




(Arq. Sandra Luís)

16-11-2023

Requerente: Luís Gonçalves Gil

Local da obra: Veiga-Paredes de Baixo- Meadela

Viana do Castelo

Tipo de obra: Construção de moradia bifamiliar

(Pedido de Informação Prévia)

NP202023

Proposta de alteração da UOPG 17

Memória descritiva e justificativa

Estando a organizar-se um Pedido de Informação Prévia para construção de uma moradia bifamiliar para a parcela em apreço, apresenta-se uma nova proposta para a UOPG 17.

As principais alterações introduzidas a introduzir são - a transformação da anterior praca numa alameda; a criação de uma nova praca a norte da Rua da Linha (ex Linha do Vale do Lima) e a redefinição dos alinhamentos das frentes a sul da Rua da Linha.

Analisando cada um destes três aspectos, realça-se que a criação da alameda, permite atingir vários objectivos - por um lado, possibilita a criação de um amplo espaço de usufruto público (neste caso, uma tipologia de alameda, com árvores e espaço quase totalmente relvado, onde os moradores e não só, podem passear, brincar, ler, estar, para além de prever dois percursos pavimentados a grelhas de arrelvamento para passagem de veículos exclusivos dos moradores para acesso às garagens ou aos logradouros, por outro, mantêm a capacidade construtiva dos proprietários das diversas parcelas, e por último, estrutura-se sobre a linha separadora do cadastro (já existe um caminho de servidão que está nas extremas de várias parcelas e cuja negociação, para permitir uma via com melhor perfil, se torna mais fácil) ou seja, sendo mais provável obter cedências ao dp dos vários proprietários.

Quanto à criação da praca a norte da Rua da Linha, garante aos cidadãos a oferta de mais um espaço de uso público, com as óbvias vantagens para a saúde mental e física das pessoas, bem como mantêm a capacidade construtiva das parcelas da zona onde se insere, pois trata-se de um sector do território com grandes parcelas de terreno e com a vantagem de ser voltada ao quadrante sul. Esta nova praca, implicou a redefinição dos dois quarteirões anteriormente desenhados, que se encontravam separados por um arruamento no sentido norte-sul e agora o passam a ser por um arruamento no sentido nascente-poente.

Por último e no que concerne à redefinição dos alinhamentos das frentes construídas a sul da Rua da Linha, o principal desígnio, foi estimular os proprietários, nomeadamente das parcelas confinantes com os arruamentos - existentes ou a criar, para cederem as áreas necessárias à criação dessas novas infraestruturas viárias, pois de outra forma, não o fariam e seriam um obstáculo decisivo na concretização desta UOPG (mesmo assim, implica negociações complexas com os dois proprietários adjacentes à parcela do requerente). Assim, foi aproximada do passeio, a alinha da frente das novas construções, permitindo que a totalidade



dos proprietários tenha a capacidade de fazer a sua construção, obviamente cumprindo os demais parâmetros legais em vigor, como sejam o índice de construção, as cêrceas, as alturas de meação, etc.

A ideia subjacente a esta alternativa, é de que a sul da Rua da Linha, se mantenha uma estrutura cadastral (com repercussões na tipologia) de matriz rural e habitacional uni/bifamiliar, com logradouro, em vez da tipologia de bloco sem logradouro, que se continua a manter do lado norte da mesma via (e sempre que a escala o possibilite).

Os alinhamentos das frentes de construção seriam os balizadores de diferentes tipos de ocupação, desde a casa em “L”, à casa rectangular, no centro da parcela ou encostada a uma extrema, com anexos, sem anexos, com logradouro mais ou menos pavimentado, etc, etc.

Esta solução tipológica com a variabilidade morfológica que se advinha, corresponde a um desejo sentido por muitos dos moradores/proprietários desta zona da freguesia e que assim, seria respeitado.

A solução do bloco de apartamentos sem espaço de transição para o espaço público, continua a ter a zona norte da Rua da Linha como área privilegiada para a sua implementação.

Todas as restantes especificações se mantêm inalteradas.

Viana do Castelo, 09 de Junho de 2023

O técnico,

.....

(Rui Torre, arq)