

MEMÓRIA DESCRITIVA DE PROJETO DE ARQUITETURA

UOPG 15 – Mateus Carvalhido

Resposta ao Ofício n.º 9992/25 de 2025/05/23

UOPG aprovado por despacho do Presidente da
Câmara Municipal de 21/10/2025

A Chefe de Unidade Orgânica - Urbanismo



(Arq. Sandra Luís)

13-11-2025

No seguimento do ofício em epígrafe, que comenta a proposta de alteração ao estudo urbanístico anteriormente validado para a UOPG 15 (Mateus Carvalhido), cumpre-nos apresentar a presente memória descritiva com o intuito de clarificar os pressupostos do projeto e justificar a solução adotada, nomeadamente no que respeita à cércea do edifício a nascente, à implantação dos volumes, às infraestruturas de urbanização e ao estacionamento público.

1. Cércea do Edifício a Nascente

A proposta prevê a edificação de três volumes, sendo um deles a nascente. No referido ofício, é apontado que este volume deveria ter a cércea limitada a dois pisos acima da cota de soleira, dada a proximidade com conjuntos edificados inventariados na Carta do Património, nomeadamente a Casa dos Farias e a Quinta de Vera Cruz.

No entanto, importa esclarecer que, apesar da proximidade relativa, estes imóveis encontram-se implantados a cotas significativamente superiores face ao ponto onde se insere o edifício em questão:

- Casa dos Farias: implantada cerca de 2.30 m acima da cota de soleira do novo volume proposto;
- Quinta de Vera Cruz: apresenta um desnível ainda mais acentuado, com uma cota cerca de 4 .30 m superior à da proposta.

Estes dados encontram-se devidamente apresentados no estudo de enquadramento volumétrico e topográfico que acompanha o projeto. A cércea proposta — 3 pisos acima do solo — não só respeita os princípios de integração na envolvente, como assegura uma transição equilibrada entre as cotas dos imóveis patrimoniais e os volumes projetados, permitindo uma leitura mais fluida da morfologia do local.

2. Enquadramento na Topografia e Implantação dos Volumes

A proposta urbanística foi desenvolvida com um forte compromisso com a topografia natural do terreno, aproveitando o declive para desenhar volumes que acompanham a pendente, proporcionando uma leitura arquitetónica mais harmoniosa e integrada. A solução preconizada:

- Reduz o impacto visual e construtivo nas cotas superiores;
- Permite que cada volume respire individualmente, evitando situações de edificação "enterrada" ou excessivamente comprimida entre construções e falta de proporcionalidade com os volumes vizinhos.

3. Infraestruturas de Urbanização

Está assumido no desenvolvimento do projeto que todas as infraestruturas necessárias ao acesso automóvel e demais requisitos urbanísticos serão assegurados, e assegura-se que após deferimento da proposta será remetido o respetivo projeto de obras de urbanização, para licenciamento.

4. Estacionamento Público

Tendo em conta as características físicas e urbanísticas do local, e após estudo detalhado de acessibilidades e áreas disponíveis, foi possível prever a criação de 25 lugares de estacionamento público, número este que representa o máximo exequível sem comprometer a integração paisagística e o bom funcionamento do conjunto.

Os lugares remanescentes para cumprimento da dotação regulamentar prevista serão considerados em compensação, conforme estipulado no RMTUE, totalizando uma área de 143m², em linha com os critérios estabelecidos.

5. Conformidade com o Artigo 15.º do PUCVC

Foi ainda revista a implantação do conjunto edificado, de forma a garantir o integral cumprimento do artigo 15.º do PUCVC.

Conclusão

A proposta apresentada garante uma solução urbanística mais coerente com o perfil do terreno, respeitando os valores patrimoniais da envolvente, mas sem subordinar o novo edificado a uma limitação que possa comprometer a coerência morfológica do conjunto. A estratégia volumétrica adotada promove um melhor aproveitamento do declive, evitando a criação de situações construtivas desfavoráveis, como a compressão do edifício a nascente.

Estamos convictos de que a presente solução garante o equilíbrio necessário entre a preservação da identidade patrimonial e a promoção de uma nova urbanidade contemporânea, e esperamos que a presente proposta reúna as condições necessárias para Vossa aprovação.

Viana do Castelo, junho 2025

A Arquiteta

.....

(Andreia Martins Pereira da Cunha)

MEMÓRIA DESCRITIVA DO PROJETO DE ARQUITETURA

1. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

O terreno objeto da presente proposta encontra-se classificado no Plano Diretor Municipal (PDM) de Viana do Castelo como Solo Urbano e Solo Urbanizado, inserido em zonas urbanas de aplicação de Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT). No Plano de Urbanização da Cidade (PUC) de Viana do Castelo, está identificado como Zona de Habitação Uni e Bifamiliar.

Adicionalmente, o terreno encontra-se demarcado como zona de aplicação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG). Estas Unidades são definidas como espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, sendo sujeitas a um nível de planeamento mais detalhado para garantir a sua correta integração urbanística e funcional.

2. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PROPOSTA

A proposta segue os pressupostos do último estudo urbanístico da UOPG 15 - Mateus Carvalhido, aprovado pela Câmara Municipal de Viana do Castelo a 28/11/2018. As principais alterações incidem na implantação dos volumes previstos na área do terreno em questão, assegurando que estes fiquem contidos dentro dos limites reais do lote. Paralelamente, são garantidos o cumprimento de todas as normas legais e urbanísticas aplicáveis.

A proposta cumpre os seguintes artigos do PUC:

- Artigo 17.º - Número de Pisos dos Edifícios: Nos espaços destinados a edifícios uni ou bifamiliares, está prevista a construção de 2 volumes com 3 pisos e um volume com 2 pisos, em conformidade com os estudos urbanísticos aprovados previamente.
- Artigo 18.º - Alinhamentos e Cérceas: As edificações a licenciar respeitam o alinhamento das fachadas e a cércea dominante do conjunto onde se inserem, cumprindo os critérios definidos para a zona.
- Artigo 19.º - Afastamentos Laterais e Posterior: O projeto respeita os afastamentos regulamentares.

- Artigo 20.º - Profundidade de Construção: A proposta segue os limites máximos estabelecidos.
- Artigo 21.º - Caves: A caves destina-se exclusivamente a estacionamento automóvel, sem possibilidade de constituição de frações autónomas.

3. PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A proposta destina-se exclusivamente a habitação multifamiliar, organizada em três volumes edificados. Dois destes volumes possuem três pisos e um volume apresenta dois pisos, estando todos interligados por uma cave comum destinada a estacionamento.

O projeto prevê a construção de:

- 15 unidades habitacionais de tipologia T1;
- 23 unidades habitacionais de tipologia T2;

Perfazendo um total de 38 novos fogos habitacionais.

4. ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

A proposta contempla a cedência de 526.05 m² para áreas verdes de utilização pública. Deste total, 158.64 m² são considerados para efeito de compensação, conforme o Regulamento Municipal de Taxas Urbanísticas e Edificatórias (RMTUE).

Quanto aos equipamentos de utilização coletiva, devido à escassez de área disponível, propõe-se a compensação de 855.87 m², conforme definido no regulamento em vigor.

Em relação aos índices urbanísticos:

- O índice de construção está em conformidade com o artigo 15.º do PUC, com uma proposta de 0.8 m²/m²;
- Índice volumétrico de 2.4;
- A densidade habitacional mantém os pressupostos previamente aprovados;
- A totalidade da construção destina-se exclusivamente à habitação;
- O número de pisos está em conformidade com os regulamentos aplicáveis e o último estudo urbanístico aprovado.

No que concerne às infraestruturas viárias, mantém-se o perfil definido para as faixas de rodagem. Propõe-se, no entanto, a reconfiguração dos lugares de estacionamento para um esquema perpendicular à faixa de rodagem, com o objetivo de aumentar o número de lugares públicos. Esta alteração está alinhada com o disposto no artigo 123.º C do regulamento em vigor, garantindo ainda a compensação de quatro lugares em falta, conforme previsto no RMTUE.

Desta forma, a presente proposta assegura a integração urbana harmoniosa com o contexto envolvente, respeitando os regulamentos e diretrizes municipais aplicáveis.

Viana do Castelo, fevereiro 2025

A Arquiteta

.....

(Andreia Martins Pereira da Cunha)