

ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO LOTEAMENTO DO
PARQUE EMPRESARIAL DE PINDELO DOS MILAGRES

PROJETO DE ARQUITETURA

Req: Câmara Municipal de São Pedro do Sul

Maio 2020

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao Projeto de Alteração e Ampliação do Loteamento do Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, numa propriedade da Câmara Municipal situada nas proximidades do limite do concelho, na freguesia de Pindelo dos Milagres e requerido pela Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

O LUGAR

Situa-se a presente intervenção num terreno situado a sudeste do atual Parque Empresarial de Pindelo, entre este e o baldio do Alto da Crica.

O atual Parque possui duas vias asfaltadas que serão ampliadas e unidas para sudeste.

Possuindo um relevo pouco acidentado, a área a ampliar encontra-se atualmente em terra.

Localiza-se a escassas centenas de metros do nó de Arcas da A24 e a poucos quilómetros da sede de concelho, possuindo, a cerca de 1.200m de distância uma Secção de Bombeiros, uma farmácia, uma extensão de saúde, bomba de gasolina, escola do 1º CEB, cafés e restaurante (tudo isto na Aldeia de Pindelo dos Milagres, sede da freguesia).

DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

O objetivo da presente intervenção visa ampliar e realizar pequenas alterações ao atual Parque Empresarial.

- A ampliação será constituída pela junção a nascente das 2 vias existentes, possibilitando a constituição de mais 8 lotes que também poderão ser agrupados, conforme regulamento específico. A única diferença destes lotes face aos lotes existentes é que os novos lotes só possibilitam que o 2º piso possua um máximo de 10% da área de implantação.

- Serão criados mais Espaços Verdes, mais áreas de estacionamento de veículos ligeiros, pesados e de apoio a deficientes e realocizada, com uma área maior, o Espaço de Equipamento.

- Possibilitar para a totalidade do parque empresarial, e apenas em casos pontuais, um afastamento menor do que 5m às extremas dos lotes sem comprometer o acesso de viaturas de emergência.

- Relocalizar o Espaço de Equipamento à entrada do Parque Empresarial, transformando o atual Espaço de Equipamento num lote empresarial.

- Será conservada uma faixa de 100m de gestão de combustível para além dos novos limites do Parque e da responsabilidade da Câmara Municipal. Conserva-se ainda a “Rede Secundária” indicada no PMDFCI.

- A área de Espaços Verdes e de Equipamentos cumpre o estipulado na referida Portaria.

Futuramente poderá vir a ampliar-se este parque até à estrada municipal e na restante propriedade camarária situada a sudoeste.

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NO P.D.M.

Segundo a Carta de Ordenamento situava-se em “Mata de Produção”, possuindo Regime Florestal, segundo a Carta de Condicionantes. Com a recente alteração pontual do PDM, esta área passa a ser classificada como “Área Industrial Proposta”, de acordo com a Carta de Ordenamento, não possuindo quaisquer condicionantes de acordo com a Carta de Condicionantes.

ADEQUAÇÃO DO PARQUE AO USO PRETENDIDO

O Parque adequa-se ao programa solicitado.

Prevê-se num futuro próximo a realização de uma nova ampliação, logo assim que a procura o

justifique, e sempre cumprindo o PDM, toda a legislação em vigor e após aprovação das entidades competentes.

INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

O parque não afetará a envolvente paisagística – todos os muros e escavações a realizar serão em talude a florestar ou em muros de granito.

As construções a executar não poderão ter uma cêrcea superior a 8m, o que permite que fiquem sempre enquadradas com a envolvente florestal.

NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

O terreno atualmente possui apenas mato rasteiro. Com esta intervenção possuirá as mesmas características do parque atualmente existente.

As cotas do terreno mantêm-se quase inalteradas, com exceção das áreas referidas, a adaptar às cotas indicadas em projeto de execução.

ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS E REDES EXISTENTES

Prevê-se a colocação de P.T. para o fornecimento elétrico à área ampliada.

As redes de águas, esgotos, iluminação, telefone e dados serão ligadas à rede pública existente no atual parque.

A rede de águas pluviais será preferencialmente canalizada para os espaços verdes envolventes ou para as vias públicas do atual parque.

Todas estas infra-estruturas existentes no atual parque já se encontram dimensionadas para esta (e futuras) ampliações.

VALORES: (ver tabela constante da planta de síntese do projeto de arquitetura).

ADEQUAÇÃO DO PROJECTO À POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO P.D.M.

Esta intervenção não vai contra qualquer questão relativa à política de ordenamento.

PRINCIPAL LEGISLAÇÃO ADOPTADA

R.G.E.U., R.J.U.E., Portaria 216-B/2008 de 3/3, regulamento do P.D.M. de São Pedro do Sul e R.M.U.E.F. de São Pedro do Sul.

CONCLUSÃO

Os projetos de especialidades serão apresentados após aprovação do presente projeto de arquitetura.

TÉCNICO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITETURA

Pedro José da Cunha Marta – arquiteto inscrito na O.A. com o nº 6664

São Pedro do Sul, 15 de Maio de 2020