



C&C architects
ARQUITECTURA E SERVIÇOS


(Arq. Sandra Luís)

16-01-2024

ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 12
SAL MAIOR, LANHESES – VIANA DO CASTELO
SAMAGEST – IMOBILIÁRIA LDA

RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 17272/23-.2023/11/17

No seguimento do ofício supracitado e após reunião com os técnicos da Câmara Municipal de Viana do Castelo, procedeu-se com a alteração dos seguintes pontos:

"Considera-se que a materialização da proposta que lhe é subjacente deverá adotar o procedimento de operação de loteamento"

A proposta apresentada prevê a operação de loteamento, usufruindo de todas as infraestruturas já existentes no local. Tendo como mais-valia a existência de infraestruturas em todas as vias confrontantes com as parcelas cadastrais.

"Quanto a traçados, o perfil dos arruamentos propostos e a requalificar, sendo vias com vocação distribuidora, deverão ter uma largura mínima de faixa de rodagem de 6m"

As vias existentes, propostas e projeções futuras, foram redesenhadas sob forma de possuírem uma largura mínima de 6m.

Pareceres Internos

DGTS – Departamento de Gestão territorial e Sustentabilidade

"...recomenda-se que a rede viária proposta proporcione a continuidade da estrada municipal 525, atravessando no sentido sul/norte o limite das parcelas cadastrais do requerente, por forma a ter um seguimento natural a norte até ao limite da delimitação da UOPG 12"

A rede viária proposta foi redesenhada, permitindo a criação de uma rotunda que articula a Estrada Municipal 525, Rua de Casal Maior e com a nova proposta viária, desta forma é permitido um seguimento natural pelo limite das parcelas cadastrais do requerente. Este novo traçado conecta com a Estrada Central a Norte da zona de estudo, ficando previsto uma futura projeção viária a Norte da UOPG 12.

C&C ARQUITECTOS | ARQUITECTURA E SERVIÇOS, LDA

Av. Rocha Paris, nº79 1ºesq 4900-494 Viana do Castelo

info@ccarquitectos.pt

www.ccarquitectos.pt

"Relativamente à previsão de áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos, a mesma deverá ser contemplada dentro da área total definida pelos limites das parcelas cadastrais do requerente e objeto das várias operações urbanísticas a desenvolver"

Conforme demonstra a nova proposta, é previsto as cedências de Espaços Verdes e Equipamentos dentro dos limites das parcelas cadastrais do requerente. Ficando previsto zonas em cenário para uma projeção futura que vá de encontro á continuidade da proposta a realizar.

Salienta-se que, com estas novas alterações houve a necessidade de alterar a implantação da parcela A, que inicialmente teria dois volumes com duas implantações distintas, e que nesta nova proposta passa a ser um único volume com uma única implantação. Para além disso, ressalva-se que continuam assegurados todos os pressupostos anteriormente validados e, considera-se agora, que o projecto reúne todas as condições para a obtenção de deferimento.

07 de Dezembro de 2023

O Arquiteto:



RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 11970/23-.2023/08/07

No seguimento do ofício supracitado, procedeu-se com a alteração da requerente *Núcleo da Quinta Velha de Santa Marta de Portuzelo Cooperativa de responsabilidade Limitada*, para *Samagest – Imobiliária lda*, desta forma a requerente encontra-se em conformidade com os documentos de legitimidade em anexo.

Salienta-se que, a requerente pretende a aprovação da UOPG 12, sendo certo que, após a obtenção da aprovação, seguirá o licenciamento e tendo em vista o âmbito da pretensão passará para a requerente *Núcleo da Quinta Velha de Santa Marta de Portuzelo Cooperativa de responsabilidade Limitada*.

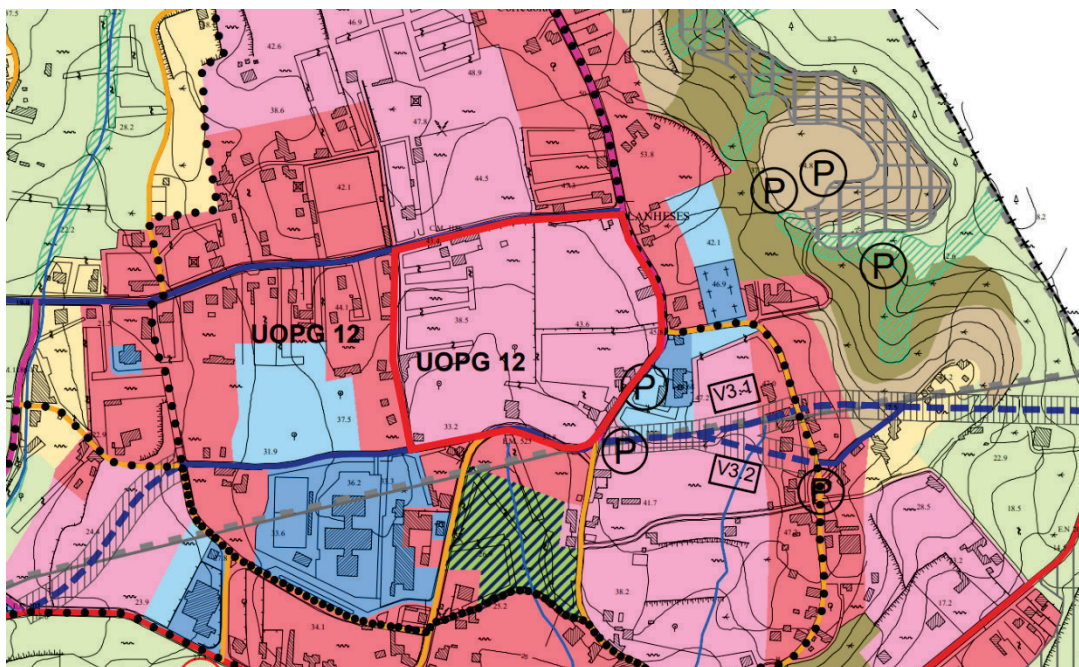
Entende-se assim que, encontram-se agora reunidas todas as condições para proceder à análise do estudo apresentado.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

O presente estudo urbanístico encontra-se identificado numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 12 - UOPG 12, localizada no lugar do Casal Maior, Lanheses – enquadrado no regulamento do PDM na UOPG de Tipo 6 (Centralidades).

Sob consulta das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a unidade operativa delimita dois tipos SOLO URBANO, SOLO URBANIZADO com ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE COLMATAÇÃO/ CONTINUIDADE E ZONAS DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES e SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA com ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE TIPO I.



Conforme o disposto no art.163º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, a UOPG 12 está classificada como de Tipo 6 devendo de assegurar *"o ordenamento e ocupação do território, tendo presente a necessidade de melhoria ou de criação de espaço público de qualidade, assim como da localização de equipamentos e da articulação viária e pedonal"*.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias confrontantes com a unidade operativa (Zona de estudo), verifica-se a existência de vias classificadas, nomeadamente uma VIA SECUNDÁRIA DE NÍVEL 2 EXISTENTE a norte e sul, e uma VIA SECUNDÁRIA NÍVEL 1 EXISTENTE a nascente.

O terreno enquadra-se no Zonamento Acústico numa ZONA MISTA.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA

Para efeitos de análise e devido a inexistência de estudo efetuado para o local, apresenta-se uma proposta para uma Zona de estudo da UOPG 12, (Quarteirão) identificada nas peças desenhadas, uma vez que a UOPG é bastante extensa, não se verifica a necessidade de elaborar uma proposta para a globalidade da UOPG 12. Assim, foi delimitada a zona de estudo, de acordo com as indicações fornecidas pelos serviços técnicos da Câmara por email, conforme restringindo-se a intervenção a abranger a zona de construção de Tipo II entre as vias classificadas no RVPDM a azul (a norte e a sul do vosso terreno) e a magenta a nascente. (conforme email recebido do Município).

A proposta visa garantir uma estruturação e ordenamento do território, promovendo uma ocupação racional e equilibrada do espaço.

A Parcela de terreno do requerente é constituído por diferentes artigos sendo que o artigo matricial misto nº 466 e 1266, identificado nas plantas, será destacado de forma a criar duas parcelas independentes com intervenções diferentes.

O lugar apresenta na sua envolvente um conjunto de infraestruturas que conferem ao local características de futuro crescimento populacional, tal como o desenvolvimento da zona industrial de Lanhese, a proximidade a sul da Escola Básica e Secundária de Arga e Lima e a Norte o campo de Futebol da união desportiva de Lanhese, que confere ao lugar zonas de equipamentos existentes.

Na proposta de intervenção apresenta-se a área de estudo a cumprir com todos os parâmetros regulamentares, tal como a área alvo de intervenção pertencente ao requerente, permitindo o equilíbrio no conjunto das parcelas que constituem o lugar.

O estudo proposto pretende prever a criação de um conjunto de blocos habitacionais capazes de fixar população e permitir com essa intervenção a criação de estacionamento, vias pedonais e viárias capazes de permitir permeabilidade e rentabilização dos espaços.

O extrato das plantas de ordenamento, a UOPG 12 enquadra-se em duas zonas de solo urbano, indicadas para a edificação de habitação, nomeadamente ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE COLMATAÇÃO/CONTINUIDADE e ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I.

Entendendo-se que as ZONAS DE CONSTRUÇÃO DE COLMATAÇÃO/CONTINUIDADE são áreas que devem ter em consideração os parâmetros da morfologia urbana e das tipologias da envolvente, no sentido de garantir a manutenção da sua continuidade. De acordo com o artigo 83º, os índices urbanísticos de referência são os índices mais elevados estabelecidos para as categorias de espaços adjacentes. Sendo assim, os índices adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade habitacional são os correspondentes às ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I.

Relativamente aos parâmetros que definem as ZONAS DE CONSTRUÇÃO TIPO I, a proposta procura que estas áreas venham a constituir núcleos urbanos de maior densidade, dotadas de infraestruturas e equipamentos. Assim, apresenta-se no estudo, dois quarteirões compostos por habitação multifamiliar, com rés-do-chão + 2 pisos, separados por um arruamento estruturante. Estes quarteirões transitam para uma confrontação composta por habitação unifamiliar isolada, com rés-do-chão + 1, tanto existente como previsível edificar. O arruamento proposto trata-se de uma ligação entre VIAS SECUNDÁRIAS NÍVEL 2 EXISTENTES, com perfil regulamentar e a disponibilização de terrenos para equipamentos e espaços verdes distribuídos pela unidade operativa.

Atendendo ao artigo 96º do regulamento, as zonas são contíguas aos aglomerados urbanos e apresentam -se genericamente desocupadas e deficitárias em infraestruturas. Deste modo, a proposta apresenta a edificação de habitação multifamiliar, em bloco, tendo em vista a sua admissão

na classificação do solo em que se insere, disposto no artigo 98º do regulamento do PDM. A cércea e alinhamentos apresentados, cumprem igualmente com o disposto no artigo 98º, propondo-se cérceas dos edifícios em bloco 3 pisos. Em toda a área abrangida pela UOPG 12 foram considerados os alinhamentos de referência já constituídos na envolvente.

São criadas zonas de equipamentos e espaços verdes de forma a prever melhor qualidade de vida a quem habita.

PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

O uso atribuído à edificação será habitacional. Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG12, bem como os regimes de edificabilidade previstos para a categoria do solo em causa, a pretensão encontra-se devidamente enquadrada.

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOTADOS, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO E A DENSIDADE HABITACIONAL;

Na proposta apresentada para a zona de Estudo da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 12) as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização, bem como estacionamentos privados e públicos, enquadram os seguintes parâmetros apresentados no quadro que segue abaixo, de acordo com o disposto no regulamento do Plano Diretor Municipal.

TERRENO REQUERENTE - Edificado Proposto												
INTERVENÇÕES	ÁREA DA PARCELA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)					ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO		CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO			
		HABITAÇÃO							ESPAÇOS VERDES Habitação 28m²/120m²	EQUIPAMENTOS Habitação 35m²/120m²	ESTACIONAMENTO	
		Cave	Piso 0	Piso 1	Piso 2	Totais					Privado Habitação 1/100	Público Habitação 1/100
A	5899,2	985,00	985,00	985,00	985,00	2955,00	50%	Necessário segundo PDM (Total)	689,50	861,88	29,55	29,55
								PDM (total)	689,50	861,88	29	29
								TOTAL PROPOSTO	689,50	864,46	29	55
B	2776,9	460,00	460,00	460,00	460,00	1380,00	50%	Necessário segundo PDM (Total)	322,00	402,50	13,80	13,80
								PDM (total)	322,00	402,50	13	13
								TOTAL PROPOSTO	375,15	405,01	13	28
C	10297,72	1715,00	1715,00	1715,00	1715,00	5145,00	50%	Necessário segundo PDM (Total)	1200,50	1500,63	51,45	51,45
								PDM (total)	1200,50	1500,63	51	51
								TOTAL PROPOSTO	1639,47	2007,44	51	95
D	3319,47	553,00	553,00	553,00	553,00	1659,00	50%	Necessário segundo PDM (Parcial)	387,30	483,88	16,59	16,59
								PDM (total)	387,30	483,88	16	20
								TOTAL PROPOSTO	387,55	524,61	16	13
E	3449,51	553,00	553,00	553,00	553,00	1659,00	48%	Necessário segundo PDM (Parcial)	387,30	345,63	16,59	16,59
								PDM (total)	387,30	345,63	16	20
								TOTAL PARCIAL	421,06	457,08	16	18
								TOTALS PDM	2986,20	3594,50	125	125
TOTALS TERRENO REQUERENTE	25742,80					12798,00	50%	TOTALS TERRENO REQUERENTE	3513,39	4258,60	125	169

Deste modo, considera-se que as construções existentes já possuem os encargos urbanísticos regularizados, sendo que o dimensionamento necessário cabe unicamente à proposta apresentada no estudo urbanístico.

Assim, considerando que se trata de uso habitacional, no que respeita ao estacionamento:

- Privado:
 - Necessários: 125 lugares (1/100m²)
 - Proposto: 125 lugares
 - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos necessários, tendo em conta que a pretensão integra em domínio privado o estacionamento necessário para o uso.
- Público Ligeiros:
 - Necessários: 125 lugares (1/100 m²)
 - Proposto: 169 lugares
 - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos (por excesso)

Relativamente aos espaços verdes e equipamentos, o estudo urbanístico da UOPG propõe a integração de espaços verdes e equipamentos de acordo com a área a licenciar proposta.

- Espaços Verdes:
 - Necessários: 2986,20 m² (28/120 m²)
 - Proposto: 3513,39 m²
 - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos no conjunto do estudo urbanístico (por excesso)
- Equipamentos:
 - Necessários: 3594,50 m² (35/120 m²)
 - Proposto: 4258,60 m²
 - ✓ Verifica cumprimento dos encargos urbanísticos no conjunto do estudo urbanístico (em excesso).

OMISSO

Tudo, inclusive aquilo que se encontrar omissa, deverá cumprir os regulamentos e normas em vigor, seguindo as instruções da fiscalização e do técnico responsável.