



ESTUDO URBANISTICO DA UOPG 15
PORTELA | U.F. DE SANTA MARIA MAIOR, MONSERRATE E MEADELA
LAGES & SOUSA, LDA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta de **ALTERAÇÃO Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 15 – UOPG (parcial)** em zona urbana de aplicação de PMOT e que se encontra aprovada pelo Município conforme ofício 17430/22 de 2022/12/28, processo P.No.8/22-UOPG), situado no lugar da Portela (parcial), freguesia de Sta. M. Maior e Monserrate e Meadela – Viana do Castelo.

Circunscrito numa área de desenvolvimento da cidade de Viana do Castelo, parte integrante da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 15 (parcial), a zona de estudo urbanístico bem como a proposta de ocupação para o estudo urbanístico foi elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

A presente alteração proposta à UOPG15, apresenta-se agora em nome de LAGES & SOUSA, LDA, em virtude de ser promitente comprador do prédio da intervenção identificada nas peças desenhadas como “F1”. Pretende-se, portanto, com a presente proposta de UOPG15 obter a viabilidade de uma obra de edificação destinada a Habitação Multifamiliar. Para tal, existiu a necessidade de alteração dos usos previstos na UOPG15 aprovada, bem como, redesenhar a volumetria da edificação, propondo um volume em L, que prolonga e permite a continuidade da construção para o terreno confrontante.

Como tal, a intervenção foi dividida em duas frações, F1 (pretensão) e F2 (confrontação). No desenvolvimento da pretensão, existiu especial atenção em criar um volume que oferecesse continuidade para uma construção futura, procurando uma união que caracterizasse as duas frações por uma noção de conjunto. Para tal a união das duas frações é feita através da empena do volume F1 que procura alinhar pelo limite do terreno proporcionando a continuidade de construção com o terreno confrontante. A volumetria proposta partiu dos alinhamentos do terreno, procurando um enquadramento coerente com a implantação e os arruamentos confrontantes a Sul e a Nascente. O novo enquadramento da proposta permite que o volume se abra amplamente sobre a rua do calvário,

procurando criar um espaço mais privado, enquanto a Sul e a nascente o volume percorre a direção das redes viárias procurando integrar a edificação na malha urbana.

Tendo em consideração que foi elaborado um levantamento topográfico para o terreno da pretensão, procedeu-se à adaptação da zona de intervenção F da UOPG 15 aprovada ao levantamento, resultando em ajustes dos passeios e dos estacionamento que circunscrevem a intervenção. Como tal, a sul da pretensão procurou-se redesenhar o passeio de forma a integrar 8 novos estacionamento, potenciando uma melhor integração urbanística da pretensão. Na N-302 existiu a necessidade de alterações em ambos os lados da via de forma a criar um bom funcionamento no conjunto, para tal, foram feitos ajustes no passeio, passadeiras e estacionamento de forma a viabilizar a edificação proposta para a intervenção F. Os ajustes recaem na localização da passadeira confrontante com o terreno a nascente, onde é proposta a sua realocação, uma vez que a preexistência junto à estrada não possibilita o correcto funcionamento da passadeira anteriormente prevista no estudo aprovado.

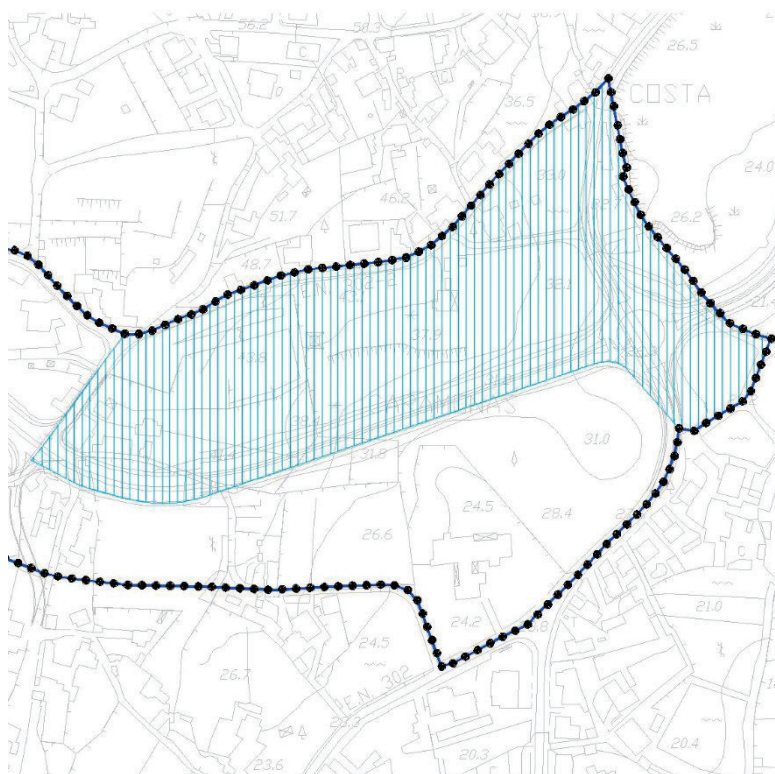
A alteração proposta teve em conta o correto enquadramento paisagístico do conjunto, que melhorou significativamente; assim como a exequibilidade da materialização das intervenções, e ainda as necessidades de estacionamento público, espaços verdes e equipamentos; garantindo o equilíbrio do conjunto.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Em termos topográficos, a presente UOPG 15 parcial em apreço desenvolve-se em zona um pouco acidentada, caracterizada morfológicamente em ambiente de veiga, com evidente pendor de ocupação agrícola denunciando uma estrutura cadastral desafogada e descomprometida.

O acesso viário é feito a norte pela Rua do Calvário e a Sul pela via existente de Rede Viária Secundária de nível 2, uma das principais entradas na cidade de Viana do Castelo, apresentando, portanto, um elevado potencial urbanístico.

ENQUADRAMENTO NO PDM



Cumprindo as regras definidas do PDM na área objeto da pretensão (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 15 – Zona Urbana de Aplicação de PMOT) o estudo em apreço procura enquadrar-se nos objetivos e disposições regulamentares.

Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 15, bem como os regimes de edificabilidade previstos para as categorias de solo em causa, a seguir elenca-se o enquadramento da área da pretensão relativamente aos usos de solo:

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) UOPG 15 - Zona de Aplicação de PMOT

- Estas áreas encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e localizam-se em zonas do território municipal para as quais existem PMOT em vigor.
- Encontra-se definido por cada um dos planos em causa, devendo ser observadas as disposições previstas nos respetivos regulamentos.
- Em tudo o que for omissa aplica-se o disposto no presente Regulamento.

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Conforme o consignado na unidade operativa, a presente operação urbanística tem como objetivo o reforço da atratividade habitacional, descentralizando a pressão e oferta de alojamento dos aglomerados urbanos das freguesias centrais da cidade. Para a concretização desta meta, a UOPG procurou integrar os seguintes objetivos mais específicos com determinadas opções urbanísticas:

- Criação de uma nova oferta para localização de unidades habitacionais face à promoção de novas dinâmicas e da expansão dos núcleos urbanos envolventes;
- Articulação da via existente com eficiente irrigação à estrutura viária vizinha;
- Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno;
- Definição de uma tipologia de edifícios em banda com cuidada estética.

As parcelas de terreno confrontam com a variante Av. Mateus Carvalhido a Sul e com Caminho público Rua da Portela. No cruzamento da variante com a Rua da Via Sacra, existe um constrangimento de tráfego bastante perigoso, nomeadamente para quem quer entrar na variante, vindo da Rua da Portela ou Rua do Calvário. Também, os acessos pelo lado Nascente à rua da Portela são feitos por dois arruamentos com grandes constrangimentos. O arruamento que vai em direção a Perre possui um estrangulamento devido aos edifícios que existem sobre os arruamentos, que dificilmente poderá alargar. O caminho a poente, para além de apenas pavimentado em cubo, possui uma pendente bastante acentuada e é bastante estreito.

Para o efeito, este projecto juntamente com os outros, pretendem resolver todos estes constrangimentos, propondo-se o seguinte:

- criação de um novo arruamento público, com raios de curvatura que permitam uma boa circulação viária de todo o tipo de veículos, arruamento este que passará a servir toda a zona envolvente do Calvário, Cova e arredores. Trata-se de um arruamento que será cedido a domínio público, devidamente infraestruturado e com garantia de circulação viária e pedonal em segurança. A localização desta via surge no cruzamento da Rua do Calvário e a Rua Dadores de Sangue. Quanto ao seu desenho, para além de um perfil franco de 7,0 metros, surge perpendicular à variante e com raios de curvatura generosos.
- uma vez que passamos a ter um acesso franco a uma zona habitacional vasta com um acesso franco e seguro, poderá o Município no futuro, que a rua da Via Sacra passe a ter sentido único com 5,50 metros, anulando assim as entradas “perigosas” de veículos para a estrada nacional. Importa referir que esta entrada é bastante perigosa e que é relativamente usual haver sinistros. Em alternativa, e caso a autarquia assim o entenda, poderá ser anulada quer a entrada, quer a saída, passando a tratar-se de uma rua com acesso exclusivo por norte e sem saída.
- Analisando o PDMVC a Rua da Portela é uma via de “rede terciária”, pelo que, necessitará de um perfil com 5,5m de largura. A plataforma desta via já se encontra estabilizada com os 5,5 metros de largura, devidamente infraestruturada e muito recentemente foi intervencionada. Ainda assim, propõe-se alargar a via cerca de 1,0 metro de modo a permitir no futuro a Autarquia/Junta de freguesia / Proprietários criarem um passeio no lado oposto, caso assim o entendam.
- Para além disto, propõe-se o prolongamento e melhoramento desta via em direção a Nascente, permitindo criar mais um arruamento franco e com francas melhorias de segurança, circulação viária e pedonal.
- Em todas as vias, são propostos passeios com 2,25 de largura, melhorando substancialmente a circulação pedonal, favorecendo a permeabilidade. Somente na Rua da Via Sacra os passeios serão ajustáveis com mínimos de 1,50 em determinadas zonas do arruamento derivado á morfologia das habitações existentes.

Pensamos assim desde modo poder beneficiar significativamente uma zona da cidade que se encontra constrangida e com limitações de circulação viária e pedonal.

ESTRUTURA FUNCIONAL

A Proposta de Intervenção, desenvolvida a partir do eixo estruturante da via classificada de rede Secundária de Nível 2, acautelou de forma proporcional os parâmetros definidos para uma parte da área da UOPG15, no sentido da definição individual da Unidade de Execução e do faseamento que lhe está subjacente, mas foi estruturada numa perspetiva de conjunto, possibilitando o seu futuro desenvolvimento a nascente, consoante a evolução que se venha a verificar.

A estrutura funcional adotada permite assim a continuidade da infraestrutura viária e dos espaços verdes e equipamentos envolventes, com potencial organizador de futuras opções construtivas em redor, permitindo ligar zonas contíguas aos aglomerados urbanos (apresentando-se genericamente desocupadas e deficitárias em infraestruturas) almejando que se venham a constituir núcleos urbanos de média densidade, melhorando a segurança rodoviária e as condições de circulação pedonal.

Infraestrutura Viária

A infraestrutura viária proposta desenvolve-se a partir da via existente (Rede Viária - Rede Secundária nível 2 existente), a Rua da Via Sacra (Rede Viária - Rede Terciária Existente) e a Rua do Calvário, onde se projeta arruamentos com passeios e estacionamento, eixo estruturante da área que estabelece a interseção dos mesmos, irrigado a nascente por via da rede secundária nível 2 e diametralmente oposto a ponte por rede Terciária Existente.

Pretende-se, portanto, dotar a Rua do Calvário de estacionamento com uma largura total de faixas de rodagem mínima de 5,5m, uma vez que não é classificada, tornando esta via mais interessante e de maior fluxo automóvel.

Acessibilidades

Viabilizar a sustentabilidade da própria operação urbanística, no sentido da promoção da acessibilidade e mobilidade para todos:

- Estacionamento no arruamento principal, para que seja garantido um percurso acessível do exterior (estacionamento público) repartido a cada lote/parcela e aos próprios edifícios;
- Conforto dos pavimentos ao nível do dimensionamento, pendentes e materiais;

Edificabilidade

A Proposta de Intervenção da UOPG parcial contempla, alinhamentos dominantes que servirão para as operações urbanísticas a desenvolver na área de estudo, a constituição de vários lotes destinados à habitação, comércio e serviços, prevendo-se acumulativamente área de espaços verdes e de utilização coletiva.

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.

28 de Dezembro 2023

O Arquitecto:

