Câmara Municipal de Viana do Castelo

Informação DGU/DOTA

ESTUDO URBANÍSTICO - QUELHA DA PAPANATA

O pedido de destaque de parcela solicitado para o prédio sito na Rua da Bandeira, n.º 382 a 386, através do processo n.º 48/09-DESPA, em nome de Álvaro Dias Santos Aparício, não respeita o Regulamento do PUC, designadamente quanto aos índices máximos de construção e volumétrico, estabelecidos no artigo 15.º - Ic ≤ 0,8 e Iv ≤ 2,4. No entanto, conforme prevê o Regulamento do PUC, concretamente na alínea *b)* do ponto *3* do seu artigo *15.º*, tais índices poderão ser ultrapassados no caso de *"Intervenções que se apresentem condicionadas pela sua localização, pré-existências edificadas e configuração dos terrenos, quando devidamente justificadas com estudo de enquadramento"*.

Nesse sentido, o requerente do referido pedido de destaque, dando cumprimento a esta norma, apresentou estudo de enquadramento abrangendo, contudo, apenas as parcelas contíguas à pretensão. Analisado esse estudo verifica-se que o mesmo não respeita, desde logo, as condições em que o pedido pode ultrapassar os índices máximos aferidos à superfície de terreno que serve de base a operação, que se encontram estabelecidas nas alíneas *b)* e *c)* do n.º *2* do ponto *17* do artigo *6.º-A* do Regulamento do PUC.

Na sequência do exposto, e concretamente com base na referida alínea *b)*, onde, para quantificação da superfície de terreno que serve de base à operação urbanística, se admite a soma de áreas públicas adjacentes de vias e espaços verdes infra-estruturadas pelo promotor, desde que previamente delimitadas pela Câmara Municipal, elaboraram estes serviços um estudo urbanístico de ocupação alternativo, abrangendo toda a extensão das frentes norte e sul da Quelha da Papanata, que ainda se encontrem livres de construção ou ocupadas com construções degradadas e/ou devolutas.

O estudo alternativo elaborado (que usa como base de suporte os desenhos da própria proposta apresentada pelo requerente) assenta, essencialmente, nas seguintes premissas:

1. Dar continuidade e remate às construções mais recentes existentes no lado norte da Quelha da Papanata, até à Quelha dos Quesados, admitindo 3 pisos acima da cota de soleira. O piso superior será recuado 4m, face à Quelha da Papanata, com excepção de uma extensão de 10m contados a partir da empena do edifício existente a Nascente, para remate do mesmo. Face à Quelha dos Quesados este último piso será igualmente recuado embora neste caso apenas 3,5m.
2. Na restante frente norte da Quelha da Papanata, concretamente entre a Quelha dos Quesados e a Quelha das Trincheiras, admite-se apenas dois pisos acima da cota de soleira, para harmonização com as construções existentes e com a ocupação já solicitada para a frente deste último arruamento através da IP n.º 70/09.
3. A profundidade da construção prevista nos pontos anteriores, não deverá exceder os 15m.
4. O remate da frente norte de construção da Estrada da Papanata até à Quelha das Trincheiras, deverá dar continuidade à cércea do edifício existente. Esta intervenção deverá prever uma cedência ao domínio público para rectificação do entroncamento entre estas duas vias.
5. Adopção do desenho alternativo proposto no estudo para a requalificação da via pública (Quelha da Papanata), designadamente no que respeita ao estacionamento e arborização.

Os parâmetros estimados para a ocupação dos logradouros do grupo de três prédios onde a pretensão se insere constam do quadro seguinte e resultam, assim, da contabilização para o índice de construção, das áreas de domínio público delimitadas por estes serviços em planta anexa.

OPERAÇÃO URBANÍSTICA	ÁREA FINAL DA PARCELA	ÁREA A CEDER AO D.P. INFRA-ESTRUTURADA	ÁREA DO D.P. A INFRA - ESTRUTURAR	ÁREA TOTAL	ÁREA MÁX. DE CONSTRUÇÃO
A	235m²	150m²	140m²	525m²	420m²
B	**290m²**	**155m²**	**155m²**	**600m²**	**480m²**
C	570m²	0m²	680m²	1250m²	1000m²

Para suporte à apreciação posterior do pedido de destaque de parcela com processo acima identificado, ou de outros eventuais pedidos de intervenção para o local, deverá previamente submeter-se o presente estudo urbanístico a aprovação da Câmara.

PROPOSTA DE DECISÃO

O presente "Estudo Urbanístico – Quelha da Papanata" observa as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente o Regulamento do PUCVC, pelo que se propõe a sua aprovação.

O Técnico,

O CHEFE DGU: Concordo. 12.05.010	DESPACHO VEREADOR: - Defino o presente estudo nos termos e condições propostos; - Dê-se conhecimento à DGU; - remeta-se ao Sector do Sig p/ georreferenciação 2010.11.30
O CHEFE DPIT: Concordo. À consideração superior. 12.5.2010	
A DIRECTORA DEPARTAMENTO Concordo À consideração do Sr Vereador Dr. Luís Nobre 10.05.12	