



  
(Arq. Sandra Luís)

10-07-2024

**C&C architects**  
ARQUITECTURA E SERVIÇOS

**ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 10**  
U.F. NOGUEIRA, MEIXEDO E VILAR DE MURTEDA  
**IMOCER-GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

## **RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 1717/24-.2024/01/30**

No seguimento do ofício supracitado e reunião com o técnico do processo, apresenta-se a revisão ao estudo urbanístico da UOPG 10, em consonância com o disposto na informação técnica.

Deste modo, apresenta-se uma solução do novo arruamento proposto, reformulado de forma a resolver também o acesso à parcela vizinha, resultando numa solução contínua com entrada e saída, a partir dos extremos de ambos os terrenos, nomeadamente da requerente e da parcela vizinha, e de acordo com o disposto na alínea a) da informação técnica.

Após a reunião com o técnico do processo, o novo arruamento integrará domínio privado de uso público para ambas as parcelas, bem como apresentará dois sentidos viários, com acessos em lados opostos desde a via existente, conforme acordado em sede de reunião camarária.

Este arruamento integrará dois sentidos, uma vez que provisoriamente tem de ser assegurado o fluxo viário independentemente de a parcela vizinha estar executada, conforme pode ser verificado nas peças desenhadas. Tendo em consideração esta particularidade, aperfeiçoou-se o estudo urbanístico, com a integração de uma planta de implantação cenário, correspondente ao estudo completo, e uma planta de implantação provisória, correspondente ao estudo sem a parcela vizinha executada.

Considerou-se importante a integração destas plantas, uma vez que a pretensão necessita de ser funcionar enquanto a operação na parcela vizinha não avançar. Portanto, salienta-se que na solução provisória são temporariamente desativados 3 lugares de estacionamento, de modo a assegurar um cul-de-sac para a manobra, e assim que a rua avançar na parcela vizinha, estes lugares serão ativados novamente, conforme pode ser verificado nas peças desenhadas.

Apresenta-se agora o perfil C2 completo, de forma a integrar a construção vizinha, conforme do disposto na alínea c) da informação técnica.

A cota de soleira do edifício está fixada na cota 23.00m, de acordo com a alínea d) da informação técnica.

**C&C ARQUITECTOS | ARQUITECTURA E SERVIÇOS, LDA**

Av. Rocha Paris, nº79 1ºesq 4900-494 Viana do Castelo

[info@ccarquitectos.pt](mailto:info@ccarquitectos.pt)

[www.ccarquitectos.pt](http://www.ccarquitectos.pt)

Assinado por: **CRISTIANO TORRES PEREIRA DA COSTA**

Num. de Identificação: BI09692471

Data: 2024.05.09 22.05.20 GMT Daylight time<sup>1</sup>





**ESTUDO URBANISTICO DA UOPG 10**  
BALTEIRO | U.F. NOGUEIRA, MEIXEDO E VILAR DE MURTEDA  
**IMOCER-GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

Por fim, salienta-se ainda que, os pressupostos anteriormente validados continuam assegurados neste projecto, considerando-se que a pretensão reúne agora todas as condições para a obtenção de deferimento.

Maio de 2024

O Arquitecto:

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

*O presente estudo urbanístico pretende apresentar a proposta de alteração à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 - UOPG 10, favorável e publicada no site da Câmara Municipal de Viana do Castelo, com o P.NO 4/20-UOPG. A pretensão está localizada no lugar do Balteiro, União de Freguesias de Nogueira, Meixedo e Vilar de Murteda – enquadrado no regulamento do PDM na UOPG 10 de Tipo 3 (Áreas Industriais e Áreas de Atividades Económicas).*

### **ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS**

Sob consulta das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a unidade operativa está enquadrada em SOLO URBANO- SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA – ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias confrontantes com a unidade operativa, verifica-se a existência de uma via classificada, que atravessa a unidade operativa, nomeadamente uma VIA SECUNDÁRIA DE NÍVEL 1 EXISTENTE.

O terreno enquadra-se no Zonamento Acústico numa ZONA MISTA.

Na planta de condicionantes, o terreno da pretensão possui parcialmente da sua área enquadrada em ÁREAS DE RESERVA, PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DA NATUREZA – ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIOS.

Por fim, no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, a UOPG 10 apresenta áreas enquadradas na REDE DE FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL – OUTRAS FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL.

Conforme o disposto no art.160º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, a UOPG 10 está classificada como de Tipo 3 devendo de assegurar *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.*

“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 anteriormente referida, 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.

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.

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 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 estacionamento necessários, assim como permitem uma zona entre elas para o estacionamento de camiões exigido e largura mínima de faixas viárias.

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 integrados os espaços verdes necessários, assim como espaço destinado a equipamentos como resposta aos requisitos exigidos. Foi estruturada numa perspetiva de conjunto, possibilitando a 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.”

A presente alteração proposta à UOPG 10, apresenta-se agora em nome de IMOCER-GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A., em virtude de ser o operador da intervenção identificada a poente. Pretende-se, portanto, com a presente proposta de UOPG10 viabilizar a obra de edificação para um edifício de indústria e armazenagem, aonde se pretende instalar uma empresa de comercialização de equipamentos industriais. Esta alteração consiste unicamente na região poente da UOPG, com a transformação de um conjunto de lotes, num único de maior dimensão, para dar resposta às necessidades de armazenagem pretendidas pela requerente. Assim, salienta-se que, na região oposta ao terreno da requerente encontra-se inalterada e este processo espelha principalmente as alterações da região poente da UOPG 10.

A estrutura viária mantém-se intacta, constando unicamente a alteração dos estacionamento junto à pretensão, passando de lugares de ligeiros para lugares de pesados, por forma a dar resposta aos encargos urbanísticos necessários para a pretensão.

Para além disso, propõe integrar em domínio privado de uso público, espaços verdes e estacionamento para ligeiros na frente de lote, conforme pode ser verificado nas peças desenhadas. Tendo em consideração a inserção da pretensão na topografia existente, esta solução promove uma integração equilibrada da pretensão com a sua envolvente.

A alteração proposta teve em conta o correto enquadramento paisagístico do conjunto, que melhorou significativamente; assim como a exequibilidade da materialização das intervenções, e ainda as necessidades de estacionamento público, espaços verdes e equipamentos; garantindo o equilíbrio do conjunto.

Ao nível da proposta para equipamento de utilização colectiva a pretensão da requerente não integra as necessidades previstas pelo regulamento do PDM e solicita-se a compensação deste encargo urbanístico, tendo em vista a UOPG 10, que garante a área de equipamentos por excesso.

#### **JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA**

Para efeitos do estudo apresenta-se uma proposta de alteração para a UOPG 10, uma vez que o terreno da requerente se encontra numa zona identificada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, e devido ao interesse de licenciamento de um edifício de indústria e armazenagem, apresenta-se uma proposta que visa garantir uma estruturação e ordenamento do território, promovendo uma ocupação racional e equilibrada do espaço.

Ressalva-se que, continuam assegurados os pressupostos anteriormente validados referentes à região oposta ao terreno da requerente da UOPG 10 aprovada.

#### **PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS**

O uso atribuído à edificação será de indústria/armazenagem. Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 10, bem como os regimes de edificabilidade previstos para a categoria do solo em causa, a pretensão encontra-se devidamente enquadrada.

**ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOTADOS, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO E A DENSIDADE HABITACIONAL;**

O projeto aqui proposto cumpre com o disposto no regulamento do PDM de Viana do Castelo:

- (art 75º - CARACTERIZAÇÃO): são respeitados os usos previstos no artigo;
- (art 75º - A - REGIME): não aplicável;
- (art 76º - IMPERMEABILIZAÇÃO): respeita a percentagem de impermeabilização, conforme pode ser verificado nas peças desenhadas, no entanto a percentagem impermeabilização deverá ser aferida em fase de licenciamento, individualmente em cada lote;
- (art 77º - EXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURAS): a pretensão garante a existência de infraestruturas, conforme o disposto no art. 63º do regulamento do PDM;
- (art 78º - IMPACTES AMBIENTAIS E CONDIÇÕES DE SEGURANÇA): são respeitados os parâmetros previstos no artigo;
- (art 79º - TRATAMENTO DE EFLUENTES E RESÍDUOS): não aplicável;
- (art 108º - CARACTERIZAÇÃO): são respeitados os usos previstos no artigo;
- (art 110º - AFASTAMENTOS): são respeitados os afastamentos aplicáveis;

Na proposta apresentada para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização, bem como estacionamento privados e públicos, enquadram os parâmetros apresentados abaixo, de acordo com o disposto no regulamento do Plano Diretor Municipal.

Tabela do dimensionamento dos valores previstos no PMOT:

Intervenções	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)				CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO				
	PISO 0 indústria e armazenagem	PISO 1 indústria e armazenagem	Totais indústria e armazenagem		ESPAÇOS VERDES indústria e armazenagem 23m²/100m²	EQUIPAMENTOS indústria e armazenagem 10m²/100m²	ESTACIONAMENTO		
							Ligeiro-Privado indústria e armazenagem 1/150m²	Ligeiro-Público indústria e armazenagem 1/120m²	Pesado-Público indústria e armazenagem 1/500m²
Intervenção	2947,61	0,00	2947,61	Necessário segundo PUC (Parcial)	677,95	294,76	19,65	24,56	5,90
			2947,61	Necessário segundo PUC (Total)	677,95	294,76	19,00	24,00	5,00
Intervenção	2116,73	0,00	2116,73	Necessário segundo PUC (Parcial)	486,85	211,67	14,11	17,64	4,23
			2116,73	Necessário segundo PUC (Total)	486,85	211,67	14,00	17,00	4,00
Intervenção	3658,58	0,00	3658,58	Necessário segundo PUC (Parcial)	841,47	365,86	24,39	30,49	7,32
			3658,58	Necessário segundo PUC (Total)	841,47	365,86	24,00	30,00	7,00
Intervenção	3658,39	0,00	3658,39	Necessário segundo PUC (Parcial)	841,43	365,84	24,39	30,49	7,32
			3658,39	Necessário segundo PUC (Total)	841,43	365,84	24,00	30,00	7,00
Intervenção	1807,29	0,00	1807,29	Necessário segundo PUC (Parcial)	415,68	180,73	12,05	15,06	3,61
			1807,29	Necessário segundo PUC (Total)	415,68	180,73	12,00	15,00	3,00
Intervenção (requerente)	3739,67	416,34	4156,01	Necessário segundo PUC (Parcial)	955,88	415,60	27,71	34,63	8,31
			4156,01	Necessário segundo PUC (Total)	955,88	415,60	27,00	34,00	8,00
				<b>TOTAL NECESSÁRIO PUC</b>	<b>4219,26</b>	<b>1834,46</b>	<b>120</b>	<b>150</b>	<b>34</b>

No que respeita aos estacionamento de veículos, conforme enquadramento no art.147º do Plano de Diretor Municipal:

- Privado:
  - Necessários: 120 lugares (1/150m²)
  - Proposto: 120 lugares (no interior de cada lote)
  - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos, tendo em conta que a pretensão e cada lote integra em domínio privado o estacionamento necessário para o uso.
- Público Ligeiros:
  - Necessários: 150 lugares (1/120 m²)
  - Proposto: 364 lugares
  - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos por excesso
- Público Pesados:
  - Necessários: 34 lugares (1/500 m²)
  - Proposto: 49 lugares
  - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos por excesso

- Espaços Verdes:
  - Necessários: 4219,26 m<sup>2</sup> (23/100 m<sup>2</sup>)
  - Proposto: 9622,90 m<sup>2</sup>
  - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos no conjunto do estudo urbanístico, no entanto considera-se que as áreas correspondentes a cada lote serão devidamente regularizadas/compensadas aquando do seu licenciamento.
  
- Equipamentos:
  - Necessários: 1834,46 m<sup>2</sup> (10/100 m<sup>2</sup>)
  - Proposto: 2295,59 m<sup>2</sup>
  - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos no conjunto do estudo urbanístico, no entanto considera-se as áreas correspondentes a cada lote serão devidamente regularizadas/compensadas aquando do seu licenciamento.  
Uma vez que esta UOPG já dispõe da área de equipamentos de utilização colectiva por excesso, solicita-se que as pretensões que consistam em aumento de área dentro dos parâmetros urbanísticos apresentados, possam estar isentas do pagamento de taxas relativas à compensação neste âmbito.

## OMISSO

Tudo, inclusive aquilo que se encontrar omissa, deverá cumprir os regulamentos e normas em vigor, seguindo as instruções da fiscalização e do técnico responsável.