VALDEMAR COUTINHO ARQUITECTOS, LDA

Avenida D. Afonso III, n.º184, 4900-477 Viana do Castelo - Tel. 258 811 400 - geral@valdemarcoutinho.com
N. Proc: 172

REQUERENTE: JARLIPE – CONSTRUÇÕES, LDA
LOCAL: Lugar da Aguieira - Vila Nova de Anha - Viana do Castelo

MEMORIA DESCRITIVA

1- INTRODUÇÃO

O presente aditamento, vem dar resposta ao ofício n.º **2747/18 de 2018/03/15** emitido pela Câmara Municipal.
Junta-se uma nova proposta reajustada, no seguimento das reuniões com os serviços técnicos da CMVC e CCDRN.

A presente memória descritiva elaborada de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro e legislação complementar, visa justificar a adequabilidade do presente **informação prévia**, que, trata da construção de um loteamento para implantações de industrias não poluentes e comércios/serviços, cumprindo com a política de ordenamento do território, contida no Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo e legislação específica em vigor.

O terreno objeto de intervenção, (**artigo misto descrito na Conservatório de Registo Predial sob o n.º595, matriz n.ºs 6010**, **6011 e 6012** com a área total de 117 865 m2) pertencente a firma JARLIPE – CONSTRUÇÕES, LDA, localiza-se no lugar de Aguieira, na freguesia de Vila Nova de Anha, deste concelho de Viana do Castelo.

A proposta estrutura-se a partir de uma via perpendicular à EN13-3, que se propõe no limite sul da área, da qual partem duas vias para acesso aos lotes, uma a nascente, paralela à EN13-3 e outra a poente, paralela ao pavilhão devoluto existente na propriedade. Estas vias por sua vez unem-se a norte constituindo um anel de circulação na envolvente aos lotes propostos na zona central, otimizando o espaço e garantindo o cumprimento dos 100m de faixa de gestão de combustível para norte, sul, nascente e poente, contados a partir dos polígonos de implantação máxima das edificações propostas.
As edificações dos lotes concentram-se assim, na zona central, sendo servidas pelas vias referidas, à margem das quais se implantaram os estacionamentos necessários ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos em vigor.

A malha criada configura uma modelação geométrica de volumes ritmados, destinado a um polo industrial.
Na idealização desta proposta teve sempre patente a qualidade na recriação de espaços públicos considerando o tipo de Loteamento pretendido, procurando dar a devida importância na estrutura verde a criar, numa procura de desdensificação da solução.

Em termos de enquadramento na legislação específica em vigor, a proposta cumpre com a política de ordenamento do território contida no Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, legislação específica em vigor nomeadamente o Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto relativo a acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida.

O processo de Estudo de Impacto Ambiental já se encontra realizado e submetido à devida entidade competente.

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

▪ O loteamento comercial e industrial 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). Face a Planta de Condicionantes do PDM, o terreno encontra-se abrangido pela Rede Natura 2000.

Áreas

Área total do terreno (artigo misto, matriz n.ºs 6010, 6011 e 6012): **117 865,00 m2**

Áreas brutas de construção:

Lote 1 ..... 5601,0 m2
Lote 2 ..... 7205,0 m2
Lote 3 ..... 5043,0 m2
Lote 4 ..... 4756,0 m2
Lote 5 ..... 4756,0 m2
Lote 6 ..... 4756,0 m2
Lote 7 ..... 4756,0 m2
Lote 8 ..... 4756,0 m2

Área Bruta de Construção para efeitos de índice de construção: **41 629,0m2**

Para a aferição do índice, temos um índice resultante de 0.35 (**41 629,0m2** / **117 865,0m2**),

Volumetria

Volumetria:

Lote 1 ..... 5601,0 m2 x 12 m = 67 212 m3
Lote 2 ..... 7205,0 m2 x 12 m = 86 460 m3
Lote 3 ..... 5043,0 m2 x 12 m = 60 516 m3
Lote 4 ..... 4756,0 m2 x 12 m = 57 072 m3
Lote 5 ..... 4756,0 m2 x 12 m = 57 072 m3
Lote 6 ..... 4756,0 m2 x 12 m = 57 072 m3
Lote 7 ..... 4756,0 m2 x 12 m = 57 072 m3
Lote 8 ..... 4756,0 m2 x 12 m = 57 072 m3

Volumetria para efeitos de índice volumétrico: **499 548,0m3**

Para a aferição do índice, temos um índice resultante de 4,23 (**499 548,0m3** / **117 865,0m2**),

Índice, volumetria e cércea

Índice de construção proposto 0.35

Índice volumétrico proposto 4,23m3/m2

Cércea .....12m de altura

▪ Art.º 76º (Impermeabilização da superfície).

A impermeabilização do solo (Somatório das áreas de implantação com a área resultante dos solos pavimentados) que advém da proposta é de 72,5% < 75% (PDMVC)

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

Segundo o 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), (Lote 4: **4756 m2 x 28m2 / 100m2 = 1331,68 m2**).

- 23m2 / 100m2 de área bruta de construção proposta destinada a indústrias (Alínea d) do Ponto 2 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), (Lotes 1 a 3 e 5 a 8: **36 873 m2 x 23m2 / 100m2 = 8480,79 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), (Lote 4: **4756 m2 x 25m2 / 100m2 = 1189,0 m2**).

- 10m2 / 100m2 de área bruta de construção proposta destinada a indústrias (Alínea d) do Ponto 3 do Art. 145º do Regulamento PDMVC), (Lotes 1 a 3 e 5 a 8: **36 873 m2 x 10m2 / 100m2 = 3687,30 m2**).

▪ **Art. 146º (Cedências)**

- A área total destinada a espaços verdes de utilização coletiva será totalmente cedida (Ponto 1 do Art. 146º do Regulamento PDMVC) conforme exemplificado no projeto e quadro sinótico em anexo.

- A cedência da área total destinada a equipamentos de utilização coletiva face ao loteamento industrial que se apresenta, não faz grande sentido o seu dimensionamento e em termos de sua utilização não terá a sua devida utilidade num local de laboração industrial, propõe-se que a devida cedência seja realizada através de um pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal, conforme previsto no ponto 4 artigo 44º do D.L. 555/99 de 16 de dezembro e suas alterações.

▪ **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 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 industrias (alínea e) do ponto n.º 1 do art. 147.º)

- **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, onde devem ser aplicados 1 lugar de estacionamento por cada 25m2 de área bruta de comércio e serviços.

Para a proposta **(7 lotes de industrias com a área total bruta de construção de 36 873 m2), e (1 lote de comércio e serviços com a área total bruta de construção de 4756 m2)** os valores de aplicação de PMOT e da proposta são:

- **Estacionamento privado**:
- PMOT: 292 lugares de estacionamento.
- Proposta: **388 lugares de estacionamento.**

- **Estacionamento público**:
- PMOT: 497 lugares de estacionamento para ligeiros.
- PMOT: 73 lugares de estacionamento para pesados.
- Proposta: **503 lugares para ligeiros e 77 lugares para pesados**.

3- ESTUDO DE ENQUADRAMENTO

O Estudo de Enquadramento nos termos do ponto 15 artigo 4º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo.

Junta-se elementos que se julguem relevantes, para uma melhor compreensão da adequabilidade da proposta ao local, exemplificado nas peças desenhadas em anexo, nomeadamente a planta de conjunto.
Perante a demonstração de tais factos relativamente a pretensão, considera-se perfeitamente claro não existir motivo suscetível de contribuir para a descaracterização urbana e paisagística, estando em condições a viabilização do projeto pretendido.

Viana do Castelo, Fevereiro 2019.