

MEMORIA DESCRITIVA

No projecto aprovado existe um lapso no quadro de áreas da folha P22006_ARQ_ALT_007_R01, em que os 84m² que constam no piso 2 da Intervenção "D", deveriam ser no piso 1.

Assim, apresenta-se novamente o processo corrigido com este pequeno lapso, sem qualquer implicação no projecto aprovado.

RESPOSTA AO OFÍCIO 14863/22-.2022/11/03

No seguimento do ofício supracitado, apresenta-se aditamento ao estudo urbanístico para a UOPG 15 Nordeste, em concordância com a informação técnica e observações constantes da informação no PI:6382/22,9 (Eng Soares da Costa).

- (1) Relativamente à alínea b) do nº 2 da informação técnica, o estudo urbanístico assegura acesso automóvel ao espaço previsto para equipamentos de utilização colectiva, a nascente pelo novo arruamento entre as intervenções C e D, bem como a poente pela Rua da Via Sacra.
- (2) No que diz respeito ao parecer interno nº 6382/22,9 (Eng Soares da Costa), o estudo agora apresentado revê as seguintes considerações:
 - a. ESTACIONAMENTOS - o estudo apresenta os estacionamentos em espinha com a largura de 2,50m.
 - b. PERCURSOS PEDONAIS - estão asseguradas as seguintes passadeiras: (1) passadeira na Rua Dadores de Sangue (2) passadeira na N302, (3) remoção da passadeira no cruzamento da Rua Via da Via Sacra com a Rua do Calvário e (4) integrada a nascente do abrigo de passageiros na Rua do Calvário, tudo conforme indicações da informação técnica.

A revisão ao estudo assegura a continuidade dos percursos pedonais nos acessos rodoviários, bem como, em concreto na intervenção D, o passeio com perfil homogéneo.

- c. TRANSPORTES PÚBLICOS – o abrigo de passageiros junto do lote D garante que o autocarro se imobilize fora da zona da passadeira aquando do embarque e desembarque de passageiros.
- d. OUTROS – o estacionamento do lote D garante o devido acesso aos lugares e circulação que permite manobras de estacionamento .

Em suma, as alterações contempladas reflectem-se no quadro de cedências, que se apresenta revisto nas peças desenhadas, assim como se salienta que a revisão ao estudo garante todos os restantes pressupostos anteriormente validados.

Assim, considera-se que o projecto reúne todas as condições para a obtenção de deferimento.

15 de Novembro 2022

O Arquitecto:



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à proposta de **ALTERAÇÃO Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 15 – UOPG (parcial)** em zona urbana de aplicação de PMOT e que se encontra aprovada pelo Município conforme ofício 6907/21 de 2012/05/20, processo P.No.5/19-UOPG), situada no lugar da Igreja, freguesia de Sta. M. Maior e Monserrate e Meadela – Viana do Castelo.

Circunscrito numa área de desenvolvimento da cidade de Viana do Castelo, parte integrante da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 15 (parcial), a zona de estudo urbanístico bem como a proposta de ocupação para o estudo urbanístico foi elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

A presente alteração proposta à UOPG15, apresenta-se agora em nome de JAPIMOBILI-Gestão Imobiliária, S.A., em virtude de ser o operador da intervenção identificada nas peças desenhadas como “D”. Pretende-se, portanto, com a presente proposta de UOPG15 viabilizar a obra de edificação proposta, para edificação de um edifício de comércio e serviços, aonde se pretende instalar uma empresa do ramo automóvel, para comercialização de veículos automóveis. A deslocação do arruamento novo a criar, torna-se mais vantajosa na medida em que permite reduzir à pendente de inclinação do mesmo, dado que a sua nova posição permite uma melhor transição de cotas. Por outro lado, permite uma melhor articulação viária a norte, nomeadamente na confrontação com a Rua do Calvário.

A pretensão visa, para além da realocação do novo arruamento, que melhor respeita o cadastro existente, uma melhor integração da intervenção “D”, como já estava previsto no anterior estudo da UOPG , um edifício de comércio e serviços; tendo-se anulado o posto de abastecimento automóvel aprovado. Dado na envolvente próxima estar dotado de equipamentos, e conforme já princípio orientador da anterior UOPG aprovada, pretende-se que grande parte dos “espaços verdes de utilização colectiva” e a totalidade dos “equipamentos de utilidade pública”, sejam compensados (verificar quadro das peças desenhadas).

Com esta alteração do arruamento, permite-se um melhor enquadramento paisagístico na intervenção “C”, que potencia a oferta habitacional, para uma melhor integração urbanística da pretensão. Por outro lado, também a intervenção B foi revista de modo a, no conjunto urbanístico, fechar o quarteirão, libertando no miolo do mesmo os “espaços verdes de utilização colectiva” e os “equipamentos de utilidade pública”. Neste caso, quer a intervenção B, quer a intervenção C, propõe a cedência para “equipamentos de utilidade pública” de forma contínua, de modo a resultar numa única parcela de maior dimensão, que confronta com o domínio público por vários lados, incluindo pela via a Sul.

A intervenção A encontra-se aprovada pelo município (P.nº601/21-LEDI), tendo-se em fase de licenciamento proposto 8 lugares de estacionamento, em vez dos 7 aprovados na UOPG. Como tal, atualiza-se também a planta de implantação neste estudo, de modo a garantir compatibilidade do conjunto.

A alteração proposta teve em conta o correto enquadramento paisagístico do conjunto, que melhorou significativamente; assim como a exequibilidade da materialização das intervenções, e ainda as necessidades de estacionamento público, espaços verdes e equipamentos; garantindo o equilíbrio do conjunto.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Em termos topográficos, a presente UOPG 15 parcial em apreço desenvolve-se em zona um pouco acidentada, caracterizada morfológicamente em ambiente de veiga, com evidente pendor de ocupação agrícola denunciando uma estrutura cadastral desafogada e descomprometida.

O acesso viário é feito a norte pela Rua do Calvário e a Sul pela via existente de Rede Viária Secundária de nível 2, uma das principais entradas na cidade de Viana do Castelo, apresentando, portanto, um elevado potencial urbanístico.

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) UOPG 15 - Zona de Aplicação de PMOT

- Estas áreas encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e localizam-se em zonas do território municipal para as quais existem PMOT em vigor.
- Encontra-se definido por cada um dos planos em causa, devendo ser observadas as disposições previstas nos respetivos regulamentos.
- Em tudo o que for omissis aplica-se o disposto no presente Regulamento.

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Conforme o consignado na unidade operativa, a presente operação urbanística tem como objetivo o reforço da atratividade habitacional, descentralizando a pressão e oferta de alojamento dos aglomerados urbanos das freguesias centrais da cidade. Para a concretização desta meta, a UOPG procurou integrar os seguintes objetivos mais específicos com determinadas opções urbanísticas:

- Criação de uma nova oferta para localização de unidades habitacionais face à promoção de novas dinâmicas e da expansão dos núcleos urbanos envolventes;
- Articulação da via existente com eficiente irrigação à estrutura viária vizinha;
- Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno;
- Definição de uma tipologia de edifícios em banda com cuidada estética.

As parcelas de terreno confrontam com a variante Av. Mateus Carvalhido a Sul e com Caminho público Rua da Portela. No cruzamento da variante com a Rua da Via Sacra, existe um constrangimento de tráfego bastante perigoso, nomeadamente para quem quer entrar na variante, vindo da Rua da Portela ou Rua do Calvário. Também, os acessos pelo lado Nascente à rua da Portela são feitos por dois arruamentos com grandes constrangimentos. O arruamento que vai em direção a Perre possui um estrangulamento devido aos edifícios que existem sobre os arruamentos, que dificilmente poderá alargar. O caminho a poente, para além de apenas pavimentado em cubo, possui uma pendente bastante acentuada e é bastante estreito.

Para o efeito, este projecto juntamente com os outros, pretendem resolver todos estes constrangimentos, propondo-se o seguinte:

- criação de um novo arruamento público, com raios de curvatura que permitam uma boa circulação viária de todo o tipo de veículos, arruamento este que passará a servir toda a zona envolvente do Calvário, Cova e arredores. Trata-se de um arruamento que será cedido a domínio público, devidamente infraestruturado e com garantia de circulação viária e pedonal em segurança. A localização desta via surge no cruzamento da Rua do Calvário e a Rua Dadores de Sangue. Quanto ao seu desenho, para além de um perfil franco de 7,0 metros, surge perpendicular à variante e com raios de curvatura generosos.
- uma vez que passamos a ter um acesso franco a uma zona habitacional vasta com um acesso franco e seguro, poderá o Município no futuro, que a rua da Via Sacra passe a ter sentido único com 5,50 metros, anulando assim as entradas “perigosas” de veículos para a estrada nacional. Importa referir que esta entrada é bastante perigosa e que é relativamente usual haver sinistros. Em alternativa, e caso a autarquia assim o entenda, poderá ser anulada quer a entrada, quer a saída, passando a tratar-se de uma rua com acesso exclusivo por norte e sem saída.
- Analisando o PDMVC a Rua da Portela é uma via de “rede terciária”, pelo que, necessitará de um perfil com 5,5m de largura. A plataforma desta via já se encontra estabilizada com os 5,5 metros de largura, devidamente infraestruturada e muito recentemente foi intervencionada. Ainda assim, propõe-se alargar a via cerca de 1,0 metro de modo a permitir no futuro a Autarquia/Junta de freguesia / Proprietários criarem um passeio no lado oposto, caso assim o entendam.
- Para além disto, propõe-se o prolongamento e melhoramento desta via em direção a Nascente, permitindo criar mais um arruamento franco e com francas melhorias de segurança, circulação viária e pedonal.
- Em todas as vias, são propostos passeios com 2,25 de largura, melhorando substancialmente a circulação pedonal, favorecendo a permeabilidade. Somente na Rua da Via Sacra os passeios serão ajustáveis com mínimos de 1,50 em determinadas zonas do arruamento derivado á morfologia das habitações existentes.

Pensamos assim desde modo puder beneficiar significativamente uma zona da cidade que se encontra constrangida e com limitações de circulação viária e pedonal.

ESTRUTURA FUNCIONAL

A Proposta de Intervenção, desenvolvida a partir do eixo estruturante da via classificada de rede Secundária de Nível 2, acautelou de forma proporcional os parâmetros definidos para uma parte da área da UOPG15, no sentido da definição individual da Unidade de Execução e do faseamento que lhe está subjacente, mas foi estruturada numa perspetiva de conjunto, possibilitando o seu futuro desenvolvimento a nascente, consoante a evolução que se venha a verificar.

A estrutura funcional adotada permite assim a continuidade da infraestrutura viária e dos espaços verdes e equipamentos envolventes, com potencial organizador de futuras opções construtivas em redor, permitindo ligar zonas contíguas aos aglomerados urbanos (apresentando-se genericamente desocupadas e deficitárias em infraestruturas) almejando que se venham a constituir núcleos urbanos de média densidade, melhorando a segurança rodoviária e as condições de circulação pedonal.

Infraestrutura Viária

A infraestrutura viária proposta desenvolve-se a partir da via existente (Rede Viária - Rede Secundária nível 2 existente), a Rua da Via Sacra (Rede Viária - Rede Terciária Existente) e a Rua do Calvário, onde se projeta arruamentos com passeios e estacionamento, eixo estruturante da área que estabelece a interseção dos mesmos, irrigado a nascente por via da rede secundária nível 2 e diametralmente oposto a ponte por rede Terciária Existente.

Pretende-se, portanto, dotar a Rua do Calvário de estacionamentos com uma largura total de faixas de rodagem mínima de 5,5m, uma vez que não é classificada, tornando esta via mais interessante e de maior fluxo automóvel.

Acessibilidades

Viabilizar a sustentabilidade da própria operação urbanística, no sentido da promoção da acessibilidade e mobilidade para todos:

- Estacionamento no arruamento principal, para que seja garantido um percurso acessível do exterior (estacionamento público) repartido a cada lote/parcela e aos próprios edifícios;
- Conforto dos pavimentos ao nível do dimensionamento, pendentes e materiais;

Edificabilidade

A Proposta de Intervenção da UOPG parcial contempla, alinhamentos dominantes que servirão para as operações urbanísticas a desenvolver na área de estudo, a constituição de vários lotes destinados à habitação, comércio e serviços, prevendo-se acumulativamente área de espaços verdes e de utilização coletiva.

OMISSO

Tudo, inclusive aquilo que se encontrar omissa, deverá cumprir os regulamentos e normas em vigor, seguindo as instruções da fiscalização e do técnico responsável.