



(Arq. Sandra Luís)

05-04-2024

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA – V03**

### **ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21 -Tipo 2**

O presente estudo urbanístico pretende apresentar uma proposta de alteração à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 21 – UOPG 21, localizada em Santa Marta de Portuzelo, Viana do Castelo.

A presente memória descritiva serve para justificar a alteração parcial à UOPG 21, modificando uma zona central do estudo já aprovado e estabelecido – Processo n.º 6/20. Para a elaboração deste estudo partiu-se de uma reformulação total da área delimitada como “Alteração Parcial da UOPG 21” removendo **4776.78m<sup>2</sup>** de área de construção e **7002.36m<sup>2</sup>** de espaços para equipamentos, bem como a remoção de todas as relações viárias.

A proposta passa, em primeiro lugar, pela reestruturação da área através da introdução de traçados de vias novas. A que concretamente serve a presente proposta, surge na continuidade da Travessa da Romé (alterando o seu traçado original) e assegura uma faixa de estacionamento de 2.20m em ambos os lados e um passeio de 2.25m. As restantes, surgem de forma indicativa, sendo que ambas nascem no fim do troço referido anteriormente. Uma segue para sul e liga à Rua da Romé e outra segue para nascente, ligando com a “rua da linha” e com um loteamento existente. A primeira, pela natureza do traçado e terrenos apresenta-se sem indicação de faixa de estacionamento.

Uma vez “limpa” e reestruturada esta área, surge no interior deste novo miolo, os terrenos alvos da intervenção concreta. Trata-se de duas parcelas distintas pertencentes a proprietários diferentes. Cada proprietário apresenta as suas intenções particulares através desta pretensão e estudo conjunto. É então, apresentada uma “Parcela A” destinada à construção de um conjunto multifamiliar e uma “Parcela B” que se destinará a uma habitação unifamiliar.

### **ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21**

Sob consulta das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a unidade operativa se encontra em duas zonas do SOLO URBANO. A zona onde se insere a pretensão de alteração está classificada como Solo Urbanizado – Zonas de Construção Colmatação/Continuidade – Parcela B e Solo Urbanizado – Zonas de Construção Tipo I – Parcela A.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias que confrontam com a zona de pretensão, estas estão classificadas como rede terciária a sul e via não classificada a nascente.

Propõe-se a cedência de área para o alargamento da via a sul, a rua da Romé (terciária), alargando a via nas zonas mais desfavoráveis dando assim 2.75m ao eixo da faixa de rodagem, e 2.25m de passeio.

## **JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA**

Para efeitos do estudo apresenta-se uma proposta na zona limite sul da UOPG que se estende para norte e para poente. O estudo proposto desenvolve-se a partir do tecido viário existente e prevê o seu melhoramento na zona assinalada.

O plano atual prevê cedências para alargamento das vias, para estacionamento e passeios de modo a permitir o alargamento da Rua da Romé dando lugar a 2 lugares de estacionamento, 1 para cada parcela (a sul). A norte prevê-se um novo troço dando lugar a 12 lugares de estacionamento. Este novo troço, ao atravessar o terreno, permite uma ligação mais direta aos terrenos e pré-existências a nascente, bem como dá lugar a um novo ponto de acesso à parcela A. Esta via liga, como referido, a duas vias possíveis, uma transversal que surge na continuidade da travessa do Romé e outra que liga esse último troço à rua do Romé (sentido Norte/Sul).

A norte do troço fica a parcela a desanexar que fica destinada a área para os equipamentos de utilização coletiva em conjunto com a área da via antiga. A nascente do terreno, junto a uma das vias possíveis, é proposta um corredor verde longo do sentido longitudinal do terreno, assim assegurando áreas a ceder para o domínio público para efeitos de espaços verdes de utilização coletiva. Esta área agirá como cortina verde e arbórea.

Partindo da envolvente à área assinalada, onde existem tipologias de habitação com 2 pisos isoladas e em banda, procura-se a integração propondo um conjunto de construções, de tipologias diferentes (multifamiliar e unifamiliar). A proposta de conjunto multifamiliar para a parcela A, terá uma altura de cave + r/c + piso assim mantendo a continuidade com a envolvente que é constituída acima de tudo por habitação unifamiliar com a mesma altura. A habitação unifamiliar da parcela B, constituída apenas por um piso, respeita a integra com as construções envolventes.

Quanto ao alinhamento dominante, verifica-se que as construções existentes na envolvente, estão alinhadas ao longo das vias de acesso existentes. Dada a geometria do terreno os edifícios desenvolve-se no sentido longitudinal do mesmo. No entanto garante-se alinhamento do muro proposto pela construção vizinha a nascente.

Dado a natureza da intervenção – de impacte relevante - apresentam-se os seguintes valores que dizem respeito à parcela A:

**Zona de Intervenção: 5100.37 m<sup>2</sup>**

**Índice aplicado: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**

**Índice Volumétrico aplicável: 1,5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>**

**Área Bruta de Construção da proposta: 1235,88 m<sup>2</sup>**

- EVUC NECESSÁRIO = 308,22 m<sup>2</sup> | **PROPOSTO = 289.25 m<sup>2</sup>**
- EUC NECESSÁRIO = 385,28 m<sup>2</sup> | **PROPOSTO = 399.56 m<sup>2</sup>**

No geral são asseguradas por ambas as intervenções todos os condicionalismos e parâmetros urbanístico impostos pelas leis e planos em vigor, nomeadamente no que respeita a cedências para espaços verdes e equipamentos, estacionamento no interior e exterior das parcelas, afastamentos, alinhamentos, frente mínima de lote e todas as demais imposições.

Apresentam-se quadros sinóticos que refletem os valores das intervenções particulares para cada parcela A e B.

Pede-se deferimento.

Viana do Castelo, 08 de janeiro de 2024

O técnico, Arq. Bruno Vaz Sousa

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - V02\_A – Arq. Luis Loureiro**

**ADITAMENTO DE JUNHO DE 2023** — P. N.º 6/20 — UOPG

**RESPOSTA AO OFICIO NOT: 5938/23— 2023/04/21**

Par forma a dar resposta a proposta de decisão desfavorável, apresenta-se as seguintes correções

1. Apresenta-se o aditamento com a correção do alinhamento das construções face a rua da Romé a aferir pela referencia da construção existente a poente, mais concretamente permitindo a faixa de estacionamento (2.20metros) e passeio (2.25metros).

2. Apresenta-se o aditamento com a correção do perfil da travessa da Romé com a proposta de um perfil mínimo, contando a partir do eixo atual, de 2.50 metros para a faixa de rodagem, 1,50 metros para passeio (livre de obstáculos). Na confrontação da propriedade da pretensão com este arruamento, a largura total para faixa de rodagem terá 5,7 metros a contar da mancha de construção proposta ate a construção a nascente existente, compatibilizando o perfil com a restante tramo da travessa de Romé. É garantido nesta fase, uma largura da via de 4,15 metros permitindo a circulação de viaturas de emergência.

Viana do Castelo,

22 de junho de 2023

O técnico, Arq. Luís Filipe A Loureiro

**ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICAVEIS ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21**

O presente estudo urbanístico pretende apresentar uma proposta de alteração a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 21 - UOPG 21, localizada em Santa Maria de Portuzelo, Viana do Castelo.

Sob consulta das Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a unidade operativa se encontra em duas zonas do SOLO URBANO. A zona onde se insere a pretensão de alteração está classificada como Solo Urbanizado — Zonas de Construção Colmatação/Continuidade.

Dando sequência ao projeto com a numero 6/20, para o UOPG 21, apresenta-se uma proposta de alteração justificada pela intenção de construção de uma habitação unifamiliar na área assinalada pelo polígono.

Relativamente as redes de infraestruturas viárias que confrontam com a zona da pretensão, estas estão classificadas como rede terciária a sul e via não classificada a nascente.

Propõe-se a cedência de área para o alargamento da via a sul (terciária), que passara a ter a largura de 5,50 metros. Ainda será cedida uma área para a execução de um passeio de 2,25 metros de largura em toda a extensão do terreno.

**ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21 RUA DA ROMÉ 1 SANTA MARTA DE PORTUZELO 1 VIANA DO CASTELO**

A nascente será cedida uma área para execução de um passeio com a largura mínima de 1,2 metros de acordo com Decreto-Lei n.º 163/2006.

Está garantido um afastamento mínimo de 5,50 metros da construção proposta ao confrontante nascente.

Na sequência das confrontações com a área assinalada, a configuração das vias, estacionamento e passeios, serão retomadas de acordo com o plano previsto anteriormente.

O terreno enquadra-se no Zonamento Acústico numa ZONAS MISTAS.

## **JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA**

Para efeitos do estudo apresenta-se uma proposta localizada na zona limite sul do UOPG21.

O plano atual prevê cedências para alargamento das vias, para estacionamento e passeio e dessa forma reduz a área do terreno em metade, inviabilizando a intenção do proprietário que pretende a construção de habitação unifamiliar própria.

Propõe-se pequenas alterações na zona de intervenção sinalizada, por forma a reduzir as áreas de cedências previstas, permitindo a construção de uma habitação unifamiliar para uso próprio.

O estudo proposto desenvolve-se a partir do tecido viário existente que prevê o seu melhoramento na zona assinalada.

Partindo da envolvente à área assinalada, onde existem tipologias de habitações com 2 pisos, isoladas e em banda , procura-se a integração propondo uma construção isolada.

Relativamente à cêrcea proposta para a habitação, esta será de cave + piso, respeitando a integração com as construções envolventes.

Quanto ao alinhamento predominante, verifica-se que as construções existentes na envolvente, estão alinhadas ao longo das vias de acesso existente. A solução proposta também respeitará esse alinhamento.

Assim, no quadrante ao limite sul da UOPG 21, mantem-se as moradias, sendo que a proposta assinalada seria para uma moradia unifamiliar mantendo a proposta em vigor, contudo, registando-se pequenos ajustes ao nível das vias e passeios confrontantes.

Não se registando alteração de valores urbanísticos, não se apresenta quadro sinóptico retificado.

Viana do Castelo, 1 de fevereiro de 2023

O técnico, Arq. Luis Filipe Loureiro

**ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS**

**ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21 -Tipo 2**

O presente estudo urbanístico pretende apresentar uma proposta de alteração à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 21 - UOPG 21, localizada em Santa Marta de Portuzelo, Viana do Castelo.

Sob consulta das plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Viana do Castelo, verifica-se que a zona de estudo da unidade operativa se encontra abrangido por duas classificações de SOLO URBANO:

- Solo Urbanizado – Zonas de Construção Colmatação/ Continuidade
- Solo de Urbanização Programada – Zonas de Construção Tipo I

O enquadramento segundo o Art.159º do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo atribui à UOPG 21 o “Tipo 2 – Áreas de expansão” à pretensão, sendo estas caracterizadas como zonas urbanisticamente pouco estruturadas onde se prevê o crescimento e consolidação do tecido urbano.

Neste tipo de UOPG deve considerar-se uma abordagem de carácter abrangente, prevendo a inclusão de áreas de espaços públicos, bem como de estruturas viárias e equipamentos, tendo em conta uma correta integração na envolvente.

Relativamente às redes de infraestruturas viárias confrontantes presentes na unidade operativa, verifica-se a existência de uma VIA PRIMÁRIA DE NÍVEL 1, duas VIAS SECUNDÁRIAS NÍVEL 2 estruturantes da unidade e duas VIAS TERCIÁRIAS.

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

**JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA**

Para efeitos do estudo apresenta-se uma proposta generalizada de reestruturação de grande parte da área total da UOPG 21 definida no PDM, tendo como objeto de intervenção uma zona específica, localizada numa zona definida do território, pertencente ao quadrante Norte da UOPG 21.

O estudo urbanístico apresentado para a UOPG 21 desenvolveu-se a partir do tecido viário já existente, tendo em conta também o desenho da proposta aprovada anteriormente, e cujo principal intuito se prende com o melhoramento do traçado base para a futura estrutura viária.

A proposta considera como eixo de desenvolvimento central da área abrangida pela UOPG 21 a Rua da Linha do Vale do Lima, via definida no PDM de Viana do Castelo como sendo uma VIA DE REDE SECUNDÁRIA DE NÍVEL 2. Desse modo, a proposta visa, tal como na solução anteriormente aprovada, a criação de uma Rede Terciária que fará as ligações entre a Rua da Linha do Vale do Lima e Rua das Conominhas, que se encontra a Norte, bem como com a Rua de Santa Marta, localizada a Sul, e que por sua vez corresponde à Estrada Nacional Nº 202 e está classificada como REDE PRIMÁRIA DE NÍVEL 1 pelo PDM.

A solução apresentada passa pela reestruturação das vias existentes, adaptando-as às regras definidas no PDM relativamente às dimensões de faixas de rodagem, passeios pedonais e lugares de estacionamento, sempre que possível, considerando as pré-existências. Os novos arruamentos propostos criam as ligações transversais com a rede viária local, tendo em conta quer o cadastro, quer as construções existentes que a topografia revela, de forma a criar quarteirões consolidados onde são definidos os alinhamentos dominantes determinados pela envolvente.

A estrutura funcional adotada pretende criar uma controlada distribuição da infraestrutura viária e proporcional disposição dos espaços verdes e de equipamentos na envolvente, com potencial organizador de futuras opções construtivas, permitindo interligar as diversas zonas que se apresentam em parte desocupadas e deficitárias em infraestruturas, almejando que se venham a constituir núcleos habitacionais de média densidade, melhorando a segurança rodoviária e as condições de circulação pedonal.

Nesse seguimento, o cenário apresentado para a proposta em relação a operações de construção respeita os alinhamentos dominantes definidos pela mesma e as manchas de construção sugeridas procuram uma correcta adequação da configuração do edificado às dimensões e localização dos quarteirões da UOPG 21 e são também tidas em conta das tipologias encontradas na envolvente mais próxima.

Assim, no quadrante Sul, são propostas moradias, num enquadramento harmónico com a envolvente consolidada, enquanto no quadrante Norte, onde se localiza o objecto de intervenção, é proposto um edificado de maior implantação e de volumetria regulamentar, para habitação multifamiliar, dado que se apura adequado, considerando que se trata de uma área de expansão e crescimento.

Na maioria dos arruamentos propostos são previstos espaços verdes de utilização coletiva junto aos passeios, garantindo uma frente natural e separadora do espaço público e privado. Para os equipamentos está previsto uma distribuição equilibrada da sua implantação e respeitando os parâmetros urbanísticos.

A presente proposta para a UOPG 21 cumpre as 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.

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

O uso atribuído às edificações abrange principalmente a habitação unifamiliar e multifamiliar, no entanto é possível nas zonas de edifícios em bloco para habitação multifamiliar prever espaços para comércio e serviços, à semelhança do proposto na zona de intervenção.

A pretensão situa-se numa área do quadrante Norte da zona da UOPG 21, como se pode verificar pela delimitação da mesma apresentada nas peças desenhadas.

Considerando os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 21 (Artigo 159.º 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 faseada de edifícios de habitação multifamiliar, possuído comércio/serviços em parte do rés-do-chão, indo de encontro ao previsto no Art. 62º do PDM de Viana do Castelo, relativo aos usos.

### **ZONA DE INTERVENÇÃO**

Como é apresentado nas peças desenhadas, a zona de intervenção que o requente aqui propõe iniciar-se-á com a construção da FASE 1, correspondente ao primeiro edifício de habitação multifamiliar, em que se executará o novo arruamento e irá dotar o mesmo com as redes de abastecimento e drenagem de águas e rede elétrica, permitindo posterior ligação da FASE 2 a esta rede. Será também pavimentada toda a extensão da via de circulação automóvel deste novo arruamento, o passeio e estacionamentos que cabe ao primeiro lote habitacional, bem como será cedida parte da zona prevista para equipamentos correspondente ao lote da FASE 1.

Seguidamente será executado a FASE 2, que estando o arruamento preparado serão unicamente feitas as ligações às redes públicas e pavimentados os passeios e estacionamentos que compete a este lote infraestruturar e será cedida a restante zona de equipamentos correspondente, ficando nesta fase, no quadrante norte do terreno, disponibilizada a área total prevista para equipamento, que compete a estes dois lotes executados.

Por fim será construído o último edifício de habitação multifamiliar, com a execução da pavimentação da via automóvel confrontante a norte do terreno, do passeio e

estacionamento que compete a este lote (FASE 3) e cedida a zona de equipamento correspondente.

A via situada a norte da zona destinada a equipamentos e do bloco 3 está prevista que seja pavimentada na extensão confrontante com o terreno da pretensão.

### **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 m<sup>2</sup> /120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.
- Para dimensionamento dos ESPAÇOS VERDES de utilização coletiva (EVUC), em espaços destinados a COMÉRCIO E SERVIÇOS– 28 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.
- Para dimensionamento dos EQUIPAMENTOS de utilização coletiva EUC , em espaços destinados a HABITAÇÃO EM BLOCO – 35 m<sup>2</sup> /120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.
- Para dimensionamento dos EQUIPAMENTOS de utilização coletiva EUC , em espaços destinados a COMÉRCIO E SERVIÇOS– 25 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

### **PROPOSTA UOPG 21 - ABC HABITAÇÃO= 52 382,62m<sup>2</sup> | ABC COMÉRCIO= 405,61m<sup>2</sup>**

- EVUC NECESSÁRIO 14 494,79m<sup>2</sup> | **PROPOSTO=15 201,99m<sup>2</sup>**
- EUC NECESSÁRIO 18 077,92m<sup>2</sup> | **PROPOSTO=18 656,39m<sup>2</sup>**

No que respeita às áreas destinadas a infraestruturas na UOPG 21, o proposto apresenta novas vias de circulação de ligação transversal às VIAS SECUNDÁRIAS NÍVEL 1 E 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  $2.20\text{m} \times 5.00\text{m}$ .

Segundo o extrato das plantas de ordenamento, a UOPG 21 enquadra-se em duas zonas de solo urbano, 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 quarteirões de habitação unifamiliar isolada ou em banda e habitação multifamiliar, infraestruturas de ligação entre VIAS SECUNDÁRIAS NÍVEL 2 EXISTENTES com perfil regulamentar e a disponibilização de terrenos para equipamentos distribuídos pela unidade operativa.

Atendendo ao artigo 97º do regulamento, a proposta apresenta edificação de habitações de várias tipologias, nomeadamente isoladas, banda e em bloco, prevendo também na zona de intervenção em que incide o projeto, a inserção de comércio e serviços, que poderá ocorrer se forma semelhante no restante terreno da unidade operativa.

A cêrcea e alinhamentos apresentados cumprem com o disposto no artigo 98º, propondo-se cêrceas entre 1 e 2 pisos para as tipologias isolada e em banda e no caso dos edifícios em bloco 3 pisos. Em toda a área abrangida pela UOPG 21 foram considerados os alinhamentos de referência já constituídos na envolvente.

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 1.50m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Deste modo, propõe-se:

**A UOPG21=224 617,73m<sup>2</sup>**

**ABC<sub>UOPG21</sub> = 62039,39m<sup>2</sup> -> ICUOPG= 0.24m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**VC<sub>UOPG21</sub> = 158 364,69m<sup>2</sup> -> IVCUOPG= 0.77m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

5 de Agosto 2020

O Arquiteto: