

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Serve a presente memória para enquadrar a intervenção de loteamento industrial, a levar a efeito pelo Município de Vila Verde no Lugar das Aboboreiras, na União das Freguesias de Pico de Regalados, Gondiaes e Mós, Concelho de Vila Verde.

ENQUADRAMENTO

O Parque Industrial de Gême fica situado a norte da sede do concelho de Vila Verde, tendo sido uma aposta municipal no desenvolvimento desta área. A sua execução resultou de uma parceria entre particulares e o Município de Vila Verde, que assumiu e conduziu todo o processo de execução.

Anos volvidos desde a sua execução o parque apresenta uma taxa de ocupação considerável, continuando a existir procura - essencialmente de lotes ou parcelas de maior dimensão.

O parque existente, urbanisticamente encontra-se consolidado, possuindo uma boa rede de infraestruturas de suporte quer ao nível da circulação viária quer das infraestruturas.

Ao nível das infra-estruturas viárias, o acesso é efetuado através da Estrada Nacional 101, a qual foi recentemente requalificada pelas Infraestruturas de Portugal, I.P.

Em resposta à procura por lotes industriais, o Município de Vila Verde pretende levar a efeito novo loteamento industrial, no Lugar das Aboboreiras, U.F. Pico de Regalados, Gondiaes e Mós, Concelho de Vila Verde.

É de referir que a presente intervenção de loteamento industrial se enquadra como parte de uma candidatura a fundos comunitários promovida pelo Município de Vila Verde - Expansão de Área de Acolhimento Empresarial -, na qual foram contempladas todas as obras de urbanização do loteamento, que se encontram concluídas.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes

O terreno em causa localiza-se numa área de território classificada como *solo urbanizável em espaço para atividades económicas*.

A presente pretensão visa a extensão de uma Área de Acolhimento Empresarial existente, colmatando o tecido industrial que a compõe, e dando uma resposta objetiva a uma carência de espaço de indústria.

Tendo em conta a necessidade de coesão do tecido industrial nesta zona do concelho de Vila Verde, a presente pretensão e as futuras edificações darão continuidade à matriz para o desenvolvimento do território e definição plástica da paisagem construída.

ENQUADRAMENTO COM RPDMVV

Adequabilidade da proposta de loteamento às normas e princípios de ordenamento contido no plano diretor municipal

As edificações foram projetadas de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos pelo artigo 81.º, no que diz respeito a índices máximos de implantação e utilização do solo, cêrceas máximas destinadas a actividades económicas, e do artigo 97.º, que define os critérios de execução do Plano Diretor Municipal em solo urbanizável.

No que diz respeito aos índices urbanísticos previstos para o desenho das infraestruturas viárias, será respeitado o previsto no Quadro III do artigo 85º do regulamento do Plano Diretor Municipal, bem como para a definição do número e características dos lugares de estacionamento, que deverá observar as condições impostas pelo Quadro I do artigo 83º do mesmo diploma.

Os índices urbanísticos acima descritos são os constantes no quadro sinóptico da Operação de Loteamento.

INTERVENÇÃO

A intervenção proposta consiste num loteamento industrial com oito lotes que se distribuem em torno de um arruamento em forma de “L”, já executado, articulado com a malha viária existente na envolvente.

Ao nível do parcelamento do território optou-se pela criação de lotes de maiores dimensões capazes de cativar e acomodar empresas de maior dimensão dando resposta à procura de mercado. Na zona de transição com a envolvente próxima ao local foi prevista uma área de protecção e salvaguarda à linha de água existente. Esta área é contígua ao espaço verde do loteamento, o que permite a sua potencialização no futuro.

As ruas possuem características idênticas às existentes, com uma faixa de rodagem de 9,00 m, ladeada por passeios com a largura de 1,60 m.

O estacionamento para veículos ligeiros desenvolve-se de forma perpendicular ao arruamento. Dentro da área dos lotes será criado estacionamento privado para veículos ligeiros e veículos pesados.

Os parâmetros de dimensionamento urbanísticos previstos em projeto cumprem o disposto no PDMVV.

munípio de **VILA VERDE**
DIVISÃO DE PROJETOS E OBRAS

Loteamento industrial

Lugar de Aboboreiras - União de Freguesias de Pico de Regalados, Gondiaes e Mós – Vila Verde

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

LOTEAMENTO

Area total do terreno	32.681,00m ²	
Area a lotear	32.681,00m ²	
Area dos lotes	23.056,50m ²	
Áreas a ceder ao domínio público	Area prevista para arruamentos novos	2.345,90m ²
	Area prevista para estacionamento	1.322,50m ²
	Area prevista para passeios	1.082,60m ²
	Area prevista para acesso carral	200,00m ²
	Area prevista para alargamento de caminho existente	448,50m ²
	Area prevista para equipamentos	1.680,00m ²
	Area prevista para espaços verdes	2.545,00m ²

LOTES

LOTE 1		
Area do lote		3.305,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		1.316,00m ²
Area de pavimento impermeável		840,00m ²
Area de construção		1.466,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,40 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,45 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	20
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	3
	Público	1

LOTE 2		
Area do lote		2.750,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		900,00m ²
Area de pavimento impermeável		690,00m ²
Area de construção		1.020,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,33 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,37 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	14
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	2
	Público	1

munípio de VILA VERDE
DIVISÃO DE PROJETOS E OBRAS

Loteamento industrial

Lugar de Aboboreiras - União de Freguesias de Pico de Regalados, Gondiaes e Mós – Vila Verde

LOTE 3		
Area do lote		2.804,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		900,00m ²
Area de pavimento impermeável		690,00m ²
Area de construção		1.020,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,32 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,36 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	14
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	2
	Público	1

LOTE 4		
Area do lote		3.321,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		1.188,00m ²
Area de pavimento impermeável		754,00m ²
Area de construção		1.348,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,36 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,41 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	18
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	3
	Público	1

LOTE 5		
Area do lote		2.248,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		672,00m ²
Area de pavimento impermeável		770,00m ²
Area de construção		840,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,30 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,37 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	12
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	2
	Público	1

munípio de VILA VERDE
DIVISÃO DE PROJETOS E OBRAS

Loteamento industrial

Lugar de Aboboreiras - União de Freguesias de Pico de Regalados, Gondiaes e Mós – Vila Verde

LOTE 6		
Area do lote		2.189,50m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		640,00m ²
Area de pavimento impermeável		690,00m ²
Area de construção		760,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,29 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,34 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	11
	Público	7
Estacionamento Pesados	Privado	2
	Público	1

LOTE 7		
Area do lote		2.477,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		800,00m ²
Area de pavimento impermeável		690,00m ²
Area de construção		920,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,32 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,37 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	13
	Público	8
Estacionamento Pesados	Privado	2
	Público	1

LOTE 8		
Area do lote		3.962,00m ²
Uso: Indústria		
Area de implantação		1.440,00m ²
Area de pavimento impermeável		1.055,00m ²
Area de construção		1.632,00m ²
N.º pisos	Abaixo da cota de soleira	0
	Acima da cota de soleira	2
Altura máxima da edificação		9,00m
Índice máximo de ocupação		0,36 m ² / m ²
Índice máximo de utilização		0,41 m ² / m ²
Estacionamento Ligeiros	Privado	22
	Público	8
Estacionamento Pesados	Privado	4
	Público	1

EDIFICAÇÃO

RUAS

O projeto de loteamento que se propõe consiste num arruamento em forma de “L”, em continuidade com os arruamentos já executados na envolvente.

O arruamento apresenta um tipo de perfil e um traçado adequados à morfologia do terreno, respeitando as cotas topográficas do local e criando um equilíbrio entre as condições existentes e as condições necessárias para albergar o tipo de edifícios e de uso que se propõem neste projeto - garante-se uma largura útil de 9,00m para a faixa de rodagem.

O estacionamento para veículos ligeiros encontra-se distribuído em criadas zonas destinadas ao estacionamento público de veículos ligeiros afeto às diferentes unidades industriais em ambos os lados do arruamento.

Serão ainda criados passeios públicos em ambos os lados do arruamento existente com uma largura útil mínima de 1,60m - incluindo a espessura das guias de pavimento. A faixa de rodagem e os lugares de estacionamento serão pavimentados em tapete asfáltico, dando continuidade ao pavimento existente nos arruamentos contíguos. Os passeios serão executados em pavimentos de betão pré-fabricado, com 20x10x8 cm, de tonalidade avermelhada, em conformidade com a tonalidade existente na envolvente.

CONSTRUÇÕES

As construções serão edificadas de acordo com as normas técnicas regulamentares, e cumprirão com os índices urbanísticos constantes no quadro sinóptico da planta de síntese, onde se especificam as áreas dos lotes, as áreas de implantação e as cêrceas máximas.

Em todos os lotes prevê-se a construção de edifícios isolados, com dois pisos acima da soleira – parte da área de construção está afecta ao piso 2 e às fachadas orientadas para o arruamento público (fachada voltada a norte para os lotes 1 a 4; fachada voltada a sul para os lotes 5 a 8).

As edificações deverão prever a criação de lugares de estacionamento para veículos pesados, cobertos ou descobertos, para estacionamento de viaturas ligeiras, em consonância com os parâmetros legalmente exigidos pelo RPDMVV e pelo RMUE.

INFRA-ESTRUTURAS

O loteamento dispõe de redes de infraestruturas adequadas ao seu funcionamento e em conformidade com os projetos das especialidades constantes do projeto de execução. Mais, as redes de infraestruturas do loteamento foram projetadas de modo a se integrarem em complementaridade e em continuidade das redes de infraestruturas existentes na envolvente.

PLANO DE ACESSIBILIDADES

O plano de acessibilidades que se propõe construir foi elaborado com base no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que define as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

A intervenção proposta é servida por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporciona o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura, de forma contínua e coerente, abrangendo toda a área da intervenção, articulada com as atividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado.

NOTA FINAL: Em tudo o que nesta memória descritiva e justificativa fica omissa, deverão ser aplicadas e observadas as normas técnicas gerais da construção, bem como as disposições legais e regulamentares em vigor.

Vila Verde, Novembro de 2023.