

# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

## UOPG 31 do Tipo 8 – Espaço Público de Recreio e Lazer no Cabedelo Estudo Urbanístico para terreno integrado na Unidade Operativa

### MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

#### 1. IDENTIFICAÇÃO

##### 1.1. Requerente:

Raio Verde – Atividades Turísticas, Lda

Praça João Álvares Fagundes, n.º 180 R/C Esquerdo

4935-054 Darque, Viana do Castelo

##### 1.2. Obra:

Estudo Urbanístico

Avenida do Cabedelo, 4935-160 Darque, Viana do Castelo

##### 1.3. Autor e Coordenação de Projeto:

Silvano Gonçalves Festa, arquiteto

Rua Emídio Navarro, n.º 9, 4900-531 Viana do Castelo

#### 2. ADEQUABILIDADE À POLÍTICA DE ORDENAMENTO

##### 2.1. Instrumentos de planeamento aplicável

Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo

Plano de Urbanização da Cidade

Rede Natura 2000

Plano de Ordenamento da Orla Costeira – POOC Caminha-Espinho

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 31) do tipo 8

##### 2.2. Enquadramento Legal

Decreto-lei 555/99, de 16 de dezembro e posteriores alterações

Decreto-lei 163/2006 de 8 de agosto e posteriores alterações

Decreto-lei 220/2008 de 12 de novembro e posteriores alterações

##### 2.3. Enquadramento no PDM VC

O terreno da presente intervenção insere-se em zona destinada a espaços públicos de recreio e lazer em solo urbano, em área da Rede Natura 2000 e na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG 31 do tipo 8 – Espaço Público de Recreio e Lazer do Cabedelo inserido no Plano Diretor Municipal da Cidade de Viana do Castelo.



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

## 3. ESTUDO URBANÍSTICO PARA TERRENO INTEGRADO NA UNIDADE OPERATIVA

### 3.1. Justificação da adequabilidade

A presente memória descritiva visa sustentar a proposta de arranjo urbanístico para um terreno enquadrado dentro dos limites da UOPG do tipo 8, localizado no Cabedelo, numa duna existente com enorme potencial, devido à sua excelente localização e por ser um ponto de convergência de todo o tráfego que é dirigido através da Avenida do Cabedelo para este local turístico.

O requerente desta pretensão possui três terrenos situados na Avenida do Cabedelo, contíguos entre si, localizados na duna que se impõe no local e pretende por isso que estes acompanhem a evolução e requalificação deste local de Viana do Castelo já previsto e com obra iniciada. Como tal o pedido de licenciamento agora submetido é base de apoio para a formalização da proposta de um estudo urbanístico para o local, que abrange toda a duna onde estes terrenos se inserem.

Todo o local em que se desenvolve esta UOPG 31 prevista no PDM de Viana do Castelo está a ser alvo de intervenções urbanísticas, que visam a construção de uma ciclovia, a requalificação de percursos e circulações pedonais, a criação de novas zonas de estacionamento público e a colocação de novos equipamentos de apoio a toda esta marginal ribeirinha, da qual os terrenos do requerente fazem parte. Desta forma, é objeto este estudo urbanístico toda a duna localizada no final da Avenida do Cabedelo.

Este local possui edifícios em desuso, decadentes e que em nada favorecem a envolvente onde se inserem, agora em requalificação. A duna é utilizada atualmente como parque de caravanas, que não favorecem a vista deste terreno com relevo acentuado e com visibilidade a 360°, nesta zona privilegiada, onde o local está ainda, descuidado e com vegetação intensa e descontrolada.

O objetivo do estudo urbanístico desta parte da Unidade Operativa 31 proposto é dotar o terreno alvo desta pretensão com um equipamento destinado a turismo: hotel 4 estrelas. Este preenche o espaço e enquadrar-se na envolvente, em conformidade com os estudos e projetos levados a cabo pela Polis Litoral Norte. A nova construção adapta-se ao local onde se insere, projeta-se para a paisagem tomando partido do enquadramento visual onde se insere.

### 3.2. Proposta do Estudo Urbanístico

O estudo urbanístico apresentado propõe um novo projeto de arranjos exteriores que consolidam o terreno alvo desta pretensão, a duna. Assim, nesta **Unidade Operativa do tipo 8**, local de espaços públicos de recreio e lazer é proposta uma



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

zona requalificada com equipamentos de apoio ao turismo.

A implantação deste novo edifício, adota em planta a forma em "U", forma que resulta da procura da melhor exposição solar bem como da melhor exposição sobre as amplas vistas de rio e mar.

Um edifício que se pretende integrar no local onde deverão ser criados espaços de estar por todo o equipamento para usufruto dos hóspedes (junto ao terreno e em altura), aliando-se aos temas dos desportos náuticos de rio.

No local, toda a intervenção concentra-se em torno destes equipamentos, privilegiando o tratamento da topografia geral da duna, controlando os declives e taludes, e integrando o edifício nesta.

É proposta ainda uma zona de estacionamento público em continuidade com o já existente e que se dirige o acesso ao novo equipamento que consolida o local. Toda a restante intervenção será feita a partir de arranjos exteriores no terreno natural que está neste momento ao abandono e que não se encaixa no local requalificado desta unidade operativa em execução.

O restante terreno integrante nesta unidade operativa definida no PDM em vigor, foi recentemente alvo de obras de requalificação e povoada de outros projetos (equipamentos pontuais na linha ribeirinha), pelo que não se considera necessário propor uma intervenção para esses mesmos locais, mas sim requalificar o local de remate de toda esta zona voltada para o rio Lima e para a praia do Cabedelo.

Desta forma os equipamentos propostos enquadrados na paisagem e voltados para a mesma, preenchem o local e servem de chamariz para este ponto de interesse turístico da cidade de Viana do Castelo.

Tendo por base o incentivo ao turismo da natureza, aliado à arquitetura de abrigo e turística, composta por elementos e materiais naturais, é apresentada uma proposta que se adapta suavemente ao terreno, com construções modernas e minimalistas que completam o local e cujo intuito é despertar o interesse de turistas e desportistas náuticos ou até mesmo de famílias que queiram disfrutar de uma estadia em plena natureza, com praia e rio.

### **3.3. Materiais e Especificidades**

Os materiais previstos para estas construções apresentam caracteres diferentes, mas que se complementam e se adaptam, permeáveis e impermeáveis, naturais e minerais. Serão utilizados a nível de pavimentos permeáveis, a terra natural com relvado que formará toda a zona de taludes e declives naturais ao qual se adaptarão os equipamentos propostos.



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

Os materiais a utilizar deverão responder ao fator da proximidade marítima, sendo adotados todos os requisitos para a sua correta aplicação e durabilidade, sem afetar o aspeto inicial dos mesmos, e substituindo-os se o melhor comportamento não for verificado.

Os locais de estacionamento público propostos terão os mesmos materiais do estacionamento local existente, em cubo de granito 11x11cm, bem como a faixa de rodagem e os caminhos criados de acesso ao equipamento proposto, delimitados por guias de betão.

O estudo apresentado abrange apenas uma pequena área desta UOPG 31, a duna existente na parte final da Avenida do Cabedelo, uma vez que já existem trabalhos projetados e concluídos na zona, que dotam este local de atrativos turísticos na zona ribeirinha, melhorando o acesso pedonal e ciclo viário, e a vivência dos espaços ligados às margens do rio Lima. Assim este estudo urbanístico apresenta um enquadramento geral do projeto de arranjos exteriores propostos para o terreno em questão, que fazem parte dos terrenos pertencentes ao requerente.

## 4. ADITAMENTOS

### 4.1. 1.º Aditamento

O presente Aditamento, visa apresentar alterações à proposta anterior, nomeadamente à sua implantação, tendo por base as linhas orientadoras de limite de ocupação do solo com base no preconizado nos diferentes planos de ordenamento do território. Desta forma são apresentados novos desenhos onde são representadas as seguintes linhas orientadoras:

- Linha de Intervenção da APA (Agência Portuguesa do Ambiente), todo por base o afastamento de 50 metros das linhas de água.
- Linha da Área de Jurisdição Portuária.
- Linha limite da UOPG 31 (Unidade Operativa de Gestão Territorial)
- Linha das cheias.

O terreno está enquadrado no POOC conforme descrito no Capítulo III, Artigo 6.º - Uso da orla costeira, na Classe 1, área de proteção costeira (APC), na categoria 1.8 - equipamentos em APC. Estas categorias de espaço são áreas destinadas a recreio, lazer e cultura, estabelecimento hoteleiros, estabelecimentos de saúde e infraestruturas de estacionamento, entre outros, de uso e fruição da orla costeira.

Em termos de parâmetros de ocupação do solo, conforme anexo I, quadro 1 está prevista uma cêrcea máxima de R/C mais um, e Coeficiente de Ocupação Máximo



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

de 0,1.

A presente proposta apresenta uma solução onde se propõem a construção de um volume que ocupa preferencialmente a área para além dos 50 metros de afastamento às linhas de água, tendo aí uma ocupação prevista de 80%, e uma pequena parte de ocupação na zona definida pelo afastamento de 50 metros, aí com um coeficiente de ocupação do solo de 10% e um índice de construção de 20%, conforme previsto no artigo 20.º da Resolução de Conselho de Ministros 154/2007 de 02 de outubro.

É proposto uma ocupação de r/c mais dois pisos na grande globalidade do edifício, no entanto no limite até aos 50 metros das linhas de água a ocupação é de r/c e primeiro piso.

Tendo por base a cota de chegada ao terreno, do lado Sudeste, a volumetria adota apenas os dois pisos, uma vez que o piso inferior será oculto pela duna existente.

Assim sendo todos os pressupostos definidos pelos PMOT são cumpridos em termos de tipo de utilização do solo bem como de índices de ocupação do solo.

## **4.2. 2.º Aditamento**

### **Resposta ao ofício 8164/20 de 2020/07/22**

A presente memória descritiva visa dar resposta às incompatibilidades da anterior proposta com os Instrumentos de Gestão Territorial.

O terreno ocupa a totalidade da duna aí existente, está claramente delimitado pelo parque de estacionamento a Sudeste, pelo Arruamento a Nordeste, pelo edifício "Aquário" a Sudoeste e pelo arruamento e parque de caravanas e Noroeste.

Há uma divergência entre o ainda proprietário e promitente vendedor do terreno a Nordeste e a Câmara Municipal quanto aos limites do terreno, estando a decorrer uma ação administrativa de condenação contra a Câmara Municipal de Viana do Castelo e a Pólis (Proc. N.º 2670/17.1 BEBRG), com esta intervenção urbanística pretende-se também resolver esse diferendo, propondo com o deferimento deste estudo e do licenciamento do(s) edifício(s) a construir a cedência desse terreno ao domínio público, e com isto regularizar a titularidade e limites de todos os terrenos.

No seguimento da intervenção realizada no espaço público envolvente, pretende-se com este projeto colmatar essa intervenção, requalificando também este espaço privado e dar-lhe uma utilização digna da sua localização.

Foi submetido à Câmara Municipal, o pedido para a requalificação e quantificação de 1600 m2 de domínio público adjacente a estes terrenos, conforme requerimento 6526/20, ao abrigo da alínea b), do ponto 17.2 do Artigo 6.º-A do Regulamento do



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

Plano de Urbanização da Cidade, que transcrevo: "2) Na quantificação da superfície de terreno que serve de base à operação urbanística devem atender-se aos seguintes princípios:

b) A esta área podem ser somadas as áreas públicas adjacentes de vias e espaços verdes infraestruturadas pelo promotor, desde que delimitadas previamente de acordo com a Câmara Municipal."

O pedido foi objeto de deferimento conforme consta do ofício 13166/20 de 2020/11/13. Com este deferimento a área de intervenção proposta e a ser quantificada para a(s) construção(ões) a propor perfaz a totalidade de **12.366,00m<sup>2</sup>**, que é composto pelas seguintes parcelas de terreno:

- Artigo Urbano 3242, com área de **824,00m<sup>2</sup>**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 936, da Freguesia de Darque;
- Artigo Urbano 2908, com área de **875,00m<sup>2</sup>** descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 937, da Freguesia de Darque;
- Artigo Urbano 2659, com área de **9067,00m<sup>2</sup>** descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1403, da Freguesia de Darque;

Área adjacente de domínio público, conforme planta anexa com **1600,00m<sup>2</sup>**.

Toda a área dentro do limite da UOPG 31 prevista no PDM de Viana do Castelo, foi alvo de uma intervenção urbanística de requalificação do espaço público, que visou a construção de uma ciclovia, a requalificação de percursos e circulações pedonais, a criação de novas zonas de estacionamento público e a colocação de novos equipamentos de apoio a toda esta marginal ribeirinha, com exceção dos terrenos de domínio privado, do qual os do requerente fazem parte.

Na área de intervenção existem três edifícios em claro défice de manutenção, sendo um destinado a estabelecimento de restauração e bebidas, uma habitação unifamiliar e um antigo estaleiro de construção naval. Estes edifícios em nada favorecem a envolvente onde se inserem. A duna é também utilizada atualmente de forma ilegal e desordeira, como parque de caravanas e campismo, uma vez que a mesma não está vedada, tornando o espaço indefinido.

É objetivo do presente estudo viabilizar a construção de um equipamento destinado a turismo: hotel 4 estrelas e requalificar todo o espaço envolvente a ceder ao domínio público, bem como regularizar a titularidade dos terrenos.

## **Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)**

Este enquadramento refere-se apenas à área a intervencionar, definida nas plantas anexas à presente proposta.



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

## Plano de Urbanização da Cidade

O terreno localiza-se em zona destinada a espaços públicos de recreio e lazer em solo urbano na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG 31 do tipo 8 – Espaço Público de Recreio e Lazer do Cabedelo, conforme consta do Extrato da Planta de Zonamento deste IGT.

O terreno localiza-se em área com as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, conforme consta do Extrato da Planta de Condicionantes deste IGT:

Domínio Hídrico – Parcialmente dentro do limite da área de jurisdição portuária; - Dentro dos limites da Rede Natura 2000; - É atravessado por Feixes Hertzianos.

## Plano de Ordenamento da orla Costeira – Caminha – Espinho

O terreno localiza-se em área classificada como área de Equipamento em "APC", fora da zona de risco e de barreira de proteção, de acordo com a Carta Síntese do presente IGT. No limite das áreas classificadas como "REN" pela carta de condicionantes.

### **Proposta do Estudo Urbanístico**

Áreas envolventes:

O estudo urbanístico a desenvolver quer privilegiar o uso pedonal do espaço público em prol do rodoviário, contudo deixando e criando novos lugares de estacionamento público.

Na área existente a Noroeste, em frente ao Rio, no prolongamento do paredão existente, pretende-se eliminar o parque de caravanas, bem como toda a área de estacionamento, deixando assim esse espaço destinado à utilização pedonal e com isto libertar esta frente ribeirinha ampla de lazer e convívio. Será permitido apenas o acesso neste local a entidades de socorro e a cargas e descargas dos equipamentos de apoio à praia.

De forma a não diminuir a capacidade de estacionamento público é proposto uma zona de estacionamento perpendicular à Avenida do Cabedelo, em toda a extensão do terreno, sendo projetado no final do arruamento uma rotunda de forma a permitir a inversão de marcha no final do arruamento, e desta forma também permitir uma melhor circulação do trânsito.

Construções propostas:

É apresentado novo estudo tendo em conta os pareceres emitidos pelas entidades, desta forma desenvolveu-se um estudo para que a área de implantação da edificação dê cumprimento ao descrito no ponto 4 do Artigo 20.º da RCM 154/2007 de 2 de outubro, sendo o COS (Coeficiente de Ocupação do Solo) permitido de 0,10,



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

possibilitando um índice de construção acima do solo de 0,20 e dois pisos acima da cota de referência. Relativamente à implantação do edifício propõem-se um recuo relativamente às margens da costa, dando cumprimento à solicitação da mesma entidade.

É apresentada uma área de implantação máxima de 1.236,60m<sup>2</sup>, a construção de dois pisos acima da cota de soleira, piso 1 e piso 2 e um piso abaixo da cota de soleira, piso -1, perfazendo uma área bruta de construção máxima de 2.473,20m<sup>2</sup>, uma área em cave de 1236,60m<sup>2</sup>, sendo o polígono máximo da cave o mesmo do piso 1.

A cota da área de estacionamento existente a Sudeste é aproximadamente a cota 8,20, a cota de implantação de referência proposta para o edifício é a 8,50, a cota prevista para o piso -1 é a cota 4,70, ficando acima da cota de cheias, bem como dará cumprimento ao definido no n.º 6 do Artigo 6.º A do PUC, "*Cave – Parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado.*"

A cota da cobertura do edifício existente destinado a restauração e bebidas, é a cota 14,80, é apresentada neste projeto a cota 15,30 como cota de cobertura, pelo que há apenas o aumento de 0,50m na cota da mesma.

O polígono de implantação e os alçados apresentados são esquemáticos, pretendendo-se definir áreas de implantação e construção, alinhamentos, afastamentos e cêrceas.

## **4.3. 3.º Aditamento**

### **Resposta ao ofício 3424/21 de 2021/03/08**

A presente memória descritiva visa dar resposta às incompatibilidades da anterior proposta com os Instrumentos de Gestão Territorial.

### **Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)**

Este enquadramento refere-se apenas à área a intervencionar, definida nas plantas anexas à presente proposta.

#### Plano de Urbanização da Cidade

O terreno localiza-se em zona destinada a espaços públicos de recreio e lazer em solo urbano na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG 31 do tipo 8 – Espaço Público de Recreio e Lazer do Cabedelo, conforme consta do Extrato da Planta de Zonamento deste IGT.

O terreno localiza-se em área com as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, conforme consta do Extrato da Planta de Condicionantes deste IGT:



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

Domínio Hídrico – Parcialmente dentro do limite da área de jurisdição portuária; - Dentro dos limites da Rede Natura 2000; - É atravessado por Feixes Hertzianos.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira – Caminha – Espinho

(Tendo por base os estudos elaborados para a revisão do mesmo)

O terreno localiza-se em área classificada como área de Equipamento em "APC", parcialmente dentro das zonas de risco tipo I e tipo II, de acordo com a Carta Síntese do presente IGT. No limite das áreas classificadas como "REN" pela carta de condicionantes.

## Proposta do Estudo Urbanístico

Áreas envolventes:

O estudo urbanístico a desenvolver quer privilegiar o uso pedonal do espaço público em prol do rodoviário, no entanto pretende aumentar a oferta de estacionamento público.

Na área existente a Noroeste, em frente ao Rio, no prolongamento do paredão existente, pretende-se eliminar o parque de caravanas, revertendo este espaço para estacionamento público. Propõem-se também dotar de estacionamento a extensão da Avenida do Cabedelo, em toda a extensão do terreno.

É proposta a demolição das três construções existentes dentro do perímetro do terreno. Construções propostas:

É apresentado um novo estudo tendo em conta os pareceres emitidos pelas entidades, propomos nos a implantar a edificação fora de todos as linhas limites mencionadas nos IGT, fora da **Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira - Nível II**, fora da **linha limite da margem**, fora da **área de jurisdição portuária**, e fora da **linha limite de áreas de cheias**, desta forma desenvolveu-se um estudo para que a área de implantação da edificação dê cumprimento ao descrito no ponto 4 do Artigo 20.º da RCM 154/2007 de 2 de outubro, sendo o COS (Coeficiente de Ocupação do Solo) permitido de 0,10, possibilitando um índice de construção acima do solo de 0,20 e dois pisos acima da cota de referência. Relativamente à implantação do edifício propõem-se um recuo relativamente às margens da costa, dando cumprimento à solicitação da mesma entidade, recuando para fora dos limites a ser implementados pela revisão do POOC.

É apresentada uma área de implantação máxima de 1.076,60m<sup>2</sup>, a construção de dois pisos acima da cota de soleira, esta tendo como referência o parque de estacionamento existente a Sudeste, piso 1 e piso 2 e um piso abaixo da cota de soleira, piso -1, perfazendo uma área bruta de construção máxima de 2.153,20m<sup>2</sup>,



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

uma área em cave de 1.076,60m<sup>2</sup>, sendo o polígono máximo do piso -1 o mesmo do piso 1.

A cota da área de estacionamento existente a Sudeste é aproximadamente a cota 8.20, a cota de implantação de referência proposta para o edifício é a 8.50, a cota prevista para o piso -1 é a cota 4.70, ficando acima da cota de cheias, bem como dará cumprimento ao definido no n.º 6 do Artigo 6.º A do PUC, "Cave — Parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado", tendo por referência as linhas naturais do terreno.

A cota da cobertura do edifício existente destinado a restauração e bebidas, é a cota 14.80, é apresentada neste projeto a cota 17.80 como cota de cobertura, pelo que há apenas o aumento de 3,00m da cota atual.

O polígono de implantação e os alçados apresentados são esquemáticos, pretendendo-se definir áreas de implantação e construção, alinhamentos, afastamentos e cêrceas.

É proposto também estacionamento privativo à superfície na área subjacente ao estacionamento já existente e paralelo ao paredão, de forma a dotar a unidade hoteleira de estacionamento e dessa forma não sobrecarregar a zona pública de estacionamento destinado ao hotel.

#### 4.4. 4.º Aditamento

##### **Resposta ao ofício 10002/21 de 2021/07/28**

É apresentado novo estudo em colaboração com o Arquiteto Paisagista Bruno Costa apresentando para tal o projeto paisagista para o local. São apresentados novos elementos desenhados de forma a caracterizar mais detalhadamente a área de intervenção bem como o projeto. É apresentada novo documento, Memória Descritiva do Projeto Paisagístico, de forma a dar resposta ao parecer do ICNF.

É apresentado de seguida respostas a cada um dos pontos do referido ofício de forma a prestar os esclarecimentos e justificações necessárias.

**3.b.** – Relativamente à delimitação da área como privada a mesma replica a soma das áreas dos três terrenos objeto da presente intervenção. No ponto 4.2 desta memória descritiva já foi mencionado *"estando a decorrer uma ação administrativa de condenação contra a Câmara Municipal de Viana do Castelo e a Pólis (Proc. N.º 2670/17.1 BEBRG), com esta intervenção urbanística pretende-se também resolver esse diferendo, propondo com o deferimento deste estudo e do licenciamento do(s) edifício(s) a construir a cedência desse terreno ao domínio público, e com isto regularizar a titularidade e limites de todos os terrenos."*



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

Pretende com isto o requerente e num ato de boa-fé, apresentar uma solução para este diferendo, cedendo estas mesmas áreas ao Domínio Público e desta forma resolver a titularidade das mesmas.

**3.c.** – Na representação do levantamento topográfico refere caminho público, no entanto, esta representação foi erradamente apresentada. Nunca houve qualquer desafetação nesse sentido, bem como nunca houve qualquer intervenção urbanística que levasse à criação do tal caminho. Este percurso apenas existe pois foi utilizado no decorrer dos últimos anos como acesso ao Restaurante Raio Verde, bem como ao estacionamento pontual de algumas caravanas na parte superior do terreno.

**3.d.** - No que tange à consulta realizada nos termos do art. 13.º- A do RJUE à APDL, resultou na emissão de **PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO**.

Informaram aqueles serviços que seria necessário apresentar documentos que provem a titularidade privada da parcela de terreno objeto de parecer, e sobre o qual recai o pedido de licenciamento.

Ora, em resposta a tal condição, apresenta-se certidão permanente do prédio com o Código de Acesso: PA-2282-99900-160911-002659, através da qual se pode alcançar e conferir que o prédio foi adquirido por **Maria Teresa de Lorena Oliveira e Costa Nogueira** em Arrematação em Hasta Pública ao Município de Viana do Castelo, conforme AP.3 de 1993/09/30, que aliás, consta de escritura do Notário Privado da Câmara Municipal de Viana do Castelo, no Livro de Notas n.º 38 e 39, a fls. 47 verso a 51 verso.

Presentemente, encontra-se registado a favor de **Luís Manuel de Lorena Costa Nogueira, José de Lorena Costa Nogueira e Carlos de Lorena Costa Nogueira**, cuja aquisição ocorreu por Sucessão Hereditária por falecimento de **Maria Teresa de Lorena Oliveira e Costa Nogueira**, conforme AP. 1319 de 2017/06/21.

Com efeito, o prédio objeto do parecer supracitado é propriedade privada e foi prometido vender ao Requerente do presente processo de licenciamento.

**3.e.** – A área de implantação máxima prevista e proposta, conforme referida no Quadro Sinótico, e de forma a dar cumprimento ao COS é de 1076,60m<sup>2</sup>, 10% do valor do somatório dos três terrenos. No desenho é apresentado uma mancha de implantação indicativa que será objeto de detalhe nas fases posteriores do projeto.

**3.f.** – Conforme se demonstra nas plantas apresentadas, a implantação do edifício encontra-se o mais possível afastada das linhas que definem os limites de ocupação, enquadrando-se entre a "linha da margem" e a "linha da faixa de salvaguarda à



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

erosão costeira – Nível 2". Esta implantação já se aproxima dos limites a Sudeste do terreno.

**3.g.** – A construção do piso em cave, é justificável pela morfologia do terreno, tomando-se de referência a cota do parque de estacionamento existente a nascente, com a diferença de cotas do mesmo permite que a cota da cave esteja acima da cota do arruamento existente a poente, não sendo previsível uma subida das águas a um ponto tão elevado. Mais informa referir que não será previsto qualquer acesso pelo exterior ao piso da cave, logo a cota de soleira será o ponto de inundação da mesma.

Relativamente ao referido incumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 227.º do PUC, o mesmo refere-se à Cércea de dois pisos, ora conforme consta do Decreto-Regulamentar 5/2019 de 27 de setembro, ficha I-5, definição de Altura da Edificação (Conforme refere no mesmo, sinónimo de Cércea), a definição da mesma é a seguinte: *"A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável."*

Logo em nenhum momento a Cércea se refere a cave ou a pisos enterrados e sim a pisos acima da cota de soleira, pelo que o incumprimento atrás referido não se verifica.

## **4.5. 5.º Aditamento**

### **Resposta ao ofício 4247/22 de 2022/03/29**

No ofício ao qual damos resposta consta da análise efetuada pareceres desfavoráveis da APA, favorável condicionado da APDL e ICNF

É apresentado novo estudo tendo em vista a realocação da linha limite da **Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira - Nível II** erradamente implantada nas plantas apresentadas.

É apresentada ligeira alteração ao volume proposto, que é definido por dois volumes principais que assumem os limites que restringem a proposta e um volume de ligação entre estes dois volumes que funcionará como o ponto de articulação entre os dois volumes.

Os volumes apresentados representam também varandas que poderão surgir no projeto, pelo que as áreas apresentadas no quadro sinótico são inferiores à medição do limite pela linha exterior dos mesmos, as áreas apresentadas em QS representam as áreas máximas de ocupação/construção (excluindo varandas).



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

É apresentada também a reformulação do estacionamento exterior privado e público por forma a dar resposta às condicionantes levantadas.

É também reformulada a cota de implantação do edifício, havendo uma ligeira subida relativamente à anterior.

Optou-se por não haver intervenção na área exterior a Poente, onde atualmente funciona a estação das autocaravanas, apesar de nos parecer pertinente a eliminação deste serviço desta área tão nobre do território.

É apresentado de seguida respostas a cada um dos pontos do referido ofício de forma a prestar os esclarecimentos e justificações necessárias.

## **3.a.** – Pareceres das Entidades

### **3.a1.** – APA

Ponto vii – A representação da linha da Faia de salvaguarda à erosão costeira – Nível II e faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira – Nível II foi erradamente localizada, no entanto esta foi em tempos aprovada pelos serviços da APA. O novo projeto afasta a implantação da edificação dessa linha, mantendo-se fora desses limites.

Relativamente aos aterros e às escavações em zona ameaçada pelas cheias, é apresentada na Memória Descritiva do Arquiteto Bruno Costa explicação para este ponto.

### **3.a2** – APDL

a) Em projeto de licenciamento serão apresentadas as soluções que mantenham o acesso à Autoridade Portuária e para a Autoridade Marítima.

b) Serão apresentados documentos de legitimidade quanto à propriedade privada.

### **3.a.4** – ICNF

É apresentada na Memória Descritiva do Arquiteto Bruno Costa a resposta a este ponto.

**3.b.** – Atempadamente serão apresentados os elementos de titularidade.

**3.c.** – A solução apresentada está fora da Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e da Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II, logo não se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 244.º do RPUC.

**3.d.** – A implantação desloca-se ligeiramente para sudeste, no entanto a implantação apresentada é a que melhor responde ao programa que se pretende projetar para o edifício.

**3.e.** – Após a aprovação deste projeto será em fase de licenciamento do edifício apresentado projeto urbanístico e paisagístico.



# SILVANO FESTA

A R Q U I T E T O

Viana do Castelo, 22 de setembro de 2022



Silvano Festa, arquiteto

