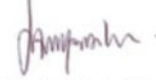


ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 47

Subportela

UOPG aprovada por despacho do Presidente de
Câmara Municipal de 24/08/2023

A Chefe de Unidade Orgânica - Urbanismo



(Arq. Sandra Luís)

20-11-2023

março 2023

Memória Descritiva e Justificativa (adit1)

1. INTRODUÇÃO

No Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo é definida uma UOPG n.º 47, situada na freguesia de Subportela, como zona de “ATIVIDADES ECONÓMICAS e de CONSTRUÇÃO DE TRANSIÇÃO”, com cerca de 65691m².

A localização desta zona de atividades económicas é particularmente importante pois junto a mesma existe a indústria de papel DS SMITH SA que, tendo presente a sua atividade, permitirá que empresas possam instalar-se próximas desta grande indústria nacional e internacional para desenvolvimento da freguesia e concelho.

A proposta apresentada divide-se em duas áreas distintas, uma de atividades económicas e outra área de construção habitacional, assim, o presente estudo prevê a criação de pavilhões e de habitações unifamiliares em conformidade com o espaço assim previsto na UOPG47.

ESTUDO URBANÍSTICO - PROPOSTA

As peças desenhadas apresentadas pretende evidenciar a organização do espaço, sendo definidos:

- Áreas destinadas às parcelas de atividades económicas;
- Áreas destinadas às parcelas de construção habitacional;
- Polígono de ocupação com edificação (económicas e habitacional);
- Espaços para infraestruturas de arruamentos,
- Espaços para estacionamento público pesado e ligeiro
- Espaços de circulação pedonal (passeios);
- Espaços verdes de utilização coletiva;
- Espaços para equipamentos de utilização coletiva.

As opções vertidas na proposta resultam:

- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM, havendo assim necessidade de calcular as cedências ao domínio público.
- Da visão estratégica de ocupação deste espaço e funcionalidade rodoviária.

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.

Com o balanço final das áreas de Cedência do Domínio Público podemos comprovar que a proposta aqui apresentada vai ao encontro das necessidades dos índices impostos pelo PDM em vigor.

A área de impermeabilização que resulta é de aproximadamente 60%.

5.3 PLANTA DE CENÁRIO

As peças desenhadas pretendem demonstrar a aplicação do estudo urbanístico através de uma proposta de ocupação do espaço, integrando a construção de 21 pavilhões com 50m x 15m (implantação de 750m²) e de 11 moradias isoladas (cave + R/C + Andar) com 14m x 7m (implantação de 98m²).

A área bruta de construção na área de atividades económicas é de 15750m² e a área bruta de construção na área habitacional é de 2156m².

Relativamente à área de equipamentos foi ainda prevista a cedência de 1925m² de terreno conforme previsto no n.º 2 d) art 145 do PDM.

Considerando a totalidade de áreas brutas de construção, possuiremos 17906m², que face à área de terreno intervencionada perfaz um índice de construção de 27% e um índice volumétrico inferior a 90%, salvaguardando a alínea 3 do art.º 83 do PDM.

A área habitacional será servida pela estrada municipal existente (Rua de São João Novo - EM1214), enquanto que na área de atividades económicas, propomos a instalação de 2 rotundas e uma nova estrada que circunda todo o entorno da UOPG e um arruamento central que servirá os lotes e ao mesmo tempo centralizará para o interior todas as alçadas principais dos pavilhões, obtendo-se às necessidades de circulação rodoviária para os mesmos.

Nessa medida foram concretizadas as disposições regulamentares exigidas, o que resultou num elevado número de locais para estacionamento público de viaturas ligeiras e pesadas que vão ao encontro do exigido nas seguintes disposições:

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

Para os devidos efeitos se apresenta o seguinte quadro sinóptico com os valores encontrados:

QUADRO SINÓPTICO GERAL									
		ÁREA INTERVENCIÓNADA (m ²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (%)	CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO				
					ESPAÇOS VERDES (de utilização colectiva) n.º 2 d) art. 145º PDM	EQUIPAMENTOS (de utilização colectiva) n.º 3 d) art. 145º PDM	ESTACIONAMENTO (lugares para estacionamento) n.º 2 art. 147º PDM		OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS (arruamentos e passeios) n.º 1 art. 145º PDM
							ligeiros	pesados	
ESTUDO	À LUZ DO PDM	65 691m ²	17 906m ²	27%	3 903m ²	1925m ²	142	32	
	PROPOSTA EFECTUADA				4 107m ²	1925m ²	142	33	9 461m ² 5 740m ²

QUADRO SINÓPTICO (area de actividades económicas)								
lote nº	área do Lote	área de construção	Lugares privados estacionamento Valores mínimos (alínea e) n.º 1 art.147º PDM)		Lugares públicos estacionamento Valores mínimos (alínea e e f) n.º 2 art.147º PDM)		Espaços verdes (de utilização colectiva) n.º 2 d) art. 145º PDM	Equipamentos (de utilização colectiva) n.º 3 d) art. 145º PDM
			Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados		
lote 1	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5	23m2/100m2	10m2/100m2
lote 2	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 3	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 4	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 5	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 6	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 7	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 8	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 9	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 10	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 11	2000m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 12	1600m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 13	1599m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 14	1677m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 15	1803m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 16	1930m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 17	2056m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 18	2135m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 19	2015m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 20	1873m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
lote 21	1732m2	750m2	5	1	6.25	1.5		
TOTAL	36 420m2	15 750m2	105	21	132	32	3 623m2	1 575m2

QUADRO SINÓPTICO (area de habitação)								
lote nº	área do Lote	Nº Pisos	área de implantação	área de construção Excepção cave	Lugares privados estacionamento Valores mínimos (alínea a) n.º 1 art. 147º PDM)	Lugares públicos estacionamento Valores mínimos (alínea d) n.º 2 art. 147º PDM)	Espaços verdes (de utilização colectiva) n.º 2 d) art. 145º PDM	Equipamentos (de utilização colectiva) n.º 3 d) art. 145º PDM
					Ligeiros	Ligeiros		
lote 22	542m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1	28m2/fogo	35m2/fogo
lote 23	538m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 24	538m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 25	512m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 26	506m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 27	545m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 28	545m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 29	545m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 30	545m2	Cave + RC + Andar	98m2	196m2	1	1		
lote 31	1 811m2	Cave + RC + Andar	260m2	392m2	1	1		
TOTAL	6 627m2	RC + Andar	1 142m2	2 156m2	10	10	280m2	350m2

Em todas as omissões que tenha esta memória serão seguidas as disposições regulamentares em vigor, as boas regras de construção, bem com as recomendações dos técnicos autores do projecto e da fiscalização e D.L. 163/2006 de 8 de agosto.

Viana do Castelo, 24 de julho de 2023

O Técnico Responsável,
