



Requerente: Sociedade Urbanística Vieito, Lda.

Local da obra: Lugar de Argaçosa

Meadela

Viana do Castelo

Tipo de obra: Construção de edifício de habitação
(Pedido de Informação Prévia)

SPO 1/21-UOPG

SPO 7/20-INFPRE

NP372019

Proposta de alteração da UOPG 16

Memória descritiva e justificativa

Na sequência do ofício nº 1839/22 de 2022/02/09, apresentam-se novos elementos a anexar à proposta de alteração da UOPG 16 (UOPG de Tipo 1 - Espaço Canal).

Assim, relativamente à questão dos encargos urbanísticos inerentes à implementação de áreas para espaços verdes, para equipamentos de utilização colectiva e para estacionamento público, menciona-se a existência de uma área paralela aos edifícios propostos e à via rápida, na qual será possível criar estes mesmos espaços (ver peças desenhadas nº 4 e nº 8), embora cada uma das parcelas disponha de outros espaços onde se podem também implantar estas áreas).

Será ainda de frisar, que esta ampla faixa de terreno, pertence aos diversos proprietários das parcelas onde se propõem os edifícios, pelo que, em sede do respectivo projecto de licenciamento, serão definidas as áreas verdes, as áreas para equipamentos e para estacionamentos que cada um dos edifícios venham a exigir (se na implementação de cada projecto, não for possível criar as áreas definidas nos instrumentos de planeamento em vigor, para cada uma das valências, serão pagas as taxas de compensação devidas). No entanto, no caso presente a requerente tem, neste momento, previsto um edifício em forma de "L" cuja área de implantação ronda os setecentos metros quadrados, distribuídos por 707m² no piso da cave, 675m² no rés do chão, 633m² no 1º andar e 633m² ao nível do 2º andar, ou seja, dentro do limite definido para o índice de construção para este local.

Importa ainda clarificar que este estudo, é relativo a uma UOPG e não a um loteamento, como tal, as áreas patentes nos quadros sinóticos (das peças desenhadas e escritas) são apenas referenciais, pois não existem levantamentos topográficos de todas as parcelas, sendo por isso definida aqui a filosofia da intervenção, deixando para fase ulterior o cumprimento estrito dos regulamentos.

O número de pisos proposto para estes edifícios é três mais cave, ou seja, equivalente à volumetria de moradias em banda com solário (do outro lado da via rápida em frente, existem edifícios com quatro e cinco pisos).



Importa ainda referir, que a requerente propõe desviar o caminho existente entre as suas duas parcelas, permitindo a junção das mesmas e como tal, uma maior facilidade na gestão urbanística do espaço, simultaneamente sairá beneficiado o traçado viário, pois com o novo local para essa via, melhoram as condições de circulação, bem como o seu desenho e dimensionamento, ou seja, o domínio público não fica prejudicado com esta alteração.

Registe-se ainda que, a distância de afastamento das novas construções ao eixo da via, definida pela IP-Infraestruturas de Portugal, é de 20m (ofício nº 6634/20 de 2020/06/22 - Proc nº 7/20-INFPRE), que, no presente acaso, é claramente excedida (ver peça desenhada nº 8), ou seja, mesmo a área destinada a espaços verdes e de utilização colectiva respeita a norma da IP, sendo que, o próprio regulamento da entidade, concretamente a Lei nº 34/2015 de 27 de abril, admite que possa ser solicitada à entidade que tem a jurisdição do espaço a autorização para a sua ocupação (que pode ser feita em sede de projecto de licenciamento). Também se assinala uma linha de trabalho designada “linha limite de implantação dos edifícios propostos” que poderá ser utilizada como linha de referência em sede de projectos de licenciamento das diversas construções.

Relativamente à versão actualmente em vigor, a única alteração que se propõe, tem a ver com o traçado do arruamento paralelo à via rápida - IP9, implicando uma ligeira deslocação da rotunda prevista (na intersecção da rua do Ameal com a rua da Argaçosa).

Esta deslocação da rotunda, não altera os pressupostos do plano, nem aumenta as áreas de cedência ao domínio público ou os custos envolvidos. Tem também a vantagem de o troço final do arruamento na sua inserção com a rotunda ser suportado num arruamento já existente e que, desta forma, seria beneficiado. Há ainda a acrescentar um terceiro argumento, que tem a ver com o respeito pelas parcelas de todos os proprietários envolvidos, pois a versão em vigor, anula quase na totalidade a capacidade construtiva do terreno mais próximo da futura rotunda (a nascente da mesma) e que nesta nova versão seria mantida. Também em termos viários, o desvio da rotunda para norte, permite facilitar a inserção da via e consequentemente do trânsito dos veículos que vem do lado do parque da cidade, pois em função do viaduto existente, a cota de arranque do arruamento é muito baixa, o que dificulta o seu desenho e inserção na referida rotunda.

Esta uopg tem por objectivo definir a filosofia da intervenção, nomeadamente as manchas de construção e as zonas livres, bem como alinhamentos, afastamentos e cérceas, sendo remetido para a fase posterior de processo de licenciamento, a resposta de cada parcela envolvida quanto aos demais pormenores, concretamente o número de lugares de estacionamento, privados e públicos, as áreas para zonas verdes e para equipamentos de utilização colectiva. Será importante referir que, por defeito, todo o espaço envolvente aos edifícios propostos deverá ser cedido ao domínio público (não sendo previsível nesta fase, a existência de logradouros privados).

No caso da parcela da requerente, estão previstos cerca de dezanove apartamentos de várias tipologias, estando prevista a criação de 19 lugares de estacionamento privados e outros



tantos públicos, estando também prevista a cedência ao domínio publico de cerca de 452m² para zonas verdes e de 566m² para equipamentos de utilização colectiva, embora como se referiu antes, todo o terreno envolvente ao edifício, deva ser cedido ao dp.

Em síntese, a versão em vigor seria mantida em todas as suas especificações, sendo apenas adendada com a alteração pontual agora proposta, pelo que a estruturação do território em termos de acessibilidade que esta UOPG define, fica inalterada.

Viana do Castelo, 21 de Abril de 2022

O técnico,

.....

(Rui Torre, arq)