre o imóvel objecto de intervenção urbanística, uma vez que se encontra a decorrer o processo de compra. Posto isto, não sendo possível apresentar um comprovativo de legitimidade para a submissão desta pretensão, solicitamos à Câmara Municipal que considere e se pronuncie sobre as intenções da proposta apresentada.

16. ANTECEDENTES

Esta pretensão surge no seguimento do Pedido de Informação Prévia com o número de processo 19/22, apresentado nestes serviços municipais a 28 de Março de 2022.

17. ENQUADRAMENTO EM PDM

Sobre o enquadramento em PDM, é de relevar o seguinte:

- Segundo a PLANTA DE ORDENAMENTO, o terreno compreende dois tipos de solo: Zonas Florestais de Protecção (aprox. 45.000m2); e Zonas de Actividades Económicas (aprox. 13.000m2)[4], inserindo-se na UOPG46;

- Segundo o REGULAMENTO do PDM, artigo 160º, esta UOPG é de tipo 3 – Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas;

- Segundo a PLANTA DE CONDICIONANTES, não existem condicionamentos relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis;

- Segundo a PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO, a porção de terreno inserida na UOPG 46, classifica-se como Zona Mista;

- Segundo o PMDFCI, a perigosidade de incêndio é baixa, verificando-se a existência de FGC, classificadas como "outras".

18. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O presente estudo urbanístico pretende promover a construção de um programa composto por pavilhões para armazenamento e um complexo desportivo de ténis e padel, assim como a reestruturação dos perfis viários existentes, conforme ilustrado em peças desenhadas.

A intervenção apresenta os seguintes indicadores urbanísticos[5]:

[4] Medições efectuadas através das ferramentas da Plataforma Municipal WebSig.
[5] Medições efectuadas através das ferramentas da Plataforma Municipal WebSig.

- Área do terreno – 58.000 m2
- Área do terreno abrangida pela UOPG46 – 13.000 m2
- Área total de implantação das construções – 5.135 m2

  Área de construção adstrita à indústria e armazenamento – 5.035 m2

  Área de construção adstrita às instalações desportivas – 100m2
- Área bruta de construção – 5.135 m2
- Índice de ocupação do solo – 0,4%
- Área de impermeabilização – 67,2%, encontrando-se dentro dos parâmetros estipulados pelo artigo 76º do RPDM
- Cércea máxima – 5,50 m

O dimensionamento proposto para a rede viária encontra-se conforme os requisitos definidos pelo anexo I ao PDM para a rede secundária:

Faixa de Rodagem – 3 m;
Passeios – 2,25 m
Lugares de estacionamento – 2,20 m x 5 m, incluindo-se também estacionamento para veículos pesados, dado o carácter desta intervenção.

A intervenção proposta cumpre as condicionantes urbanísticas à edificabilidade estipulados, nomeadamente, pelos artigos 108º, 109º e 110º, relativamente aos afastamentos, assim como as áreas de cedência para infraestruturas, espaços verdes e equipamentos de uso colectivo, que se encontram sintetizadas nas tabelas abaixo apresentadas, e representadas nas peças desenhadas:

ESTACIONAMENTO

Comércio / Serviços	Público Ligeiro	Privado Ligeiro	Público Pesado
Segundo o PDM	1lug. / 25m2 (4 lugares)	1lug. /100m2 (1 lugar)	--
Proposto	4 lugares	1 lugar	--
Indústria / Armazém			
Segundo o PDM	1lug. / 120m2 (42 lugares)	1lug. / 150m2 (34 lugares)	1lug. / 500m2 (11 lugares)
Proposto	42 lugares	34 lugares	11 lugares

CEDÊNCIA DE ÁREAS

Comércio / Serviços	Espaços verdes de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva	Infraestruturas
Segundo o PDM	28 m2 / 100m2 (28 m2)	25 m2 / 100m2 (25 m2)	nº1, art. 145º
Proposto	28 m2	25 m2	nº1, art. 145º
Indústria / Armazém			
Segundo o PDM	23 m2 / 100m2 (1.158,05 m2)	10 m2 / 100m2 (503,50 m2)	nº1, art. 145º
Proposto	1.158,05 m2	503,50 m2	nº1, art. 145º

A pertinência desta intervenção justifica-se pelo carácter do programa a construir, que será indutor de uma "rede de espaços destinada à localização de actividades comerciais, armazéns e indústrias", promovendo "uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente", conforme estipulado pelo nº 2 do artigo 160º.

Posto isto, solicitamos aos serviços municipais a análise da proposta apresentada, permitindo que a entrega dos elementos comprovativos da

qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação seja feita posteriormente.

Viana do Castelo, 03 de Maio de 2022
A Arquitecta,

(Flávia Mâncio Fraga Dias)

1 Planta do terreno com delimitação da área de intervenção