

AUP

Unidade de Execução
(UOPG 3 – Aldoar)

Memória Descritiva

**Proposta preliminar de operação de
reparcelamento/loteamento**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Área objeto do pedido

A presente memória descritiva diz respeito à unidade de execução da UOPG 3 – Aldoar, e à operação de Loteamento que lhe será subsequente.

2. Enquadramento Regulamentar

A área para a qual se propõe a delimitação da Unidade de Execução integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão identificada no artigo 160º do RPDMP como “UOPG 3 – Aldoar”, com a seguinte redação:

“UOPG 3 - Aldoar

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela estrada da Circunvalação, ruas de Martim Moniz, Dr. João Fernandes Lopes Neves e de Vila Nova e o bairro de Aldoar.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a estruturação de uma parcela de território, através da criação parcial de uma área verde de fruição coletiva ao longo da ribeira de Aldoar, integrando um espaço comunitário de hortas urbanas.

b.1) Esta UOPG destina-se a Área de Edifícios Tipo Moradia, a Área de Blocos Isolados de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços e a Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Disponibilizar solos necessários para a Área Verde de Fruição Coletiva e canais de circulação rodoviária propostos como definido no PDMP.

c) Parâmetros urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) A edificabilidade na totalidade da UOPG é de 1,0.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes, podendo este último ser antecipado designadamente por razões de ordem política, oportunidade ou conjuntura socioeconómica."

3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

No que diz respeito ao enquadramento nos planos territoriais, de acordo com o Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP) em vigor, o referido objeto está abrangido pelas seguintes disposições regulamentares:

- Na carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento, encontra-se qualificado na classe de espaço como Espaços Centrais, nas subclasses de espaço – *Área de Edifícios Tipo Moradia, Área de Blocos Isolados de Implantação Livre, e Área Verde de Fruição Coletiva* - e na sua área estão consideradas algumas *propostas de canais de circulação – pedonais e rodoviários*.
- Na Carta de Estrutura Ecológica Municipal, a parcela está junto a uma Rede de Conexão Existente: a Estrada da Circunvalação, e encontra-se qualificada na classe de espaço como Corredor Verde Principal (Ocidental), incluindo nos seus limites uma zona de aluvião e uma linha de água a céu aberto;
- Enquadra-se em Zona Mista e Zona Sensível relativamente à Carta de Zonamento Acústico;
- Na Carta de Património II – Património Arqueológico encontra-se numa Área de Potencial Arqueológico (APA), designadamente no Lugar de Vila Nova-Aldoar (com o identificador nº 78);

– Relativamente à Carta de Condicionantes Gerais na Planta de Condicionantes, verifica-se que o terreno é limítrofe à EN12 na margem esquerda superior, estando no limite de Zonas de Servidão Non Aedificandi (EN12), cuja jurisdição diz respeito às Infraestruturas de Portugal (IP) nos termos do artigo 41º do Estatuto das Estradas da rede Rodoviária Nacional (Lei nº 34/2015 de 27 de abril).

- Na mesma carta, encontra-se totalmente inserida na Zona 3 – Sector 3C, e parcialmente junto ao limite da Zona 4 – Sector 4D.

A presente proposta de intervenção teve em atenção os requisitos e regras aplicáveis estabelecidos nos regulamentos em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP), o Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP), o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril, de modo a garantir o enquadramento legal da proposta relativamente ao Município e à demais legislação em vigor.

4. Âmbito e contexto

Para a proposta delimitação da Unidade de Execução foram identificadas algumas áreas de território disponíveis e expectantes que se relacionam diretamente com o limite da UOPG 3 e cuja possível inclusão na Unidade de Execução beneficiaria o cumprimento de dois objetivos distintos delineados para esta área da cidade:

1. O reperfilamento da ligação rodoviária da Rua Dr. João Fernandes Lopes Neves à Rua de Martim Moniz, a poente do Bairro de Aldoar de acordo com a “proposta de canais de circulação” da Carta de Qualificação do Solo;
2. A criação de uma área verde de Fruição Coletiva no interior da UOPG3 que integra o “corredor verde oriental” de acordo com a Carta de Estrutura Ecológica Municipal.

A área de Intervenção é delimitada pela estrada da Circunvalação, ruas de Martim Moniz, Dr. João Fernandes Lopes Neves e de Vila Nova e o bairro de Aldoar, e tem cerca de 5,5 Ha. A intervenção urbanística programada visa a estruturação de uma parcela de território, através da criação parcial de uma área verde de fruição coletiva ao longo da ribeira de Aldoar, integrando um espaço comunitário de hortas urbanas. Esta UOPG destina-se a Área de Edifícios Tipo Moradia, a Área de Blocos Isolados de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços e a Área Verde de Fruição Coletiva (categorias de uso do solo segundo o RPDM Porto).

O disposto nesta Memória Descritiva deve ser lido em complementaridade com as restantes peças, desenhadas e escritas, constituintes do processo.

5. Conteúdo

O objectivo da intervenção, tal como explicado anteriormente, será a criação de uma área verde fruição colectiva, contemplando ainda dois novos acessos rodoviários – danso consequência ao previsto na Planta de Ordenamento - a saber um deles a norte (Rua de Vila Nova), o outro a sul (completando e unindo a R. Dr. João Fernandes Lopes Neves à Rua de Martim Moniz, pela existente Travessa da Costibela), assim como a edificação de vários edifícios de habitação colectiva.

A proposta prevê que estes edifícios sejam agrupados em dois conjuntos, um ladeando o novo arruamento a norte pelos dois lados e o outro ladeando o novo arruamento a sul pelo lado norte, arruamento este que serve também o Bairro de Aldoar.



Fig. 1 – Diagramas de conceito

A proposta para a Unidade de Execução da UOPG 3 configura assim, e genericamente, as seguintes três zonas de ocupação, distinguindo-se quer pela organização espacial quer pelas funcionalidades atribuídas:

> A zona a norte, junto ao Colégio CLIP, integrando um conjunto de 3 edifícios de 4, 5 e 8 pisos, com um número máximo de 101 fogos, destinados essencialmente a habitação;

> A zona central, composta por um parque verde e respectivas funções, integrando a intervenção paisagística da Ribeira que prevê a manutenção do curso de água a céu aberto;

> A zona a sul, zona junto ao limite Nascente do Bairro de Aldoar, integrando um conjunto de 5 edifícios de 8, 11, 13, 9 e 5 pisos, com um número máximo de 241 fogos, destinados essencialmente a habitação, com exceção de dois dos edifícios cujo primeiro piso será afecto a comércio e serviços, que têm por função dinamizar a vivência da rua e do espaço público envolvente.

O projecto prevê ainda a ligação, em via partilhada, entre a Rua da Vila Nova e o novo arruamento frente ao Bairro de Aldoar, assim como integrará vários canais de circulação pedonais, maioritariamente considerados na área verde, tal como predisposto na Planta de Ordenamento do PDM. Sobre os canais de circulação pedonais considerados faz-se nota que se propõe que o caminho representado na planta de Ordenamento do PDM, no limite este da área de edifícios de moradia não seja considerado. A rede de percursos pedonais e rodoviários existentes e propostos asseguram as condições gerais de edificabilidade e de mobilidade necessárias à implementação da proposta e, este, na sua condição de traseiras em relação às edificações existentes e à proposta no lote 4, com frente para a rua de Vila Nova, levaria à criação de um percurso de atravessamento ladeado por muros, constituindo-se num espaço inseguro, sendo facilmente e com maior qualidade e integração urbanística a sua utilização transferida para a Rua de Vila Nova, onde está considerada uma praça - um dos pontos de acesso principal ao parque.

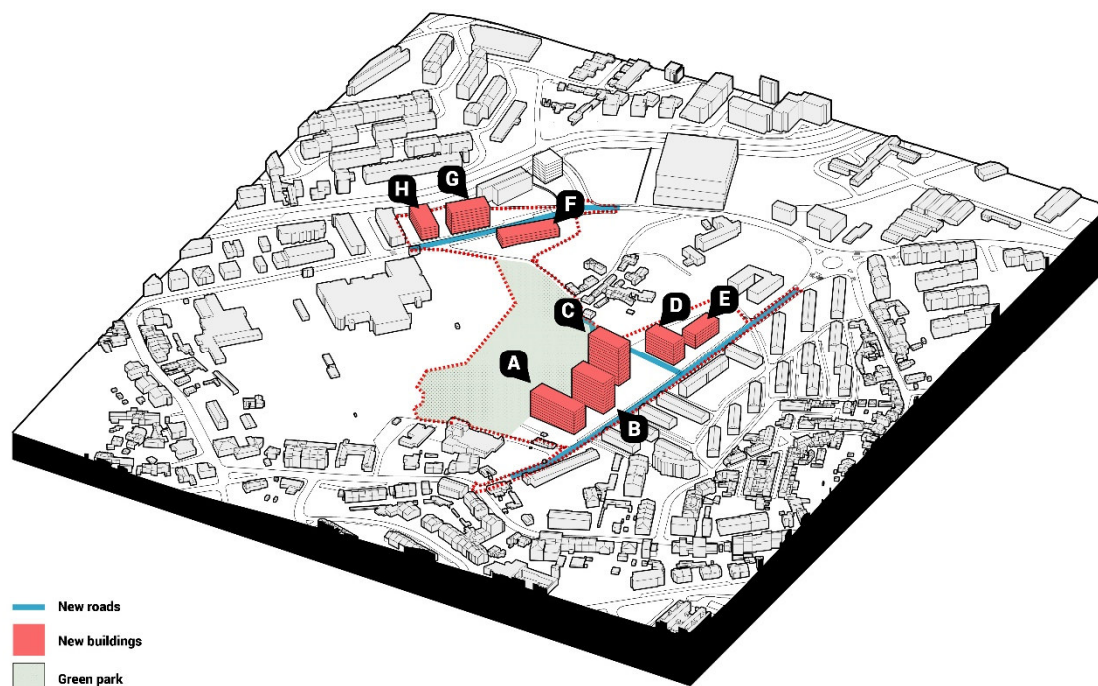


Fig. 2 – Axonometria da proposta

Composição do Projeto:

O empreendimento está estrategicamente planejado para incluir oito edifícios arquitetonicamente distintos, variando em altura e função para atender a uma ampla diversidade demográfica. Os edifícios deverão ser concebidos com critérios de sustentabilidade em mente, utilizando materiais e sistemas que minimizem o seu impacto.

Iniciativas Verdes:

No centro da solução urbana está o parque verde, um espaço amplo e refúgio paisagístico que não só proporciona valor estético e recreacional, mas também aumenta a biodiversidade local. Este parque serve de nexo comunitário para os residentes, promovendo um sentido de comunidade e bem-estar. O plano paisagístico integra a flora autóctone e incorpora sistemas de gestão da água ecológicos para manter a sua exuberância.

Foco na Integração com a Natureza:

A nossa proposta prioriza a relação intrínseca entre o ambiente edificado e os espaços naturais. A filosofia de desenho garante que cada edifício apresenta áreas amplas e abertas que convidam à luz natural e ventilação, promovendo uma experiência de vida saudável e envolvente. Com esplanadas, jardins comunitários e proximidade ao maior

parque da cidade, a proposta incentiva as atividades ao ar livre e a interação com a natureza.

Relação Interior/Exterior:

Reconhecendo a crescente procura de casas que ofereçam mais do que apenas espaço residencial, os nossos edifícios são concebidos para garantir uma continuidade entre a experiência interior e exterior. Cada residência possui amplas janelas e áreas exteriores privadas, estendendo-se os espaços interiores de convívio para o verde ao ar livre. As instalações partilhadas são criadas para promover um estilo de vida ao ar livre, como salões ao ar livre, jardins em coberturas, e trilhos de caminhada que aproveitam a paisagem do parque.

6. Simulação Tridimensional









7. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

A proposta da Unidade de Execução tem uma área total de intervenção de 55 547m², sendo que desses 41 242m² estão integrados no polígono da UOPG-3.

A proposta segue um índice de Edificabilidade de 1,0, para a área total integrada na UOPG-3.

Afeta apenas 29% da área total a área de lotes privados, sendo os restantes distribuídos em área a ceder ao Domínio Público Municipal:

15% para Infra-estruturas viárias – 8 327m²

56% para espaços de Utilização Pública, sendo a maioria para o Parque Verde.

O máximo de área impermeável na totalidade da operação é de 18 103m², cerca de 33% da área e resulta de uma ponderação sobre os vários índices derivados das classificações do solo e das áreas coincidentes com cada um deles.

PARÂMETROS GERAIS DA PROPOSTA

		PARÂMETROS PROPOSTOS			
ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (m2)		55,547			
ÁREA DA UOPG -3 INSERIDA NA UNIDADE DE EXECUÇÃO (m2)		41,242			
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO NA TOTALIDADE DA OPERAÇÃO		1.0	41,242		
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMO NA ÁREA DE LOTES PRIVADOS		2.5	41,242		
ÁREA AFETA A LOTES PRIVADOS		29%	16,260		
ÁREA AFETA A CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL		71%	39,287		
DOS QUAIS		15%	21.2%	8,327	INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS
		6%	7.8%	3,071	ZONAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA (PRAÇAS, VIAS PARTILHADAS)
		50%	71.0%	27,889	PARQUE VERDE
USOS PERMITIDOS		HABITACIONAIS E COMPLEMENTARES COMPATÍVEIS COM FUNÇÃO HABITACIONAL			
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMO NA TOTALIDADE DA OPERAÇÃO		33%	18,103		

Esta secção deve ser lida com consulta à Planta Síntese e ao Quadro Sinótico da Operação.

PARÂMETROS GERAIS DA PROPOSTA

ÁREAS POR TIPOLOGIAS		ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
LOTES PRIVADOS	16,260.38		13,490.38	2,770.00	
INFRAESTRUTURAS URBANAS	8,327.24	594	7,145.58	587.57	
UOL	3,070.60		3,047.35	23.25	
UOG	27,888.81	27,888.81			
PARCELA 4	-810.36	-810.36			
PARCELA 2(*)	-923.16	-923.16			
PARCELA 4	810.36				810.36
TOTAIS	54,623.87	26,749.38	23,683.31	3,380.82	810.36
ÍNDICE DECORRENTE DO PDM	0.33	0.05	0.6	0.6	0.65
ÁREA MÁXIMA IMPERMEÁVEL	18,102.68	1,337.47	14,209.99	2,028.49	526.73

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS IMPERMEÁVEIS NA PROPOSTA			
ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
	6,969.67	1,261.90	
590	7,111.58	587.57	
	60.00		
747.18			
			526.73
1,337.47	14,141.25	1,849.47	526.73

(*) A PARCELA 2 É UMA PRÉ-EXISTÊNCIA PELO QUE NÃO SE CONSIDERA NO CÁLCULO DOS ÍNDICES DE IMPERMEABILIZAÇÃO
 ZONA 1 - ÁREA VERDE E DE FRUIÇÃO COLETIVA
 ZONA 2 - ÁREA DE BLOCOS ISOLADOS DE IMPLANTAÇÃO LIVRE
 ZONA 3 - ÁREA DE EDIFÍCIOS TIPO MORADIA
 ZONA 4 - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS

8. Servidões e Condicionantes - Pareceres de entidades externas

A área delimitada e para a qual se propõe a operação de loteamento subsequente está condicionada por 3 entidades externas:

1. Infraestruturas de Portugal
2. ANAC
3. APA

1. As operações urbanísticas de edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo em prédios confinantes e vizinhos à EN estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão non aedificandi estabelecida no artigo 32º, nº 8, alínea d) do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (20m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5m da zona da estrada).

Não são feitos quaisquer acessos a partir da Circunvalação à área do Loteamento, sendo que há apenas o caso desta ser um dos confrontantes numa parte da operação. Os trabalhos de movimentação de terras não consistirão, se necessários, em escavações que colidam com o disposto na alínea b) do artigo 57º da Lei 34/2015 e as caves garantirão que a altura da escavação necessária não é inferior a três vezes à respetiva profundidade.

A vedação e separação entre o espaço público e o interior do terreno será feita com recurso a uma vedação definitiva a uma distância de 5 m do limite da zona de estrada e com a incorporação de vegetação e sebes vivas no interior deste limite para maior segurança e também privacidade, garantindo o disposto no artigo 55º da Lei 34/2015, especificamente alíneas c) e d) do ponto 1.

Foi elabora um estudo de tráfego para a operação, que se anexa ao processo.

2. A Operação de Loteamento encontra-se totalmente inserida na Zona 3 – Sector 3C, e parcialmente junto ao limite da Zona 4 – Sector 4D. Para o estudo inicial desta proposta foi já emitido parecer da entidade, sob ref. S0322-202404 que se transcreve:

“Na sequência do envio efetuado por V.Exa, das cotas absolutas máximas dos edifícios relativas ao desenvolvimento de um projeto de loteamento na cidade do Porto, e em resposta ao nosso ofício com a Ref.ª: S00761-202403, há salientar que o parecer emitido NAV, Portugal refere que: “O projeto de loteamento composto por oito edifícios nas proximidades do Aeroporto Francisco Sá Carneiro não perfura qualquer zona de proteção rádio elétrica.”.

Assim, face ao exposto, a ANAC nada tem a obstar, salientando-se que o parecer teve como base a cota absoluta máxima de entre os edifícios propostos no projeto, cujo o valor é 106.75 m (edifício C), sendo cota de referência da proteção radio elétrica, nesse local, de 116.19 m.”

O projeto sofreu pequenos ajustes, ainda que não se alterando o pressuposto base, e nunca ultrapassando a cota de referência, tendo inclusive desagravado a cêrcea máxima em 8 pisos.

3. Na solução Urbanística não se propõem construções, incluindo vedações, a impedir o livre exercício de servidão marginal na faixa de servidão administrativa contígua ao leito da linha de água, a que se refere o artigo 21º da Lei 54/2005, na sua redação atual, e não se preveem alterações de cotas naturais do terreno na faixa marginal de 10 metros.

A linha de água será integrada no parque verde e será objeto de projeto próprio no âmbito das obras de urbanização.

O ponto de entrega da linha de água no limite da operação será entregue nas condições existentes actuais.

9. Conclusão

O Projecto Urbano de Aldoar pretende tornar-se um projecto urbano pioneiro no desenvolvimento da cidade do Porto, que abrace e valorize o compromisso da cidade com um estilo de vida sustentável e progressista. Oferece aos potenciais residentes e investidores uma oportunidade incomparável de se envolverem com um projeto comunitário único e com visão de futuro que servirá de referência para desenvolvimentos futuros.



Fig. 3 – Planta preliminar da proposta