

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

### **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 unidade operativa se encontra em duas zonas do 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 Director 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 correcta 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 objecto 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 adoptada 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 colectiva 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, possuindo 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 requerente 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 estacionamento 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 estacionamento 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, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO E A DENSIDADE HABITACIONAL;**

Na proposta apresentada para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 21 ) as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização enquadram os seguintes parâmetros, de acordo com 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 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 cércea e alinhamentos apresentados cumprem com o disposto no artigo 98º, propondo-se cérceas 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.

**ESTUDO URBANÍSTICO DA UOPG 21**  
RUA DA LINHA VALE DO LIMA E RUA DAS CONOMINHAS | SANTA MARTA DE  
PORTUZELO | VIANA DO CASTELO  
**NÚCLEO DA QUINTA VELHA DE SANTA MARTA DE PORTUZELO**  
**COOPERATIVA DE RESPONSABILIDADE, LDA.**

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:

$$A_{UOPG21} = 224\ 617,73m^2$$

$$ABC_{UOPG21} = 62039,39m^2 \rightarrow IC_{UOPG} = 0.24m^2/m^2$$

$$VC_{UOPG21} = 158\ 364,69m^3 \rightarrow IVC_{UOPG} = 0.77m^3/m^2$$

5 de Agosto 2020

O Arquiteto:

