

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente: Manuel Horácio Lima de Jesus

Local da Obra: Campo do Castro, Corredoura, Lanheses, Viana do Castelo

Natureza da obra: Estudo Urbanístico da UOPG 12

Processo de obras: 10/23

O presente estudo urbanístico pretende apresentar uma proposta de alteração parcial à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 12 – UOPG 12, localizada em Lanheses, Viana do Castelo. Este estudo foi moldado e contempla as intenções de intervenção que o requerente, proprietário do terreno, pretende levar a efeito. Resumidamente, trata-se de uma proposta de construção de um conjunto de dois blocos de habitação multifamiliar.

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

ESTUDO URBANISTICO DA UOPG 12 -Tipo 6

Sob consulta das plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a zona de estudo na unidade operativa se encontra abrangido pela classificação de SOLO URBANO:

- Solo de Urbanização Programada – Zonas de Construção Tipo I

O enquadramento segundo o Art.163º do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo Atribui à UOPG 12 o “Tipo 6 – Centralidade” à pretensão, sendo estas caracterizadas como áreas cuja envolvente lhes confere um papel de referência territorial, apresentam dimensões variáveis e encontram-se localizadas em pontos centrais ou como características de centralidade, justificada entre outras razões, pelo fluxo, atratividade e diversidade de funções.

Neste tipo de UOPG deve considerar-se planos que procurem o ordenamento e ocupação do território, tendo presente a necessidade de melhoria ou de criação de espaço publico de qualidade, assim como da localização de equipamentos e da articulação viária e pedonal.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias confrontantes presentes na unidade operativa verifica-se a existência de vias inseridas nas REDES SECUNDÁRIA NIVEL 2 EXISTENTE.

O terreno enquadra-se no Zonamento Acústico numa Zona Mista.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTICA DA PROPOSTA

Para efeitos do estudo apresenta-se uma proposta de intervenção na zona nordeste da UOPG, tendo como objeto de intervenção específica, um terreno localizado na Rua de Casal Maior.

A proposta pretende um desenvolvimento desta zona central da zona nordeste da UOPG 12, sendo designada por Campo do Castro, a Nascente do Estádio de Lanheses e a Norte da referida Estrada Central (via definida no PDM de Viana do Castelo como sendo um VIA SECUNDÁRIA NIVEL 2 EXISTENTE). Desse modo, a proposta visa, a criação de uma rede terciária que fará as ligações entre a Estrada Central e o terreno de intervenção, sugerindo ainda uma possível ligação futura com a M525 a Nascente.

A solução apresentada passa pela reestruturação de uma via existente (a sul da área de intervenção), adaptando-as às regras definidas no PDM relativamente às dimensões de faixas de rodagem, passeios pedonais e lugares de estacionamento, sempre que seja possível, considerando as pré-existências. O novo arruamento proposto cria as ligações transversais com a rede viária local e a sugerida, servirá como principal acesso e zona de estacionamento à proposta apresentada.

A estrutura funcional adotada pretende criar uma controlada distribuição da infraestrutura viária e proporcional disposição dos espaços verdes que formam grandes corredores verdes, e de equipamentos localizados nas extremas do terreno de intervenção.

No objeto de intervenção, é proposto um conjunto de dois edifícios de maior implantação e de volumetria regulamentar, para habitação multifamiliar, dado que se apura adequado, considerando que se trata de uma zona central e de proximidade com um grande polo industrial.

A presente proposta para a UOPG 12 cumpre regras estabelecidas para a qualificação de solo definida, não havendo qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a implantação da solução urbanística adotada.

Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 12 (Artigo 163º do PDM), bem como os regimes de edificabilidade previstos para a categoria de solo em causa na zona de intervenção (Zonas de Construção Tipo I), a proposta prevê a edificação de dois edifícios multifamiliares que podem ser realizados em diferentes fases. Numa primeira fase dever-se-á executar o novo arruamento que se dotará com redes de abastecimento e drenagem de águas e rede elétrica. Será também pavimentada toda a extensão da via de circulação automóvel deste novo arruamento,

o passeio e estacionamento que cabe ao primeiro lote habitacional, bem como será cedida parte da zona prevista para equipamentos e espaços verdes.

A proposta específica desenvolve-se no sentido de usufruir da máxima capacidade construtiva que o terreno permite. Com efeito é proposta dois blocos com dois 3 pisos, sendo opção assumida, a execução de uma cave para resolver as necessidades ao nível de estacionamento no interior do lote.

O novo arruamento salvaguardará as necessidades de estacionamento ao nível do domínio público. Essa mesma via apresenta-se como “ligada” ao tecido urbano existente e “possível”, no contexto do presente estudo. Num contexto de execução deste empreendimento, fora do âmbito do estudo, a referida via funcionará com via “sem-saída”, recorrendo a um cul-de-sac, (com área e desenho já prevista no estudo). Ainda assim, mostra-se a tracejado a possibilidade de união entre o eixo que separa as duas parcelas e uma nova via transversal ao terreno a norte.

Numa perspetiva de execução faseada (através e destaque de parcela ou não), será salvaguardada em cada parcela a criar, área necessária para satisfazer as necessidades ao nível de cedência ao domínio público ao nível dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e do estacionamento.

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOTADOS.

Na proposta apresentada para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 12) as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização enquadram os seguintes parâmetros, de acordo com o art.145º do regulamento do Plano Diretor Municipal:

- Para dimensionamento dos ESPAÇOS VERDES de utilização coletiva (EVUC), em espaços destinados a HABITAÇÃO EM BLOCO – **28 m² / 120 m²** de área bruta de construção.
- Para dimensionamento dos EQUIPAMENTOS de utilização coletiva (EUC), em espaços destinados a HABITAÇÃO EM BLOCO – **35 m² / 120 m²** de área bruta de construção.

No que respeita às áreas destinadas a infraestruturas na UOPG 12, o proposto apresenta novas vias de circulação de ligação transversal às VIAS SECUNDÁRIAS NÍVEL 2 EXISTENTES, com características de vias terciárias, com faixa de rodagem $\geq 2.75\text{m}$, passeios $\geq 2.25\text{m}$ e estacionamentos com $2.20\text{m} \times 5.00\text{m}$.

A cércea, alinhamentos e afastamentos apresentados cumprem com o disposto no PDM em vigor, propondo-se cérceas de 3 pisos para as tipologias multifamiliares.

Por último, conforme o disposto no artigo 99º do regulamento do PDM, o índice máximo de construção é 0.50 e o índice volumétrico de construção máximo é 1.50m³. Deste modo, propõe-se:

Resumo de áreas da PROPOSTA PARCIAL - UOPG 12

Parcela A – A destacar:

Área de estudo: 6454.40 m²

Índice aplicado: 0,5 m²/ m²

Índice Volumétrico aplicável: 1,5 m³/ m²

ABC aplicável: 3227.20 m²

EVUC NECESSÁRIO = 753,01 m² I PROPOSTO = 754.12 m²

EUC NECESSÁRIO = 941,27 m² I PROPOSTO = 943.71 m²

Parcela B – Sobrante:

Área de estudo: 6454.40 m²

Índice aplicado: 0,5 m²/ m²

Índice Volumétrico aplicável: 1,5 m³/ m²

ABC aplicável: 3227.20 m²

EVUC NECESSÁRIO = 753,01 m² I PROPOSTO = 754.94 m²

EUC NECESSÁRIO = 941,27 m² I PROPOSTO = 941.86 m²

Viana do Castelo, Janeiro de 2024,
O Arquitecto,