



Despacho do Vereador
responsável pelo urbanismo

CONCORDO
20.11.17

(Fernando Seara de Sá)

Informação nr.: planeamento - 295 (UNIDADES COMERCIAIS-PRESSUPOSTOS)

Assunto: pressupostos inerentes à localização e à edificação de unidades comerciais e de serviços com expressão relevante

Requerente: Divisão de urbanismo

Processo:

Data: 20 novembro '17

NIAE. N.º 58860/17

Num território que surge, cada vez mais, aberto e competitivo, e que se quer contemporâneo na resposta à globalidade das necessidades e pretensões da população que atua sobre o mesmo (independentemente da respetiva natureza e dimensão), as unidades comerciais (dir-se-á) de média dimensão (até 2.000 m² de área buta destinada à atividade) afiguram-se como um elemento físico, urbano, funcional e arquitetónico que importa atender e incorporar.

Na verdade, sendo convicção de que as mesmas unidades correspondem a uma resposta às necessidades da população e, em simultâneo, a uma forma / modelo de negócio que a procura e a Lei legitimam, muitas mais do que impor localizações e quantidades (que o próprio mercado e a inerente lógica urbana e económica se encarregarão de regular e equilibrar), importa fixar as condições necessárias observar para que, independentemente do contexto e especificidade da pretensão, seja assegurada uma resposta ajustada à realidade urbanística onde a mesma pretensão se insere. Ou seja, muito mais do que aprofundar as condições macro de localização e viabilização da implantação – que os instrumentos de gestão territorial já asseguram – é convicção que se revela pertinente e mais útil (no sentido da assertividade da resposta) fixar o “como” e as condições para essa concretização da localização e implantação (naturalmente que, partindo de uma base generalizável, depois ajustada à realidade específica de cada caso: “cada caso é um caso”...

No reconhecimento de que as unidades comerciais implicam diretamente com a realidade viária – circulação, estacionamento, formas de transporte – revelam necessidade de integração no tecido urbano existente – de modo a não se afirmarem, por si só, uma exceção e realidade compartimentada que responde apenas a quesitos funcionais - e se afiguram constituir oportunidade para introduzir medidas e ações de valor e repercussão ambiental – já que, regra geral, são unidades de forte consumo energético, predadoras de solo e geradoras de um volume de resíduos acentuado – entende-se fixar as condições tidas como necessárias e úteis em função destes três temas: viário, urbanístico e ambiental.

Importa ainda acrescentar que se afigura também determinante que estas unidades comerciais contribuam para o desenvolvimento urbanístico da área onde, eventualmente, se instalarão por força de duas vias: não



condicionando e limitando o desenvolvimento urbanístico da área, nomeadamente ao nível infraestrutural e funcional, e possibilitando a construção, ora de infraestruturas, ora de “tecido urbano”, que favoreça e alavanque (na sua proporção) o mesmo desenvolvimento da área de forma adequada e qualificada.

Como condições e pressupostos:

Do ponto de vista viário...

... a pretensão terá que se relacionar com a macro rede viária, confrontando ou ligando diretamente a um arruamento estruturante / via primária (vias que conectam a realidade local com a macro rede viária);

... contribuir para a fluidez de tráfego, possibilitando entradas e saídas não perturbadoras da circulação na via primária e evitando pontos de conflito;

... favorecimento de outras formas de mobilidade, criando condições compatíveis de acessibilidade pedonal e estacionamento ciclável;

Do ponto de vista urbanístico...

... a pretensão terá que pressupor um tratamento do espaço exterior qualificado e coerente com o domínio público, esbatendo e/ou eliminando barreiras e muros, e favorecendo uma integração mais evidente na envolvente;

Tratamento qualificado do espaço exterior ao nível de materiais e arborização e dotação de uma imagem arquitetónica qualificada;

Do ponto de vista ambiental...

... a pretensão terá que favorecer medidas de otimização dos recursos energéticos, permeabilização do solo e compatibilidades funcionais com a envolvente;

... a pretensão deverá cuidar das cargas e descargas e sua relação com a envolvente direta (ao nível de cheiros, acústica, resíduos, ...)

Viário	Ligação macro rede viária	Instalar a unidade comercial próximo de circulares, variantes, vias distribuidoras
	Confrontação com via primária	Confinar com via estruturante (de ligação rede viária local à macro rede viária)
	Fluidez de tráfego	Eliminar / não introduzir viragens à esquerda Evitar duplicação de entroncamentos / cruzamentos Reforçar a circulação pedonal – aumentar a área de passeios Não permitir conflitos entre estacionamento automóvel e circulação viária
	Outras formas de mobilidade	Favorecer a pedonalidade com reforço / introdução de passeios Introduzir estacionamento para bicicletas Favorecer a proximidade a paragem transporte público



Urbanístico	Espaços exterior	Reforçar continuidades de materiais e superfícies
	Acabamentos	Eliminar barreiras e muros físicos de separação do espaço privado e do domínio público
	Imagem arquitetónica	Aplicar materiais duráveis e “nobres” com reflexo na manutenção dos espaços e sua imagem formal
Ambiental		Desenhar o edifício em função do contexto local e não com recurso s solução standarizada
	Energia	Compatibilizar Cargas e descargas com a envolvente (ruído e tratamento do espaço)
		Incrementar formas energéticas ambientalmente mais favoráveis – energia solar
	Solo	Salvaguardar carregamento eléctrico de automóveis
		Introduzir o uso de lâmpadas LED nos espaços exteriores
		Perseguir a permeabilidade do solo
		Prever arborização nos espaços exteriores

Será na conjugação da componente legal e regulamentar com os pressupostos e modelos adotados pela Câmara Municipal que se fará a síntese da viabilidade destas unidades comerciais que, reforça-se, são hoje elementos presentes na cidade e que devem ser integradas no tecido urbano para melhor servir as pessoas, para “melhor construir cidade”.

Em caso de decisão favorável, julga-se que a presente informação deverá ser objeto de divulgação pelos serviços municipais que, eventualmente, possam ser envolvidos – divisão do centro histórico, divisão de estudos e projetos, divisão de desenvolvimento económico, divisão de trânsito e espaço público e divisão de urbanismo – gestão urbanística e planeamento – e, de um modo mais geral, no sítio municipal e técnicos que interagem e participam na ocupação e transformação do território vimaranense.

departamento de urbanismo e promoção de desenvolvimento
O director de departamento,

(Filipe Fontes)

O Autor do presente documento declara não existir incompatibilidade ou conflito de interesses, diretos ou indiretos, neste processo, designadamente os enumerados no número 1, artigo 44 do Código de Procedimento Administrativo