


(Arq. Sandra Luís)

10-10-2024



VALDEMAR COUTINHO - ARQUITECTOS, LDA

Avenida D. Afonso III, n.º 184, 4900-477 Viana do Castelo - Tel. 258 811 400 - geral@valdemarcoutinho.com
N. Proc: 863

REQUERENTE: CASAVANT - IMOBILIÁRIA, LDA

LOCAL: Parinheira - união de freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã - Viana do Castelo

MEMORIA DESCRITIVA (Resposta ao ofício n.º 11123/24 – 2024/06/26)

1- GENERALIDADES

Refere-se a presente memória descritiva, retificada de acordo com o parecer técnico transcrito no ofício n.º 11123/24 de 26 de junho de 2024, ao estudo urbanístico, Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 46, sita no lugar de Parinheira, na união de freguesias de Subportela, Deocriste e Portela Susã, deste concelho de Viana do Castelo.

A presente proposta tem como objetivo redefinir a intervenção, promovendo uma melhor organização espacial e distributiva face ao local e levantamento cadastral.

2- ANTECEDENTES

Encontra-se um estudo urbanístico aprovado pela CMVC para a UOPG 46.

3- ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O aditamento à UOPG 46, visa alterar o anterior estudo urbanístico, dando resposta à pretensão da mesma requerente que assenta na construção de um **loteamento para implantações de lotes para**

comércio/serviços e indústrias não poluentes, executado de forma congruente com a topografia do local e rede viária existente.

Área total da área intervenção – UOPG 46

ÁREA TOTAL = 60 748,40 m²

UNIDADES FUNCIONAIS (Proposta) = 53

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES FUNCIONAIS (Proposta) = 19 098,25 m²

4- CARACTERIZAÇÃO FACE AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

O estudo urbanístico para a UOPG 46 proposto 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).

Área total da área intervenção – UOPG 46

ÁREA TOTAL = 60 748,40 m²

UNIDADES FUNCIONAIS (Proposta) = 53

ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES FUNCIONAIS (Proposta) = 19 098,25 m²

VOLUMETRIA TOTAL DAS UNIDADES FUNCIONAIS (Proposta) = 113 767,75 m³

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO TOTAL PROPOSTO FACE À 19 098,25 m² (Área em Solo de Urbanização Programada em Zonas de Atividades Económicas) = 0,31 m²/m²

ÍNDICE VOLUMETRICO TOTAL PROPOSTO FACE À 113 767,75 m³ (Área em Solo de Urbanização Programada em Zonas de Atividades Económicas) = 1,87 m³/m²

ÁREA PARA ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PROPOSTA = 4 804,80 m²

ÁREA PARA EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PROPOSTA = 2 985,15 m²

▪ **Art.º 145º (Dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos):**

Face ao PDMVC o dimensionamento das áreas para **espaços verdes de utilização coletiva** corresponde a:

- 28m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 2 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), $(3005\text{ m}^2 \times 28\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 841,40\text{ m}^2)$.

- 23m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a indústrias (Alínea d) do Ponto 2 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), $(16\ 093,25\text{ m}^2 \times 23\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 3\ 701,45\text{ m}^2)$.

- Área necessária para espaços verdes de utilização coletiva: 4 542,85 m²

- Área proposta para espaços verdes de utilização coletiva: 4 804,80 m²

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

- 25m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a comércio e serviços (Alínea c) do Ponto 3 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), $(3005\text{ m}^2 \times 25\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 751,25\text{ m}^2)$.

- 10m² / 100m² de área bruta de construção proposta destinada a indústrias (Alínea d) do Ponto 3 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), $(16\ 093,25\text{ m}^2 \times 10\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 1\ 609,35\text{ m}^2)$.

- Área necessária para equipamento de utilização coletiva: 2 360,60 m²

- Área proposta para equipamento de utilização coletiva: 2 985,15 m²

▪ **Art.º 147º (Lugares de estacionamento):**

Relativamente a parâmetros de dimensionamento de estacionamento privado e público, aplicou-se o disposto no artigo 147.º do regulamento do PDMVC.

- Estacionamento privado:

- 1 lugar de estacionamento por cada 100m² de área bruta de construção de comércio e serviços (alínea c) do ponto n.º 1 do art. 147.º)

- 1 lugar de estacionamento por cada 150m² de área bruta de construção, no caso de indústrias ou de armazéns (alínea e) do ponto n.º 1 do art. 147.º)

- Estacionamento privado:

- PDMVC: 3005 m² (comércio e serviços) / 100 m² = 30 lugares

16 093,25 m² (indústria) / 150 m² = 107 lugares

Total: 137 lugares de estacionamento privado

- Proposta: **Serão garantidos 137 lugares de estacionamento privado em área privada:**

- Estacionamento público:

- Zonas Industriais e de atividades económicas: um lugar para ligeiros por cada 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 (alínea e) do ponto n.º 2 do art. 147.º)

- Estacionamento público:

- PDMVC: 3005 m² (comércio e serviços) / 25 m² = 120 lugares

16 093,25 m² (indústria) / 120 m² = 134 lugares

16 093,25 m² (indústria) / 500 m² = 32 lugares para pesados

Total: 254 lugares de estacionamento público ligeiros

32 lugares de estacionamento para pesados.

- Proposta: **304 lugares para ligeiros e 33 lugares para pesados**

Viana do Castelo, julho de 2024