



REQ. LAGE & SÁ, LDA.

OBRA: ESTUDO URBANÍSTICO UOPG34 MAZAREFES

LOCAL: MAZAREFES, VIANA DO CASTELO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA (resposta ao ofício n.º 786/23 de 2023/01/16)

Apresenta-se revisão do estudo urbanístico relativo à UOPG34 Sul, procurando dar resposta às preocupações referidas na notificação acima descrita.

A nova proposta inclui o nó de ligação da via proveniente do processo de loteamento 5/21 a ponte, propondo-se o encaixe do mesmo no arruamento a sul, uma vez que associada à rotunda existe uma moradia que obrigaria a expropriação e demolição, atrasando necessariamente a execução do mesmo. Além do mais, a proximidade à mesma faz com que a entrada à mão permita a inversão da marcha na referida rotunda para quem o desejar, otimizando o funcionamento do nó de forma que nos parece bastante eficaz.

Relativamente ao estudo urbanístico em si, concordamos com a reformulação das áreas verdes e de equipamentos, associando-as agora de forma mais evidente e concentrada ao acompanhamento da linha de água e por sua vez dando também continuidade à área de equipamentos existente do lado oposto da mesma. Estas áreas são ainda apoiadas por um edifício de Comércio/Serviços e Restauração e Bebidas proposto a nascente das mesmas, e servidas pelo arruamento que dá acesso aos lugares de estacionamento de pesados, embora servido por estacionamento para ligeiros também.

Quanto à continuidade do atravessamento da linha de água para nascente, dando origem a um arruamento ao meio da área em estudo, entendemos que a reduzida dimensão da mesma não o justifica, dando origem a uma maior impermeabilização do solo, não sendo desejável.

Quanto ao edifício que se pretende edificar, salientamos que o mesmo tem uma frente construtiva com quase 90 metros, toda ela a confrontar com domínio público, além de que se trata de um edifício maioritariamente destinado a armazém, prevendo-se uma afectação máxima de 20% da sua área a comércio e serviços.

Entendemos assim que o estudo responde às preocupações levantadas, resultando uma solução equilibrada, pelo que se solicita a sua aceitação

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA (inicial)

O presente estudo urbanístico incide numa zona pertencente à UOPG34, unidade esta que devido à sua grande dimensão tem sido alvo de estudos parciais, tendo-se neste caso delimitado uma área (quarteirão) estabilizada a sul e ponte por arruamentos

classificados no PUC e PDM (a poente executado recentemente paralelo a linha de água), a norte pela Autovianense, e a nascente pela autoestrada A28. A área em causa é caracterizada nos planos como “Zona de Actividades Económicas”.

Uma vez que na sua confrontação poente a área delimitada confronta com uma linha de água e com uma área com previsão de um equipamento, optou-se por propôr nesta zona apenas um edifício que corresponde ao terreno sobre o qual o requerente é promitente comprador (com parecer favorável da APA para acesso sobre a linha de água no âmbito do processo 55/22-INFPRE), e a zona de equipamentos associada assim ao equipamento já proposto no lado oposto da referida linha de água.

De forma a criar condições para a criação de um volume constituído por 12 lotes de actividades económicas a nascente, redesenhou-se o arruamento existente, conferindo-lhe um traçado regular, e dimensão capaz de satisfazer o tráfego esperado e estacionamento necessário.

Optou-se pela criação de estacionamento de pesados a sul, criando um acesso independente, de forma a que estes possam estacionar e sair de frente, evitando-se assim manobras em marcha atrás, nunca desejáveis em veículos desta dimensão.

De forma a garantir o equilíbrio urbanístico propõe-se uma área verde de utilização colectiva, a funcionar como tampão para as moradias pré-existentes a norte, e permitindo o atravessamento pedonal de toda a área de intervenção, incluindo uma ligação a poente, pelo acesso criado sobre a linha de água, o que poderá no futuro permitir um acesso franco à zona comercial existente para os futuros funcionários das empresas que se possam vir a instalar.

São cumpridos os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial em vigor, conforme demonstrado nas peças desenhadas em anexo, solicitando-se assim a aceitação do presente estudo, de forma a que se possa dar andamento ao processo 55/22-INFPRE.

Viana do Castelo, 2 de Fevereiro de 2023
Sebastião Meireles, arquitecto.