

ESTUDO URBANÍSTICO PARA A UOPG N.º 11

PARQUE EMPRESARIAL DE LANHESES

(REFORMULAÇÃO DO ESTUDO URBANÍSTICO)

Consolidação e Conclusão

MEMÓRIA DESCRITIVA

JULHO 2021

Índice

Introdução	pág. 3
Evolução do Parque Empresarial de Lanheses	pág. 4
Instrumentos de Gestão do Território	pág. 5
Enquadramento da UOPG nº 11	pág. 5
Apresentação do Estudo	pág. 6
O Estudo Urbanístico	pág. 7
Estudo Urbanístico Aprovado	pág. 7
Estudo Urbanístico Proposto	pág. 7

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

No âmbito da proposta de ampliação do Parque Empresarial de Lanheses foi apresentado, em Julho de 2008, pela Gestinviana – Parques Empresariais de Viana do Castelo, um estudo urbanístico que “abarca a totalidade da área afeta pelo PDMVC à zona industrial”¹.

Este estudo ampliou a área inicialmente objeto de estudo – identificada como 1ª Fase (para a qual foi instruído e aprovado o processo de loteamento n.º 4/01), 2ª Fase (para a qual foi instruído e aprovado o processo de loteamento n.º 11/07), e 3ª Fase – passando a incluir a área que no Regulamento do Plano Director Municipal² é delimitada como UOPG n.º 11³. Desse modo, ao integrar diversos pedidos de licenciamento que à data se encontravam a decorrer e que correspondiam a diversas fases de expansão do parque, como por exemplo: ENEOP 3- Desenvolvimento de Projecto Industrial, S. A. (parcela E1 e E2); e ENERCONPOR – Energias Renováveis de Portugal, Sociedade Unipessoal, Lda. (parcela E3).

Depois de apreciado pelos serviços técnicos, este estudo foi aprovado, por unanimidade, em reunião da Câmara Municipal de Viana do Castelo de 4 de Julho de 2008, alterado em 2013 com a inclusão da *BorgWarner Emissions Systems Portugal, Unip. Lda*, tendo sido novamente alterado, já em 2016, para a inclusão da *EuroStyle*

¹ Informação técnica vertida na Certidão extraída da minuta da ata da reunião de Câmara Municipal realizada no dia 4 de Julho de 2008.

² 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

³ E corresponde a uma Unidade Operativa do Tipo 3 - Áreas Industriais e Áreas de Actividades Económicas.

Systems Portugal – Industria de Plásticos e de Borrachas S. A.. Por último, ainda em 2016, redesenhou-se o estudo resolvendo a organização do estacionamento de pesados e aproximando-o das necessidades das indústrias a instalar.

Com os contratos de investimento celebrados nos últimos meses: *Financière STEEP* (SteepPlastic); *BCTP, Equipamento Automóvel, SA.* (Bontaz); e *EuroStyle Systems Portugal– Industria de Plásticos e de Borrachas S. A.* (EuroStyle); houve a necessidade de redesenhar a totalidade do Estudo Urbanístico da UOPG n.º 11, aprovado em Agosto de 2017.

Em Fevereiro de 2021 foram aglomerados lotes que se encontravam na esfera privada há alguns anos. A ALUDEC, SA. uniu os lotes B1 e B3, enquanto que a maior operação foi da *BorgWarner Emissions Systems Portugal, Unip. Lda* ampliando o seu lote 1 com a adição do lote 10, lote 11 e 4.260,00m² do arruamento público entre eles.

Estando em conformidade, passará a estar disponível na página da internet desta edilidade⁴.

Evolução do Parque Empresarial de Lanheses

Enumera-se as grandes fases de evolução, suas relações e grandes alterações (anexo 1):

- **Fase 1**, área inicial do loteamento 4/01, inalterada até à inclusão da *BorgWarner Emissions Systems Portugal, Unip. Lda*, em 2013;
 - **Loteamento 4/01**, primeiro esboço da zona industrial, manteve os seus limites até 2013 quando anexou a si a área correspondente à Fase 3 e outros terrenos necessários para a formalização do lote 1 (*BorgWarner*);
- **Fase 2**, corresponde ao estado inicial do loteamento 11/07;
 - **Loteamento 11/07** sofreu a sua maior alteração logo depois da entrada em vigor do PDM, ao desanexar parte da sua área para a Fase 4 e

⁴ <http://www.cm-viana-castelo.pt/pt/idades-operativas-de-gestao-territorial>

arruamentos. Desde aí continuou a ser alvo de vários estudos segundo a procura e necessidades dos anos passados;

- **Fase 3**, inicialmente proposta com a ocupação de unidades industriais de áreas próximas às da fase 1 e 2, acabou por ser anexado ao loteamento 4/01 aquando a alteração do lote 1;
- **Fase 4 e 4A** surgem respetivamente para acolhimento das unidades industriais ENEOP 3- Desenvolvimento de Projecto Industrial, S. A. (parcela E1 e E2), e ENERCONPOR – Energias Renováveis de Portugal, Sociedade Unipessoal, Lda. (parcela E3). A implantação destas unidades iniciou-se pela parcela E1, a qual corresponde à área extraída do loteamento 11/07;
- **Fase 5 e 5A** (anexo 2) é uma área alvo de várias soluções para justificar a viabilidade operativa e construtiva em termos de criação de unidades industriais, não se tendo concretizado.

2. INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com o Plano Director Municipal de Viana do Castelo a área em estudo é classificada como uma *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG)*, caracterizada pelo artigo 155º deste regulamento, sendo que, neste caso é do *Tipo 3* de acordo com o artigo 160º, e identificada com o número *11*.

Enquadramento da UOPG nº 11

Enumera-se as diferentes classificações de áreas da UOPG nº 11:

- **Zonas Industriais Existentes**⁵, abrangem as fases 1, 2 e 3 no seu estado inicial;
- **Zonas Industriais Propostas**⁶, solo classificado à data da entrada em vigor do PDM para uso industrial, preenchendo grande parte do limite da UOPG n.º11;

⁵ Subsecção III da Secção II do Capítulo V do P.D.M.

- **Zonas de Equipamentos Propostos**⁷, solo classificado à data de entrada em vigor no PDM, com o intuito de dotar a freguesia de Lanheses de um equipamento desportivo.

De acordo com as classificações de Plano Director Municipal na área de atuação, aplicam-se as disposições que constam dos art. 75º a 79º , dos art. 104º a 107º e art. 111º e 112º respetivamente do regulamento supramencionado.

Consultado o extrato da carta de condicionantes do PDM verificamos que essa mesma área é classificada como "estabelecimentos industriais", e como uma zona acústica mista. São ainda identificáveis linhas de água e feixes hertzianos que não são, no entanto, afetados pelas alterações que agora se pretendem introduzir.

A "Zona Industrial Proposta" foi ampliada após a aprovação em Reunião de Câmara de 25 de Maio de 2017 do projeto de Implantação de Equipamento Desportivo – Proposta de Alteração de zoneamento P.D.M., em que a parte sobrança da área de Equipamentos Propostos da UOPG n.º11 é vertida para Zonas Industriais Propostas ao abrigo do número 2) do artigo 112º do PDM.

3. APRESENTAÇÃO DO ESTUDO

Apresenta-se este novo Estudo Urbanístico de forma a atualizar os suportes legais de acordo com as últimas pretensões das empresas instaladas no PEL.

A *BorgWarner Emissions Systems Portugal, Unip. Lda*, prossegue com a sua política de investimento em Viana do Castelo e adquiriu recentemente um terreno com 85.431,00m² (parcela E4) à ENERCONPOR – Energias Renováveis de Portugal, Sociedade Unipessoal, Lda. (parcela E3), através de uma operação de destaque.

Simultaneamente uma outra empresa já instalada no PEL mostrou interesse na criação de uma nova unidade produtiva, e como resposta surge o N4.

⁶ Subsecção III da Secção III do Capítulo V do P.D.M.

⁷ Subsecção V da Secção III do Capítulo V do P.D.M.

Com estas duas operações a demanda construtiva teve um grande aumento, havendo necessidade de abdicar do lote 9, para dar lugar a um parque de veículos pesados e para responder às restantes obrigações do PDM, foi ainda necessário utilizar a *Zona de Construção de Colmatação/ Continuidade* e *Zona de Construção de Tipo II* (ambas pertencentes à UOPG em questão) para compensação de Área de Equipamentos. Esta questão é salvaguardada pelas alíneas 1, 2 e 5 do art. 62.º do Reg. PDM.

Toda a restante organização do território mantém-se.

Este novo estudo, efetuado no âmbito do disposto nos art.º 156.º e 160.º do

4. O ESTUDO URBANÍSTICO

O estudo urbanístico é composto por duas peças desenhadas:

1. Estudo Urbanístico Aprovado;
2. Estudo Urbanístico – Proposta de Alteração.

4.1. ESTUDO URBANÍSTICO APROVADO

Nesta peça desenhada são considerados:

- Os elementos que integram o estudo urbanístico aprovado;
- Os elementos atualizados;
- O limite da unidade operativa, tal como é definida no PDM.

4.2. ESTUDO URBANÍSTICO - PROPOSTA

Esta peça evidencia a organização do espaço.

São definidos:

- Polígono de ocupação com edificação (inserida no lote industrial a constituir);

- Espaços para infraestruturas, arruamentos, estacionamento público e passeios, com o redesenho de alguns dos espaços anteriormente integrados no espaço público;
- Espaços verdes e de utilização coletiva;
- Espaços para equipamentos.

As opções vertidas na proposta resultam:

- Do cumprimento das disposições regulamentares do PDM⁸, havendo assim necessidade de recalcular as cedências ao domínio público.
- Da atual visão desta Câmara em relação ao mercado industrial, um número inferior de lotes, mas uma área construída superior;

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

Viana do Castelo, 23 de Julho de 2021.

A arquiteta,

(Marta Monteiro)

⁸ 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.

PARCELAS/LOTES	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (art. 4º do regulamento do PDM)		CÁLCULO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA MÍNIMAS FACE AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (tendo por base a área de construção proposta)								ESTACIONAMENTO PRIVADO (dentro do lote)
				DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS (art. 145º do regulamento do PDM)				LUGARES DE ESTACIONAMENTO (art. 147º do regulamento do PDM)				
				ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		EQUIPAMENTOS		VEÍC. LIGEIOS		VEÍC. PESADOS		VEÍC. LIGEIOS
				ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAS E/ OU ARMAZÉNS (m2)
LOTE 1	63.497,12	-	41.000,00									
LOTE 5A	7.621,36	-	5.441,92									
LOTE 5B	17.390,00	-	14.000,00									
LOTE 5D	3.400,04	-	1.000,00	-	10.940,10	-	1.655,05	-	413	64		111
LOTE 6	1.779,67	-	1.779,67									
LOTE 7	4.376,25	-	4.376,25									
LOTE 8	1.779,67	-	1.779,67									
LOTE A1	43.505,00	-	26.000,00	-	5.980,00	-	2.600,00	-	217	52		174
LOTE B1	10.166,13	-	6.375,00	-	1.466,25	-	637,50	-	53	13		44
PARCELA E1	37.070,63	-	12.680,00	-	2.916,40	-	1.268,00	-	106	25		86
PARCELA E2	16.592,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
PARCELA E3	7.025,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
PARCELA E4	85.431,00	-	43.500,00	-	10.005,00	-	4.350,00	-	363	87		291
PARCELA N1	73.140,00	-	40.000,00	-	9.200,00	-	4.000,00	-	333	80		268
PARCELA N3	50.718,60	-	25.000,00	-	5.750,00	-	2.500,00	-	208	50		168
PARCELA N4	13.710,00	-	10.000,00	-	2.300,00	-	1.000,00	-	83	20		68

PARCELAS/LOTES	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (art. 4º do regulamento do PDM)		OUTRAS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO	CÁLCULO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA MÍNIMAS FACE AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (tendo por base a área de construção proposta)								ESTACIONAMENTO PRIVADO (dentro do lote)	
					DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS (art. 145º do regulamento do PDM)				LUGARES DE ESTACIONAMENTO (art. 147º do regulamento do PDM)					
					ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		EQUIPAMENTOS		VEÍC. LIGEIOS		VEÍC. PESADOS		VEÍC. LIGEIOS	
					ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E/ OU SERVIÇOS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)	ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS E/ OU ARMAZÉNS (m2)
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA APROVADA	417.716,03	2.123,28	179.748,51		594,52	36.325,43	530,82	12.692,15	88	1333	285	863		
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA PROPOSTA	423.202,49	-	232.932,51		-	48.557,75	-	18.010,55	-	1776	391	1205		

TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA PROPOSTA	VALORES NECESSÁRIOS	-	232.932,51		48.557,75	18.010,55	1.776	391	1205
	VALORES PROPOSTOS				55.368,90	21.522,60	1.849	394	1205

*- valores anteriormente aprovados relativamente às áreas brutas de construção aprovadas.

** - áreas brutas de construção aprovadas anteriormente ao PDM não estão sujeitas a este índice.

