

## **Memória Descritiva e Justificativa**

A proposta da delimitação da UOPG 3.5 desagregada em duas unidades de execução reflectem a vinculação situacional e um adequado desenvolvimento urbano harmonioso, assegurando a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, sendo pertinente evidenciar os seguintes aspetos:

- 1) Os valores expressos na alínea b5 ) do b ) do ponto 2 do artigo 89.º do Regulamento do PDM referente a equipamentos de utilização ( EQ ) e a espaços verdes de utilização colectiva, respectivamente de 6.566,00 m2 e 8.270,00 m2, serão reajustados através de uma correção material tendo em conta a alínea d ) do ponto 1 do artigo 122.º, na medida em que aqueles valores decorreram de uma solução urbanística elaborada no âmbito do PDM revisto e designada à data, por Estudo Urbanístico a Sul do Centro de Saúde Mental de Viseu – Maio / 2009, sendo consequentemente e face à solução urbanística agora submetida a discussão pública de 4 976 m2 e de 4 178 m2, respetivamente, já que a proposta urbanística agora formulada é mais consentânea com a dinâmica de mercado e um maior aprofundamento do quadro de execução dos 3 equipamentos localizados a Sul do actual DPSM do Hospital de S. Teotónio, EPE – Viseu.

2) Caracterização da solução em termos de indicadores e parâmetros urbanísticos:

**UOPG 3.5 - Unidade de Execução 1 (UE 1)= 33.938,09 m<sup>2</sup>**

Afetação de áreas de construção acima da cota de soleira, para efeitos de planeamento (m <sup>2</sup> )						
N.º de Lote	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	N.º de pisos	Habitação Coletiva	Habitação Unifamiliar	Comércio/Serviços	N.º máximo de fogos
5	653,50	2	-	225	-	1
6	709,57	2	-	225	-	1
7	741,98	2	-	225	-	1
8	839,67	2	-	225	-	1
9	541,12	2	-	225	-	1
10	619,44	2	-	225	-	1
11	620,66	2	-	225	-	1
12	597,07	2	-	225	-	1
13	710,88	2	-	225	-	1
14	652,03	2	-	225	-	1
15	689,42	2	-	225	-	1
16	683,41	2	-	225	-	1
17	581,56	2	-	225	-	1
18	560,26	2	-	225	-	1
19	621,61	2	-	225	-	1
20	669,47	2	-	225	-	1
21	570,77	2	-	225	-	1
22	536,97	2	-	225	-	1
23	644,18	2	-	225	-	1
24	614,00	2	-	225	-	1
25	686,34	2	-	225	-	1
26	690,33	2	-	225	-	1
27	708,03	2	-	225	-	1
28	817,76	2	-	225	-	1
<b>Σ=</b>				<b>5400</b>		<b>24</b>

**Iu acs**  
**(UE1)=** 0,16  
**D hab**  
**(UE1)=** 7 fogos/ha

### UOPG 3.5 - Unidade de Execução 2 (UE 2) =33.101,05 m<sup>2</sup>

			Afetação de áreas de construção acima da cota de soleira, para efeitos de planeamento(m²)			
N.º de Lote	Área do Lote (m²)	N.º de pisos	Habitação Coletiva	Habitação Unifamiliar	Comércio/Serviços	N.º máximo de fogos
1	839,81	2	-	225	-	1
2	782,01	2	-	225	-	1
3	841,29	2	-	225	-	1
4	856,68	2	-	225	-	1
29	708,03	2	-	225	-	1
30	800,84	2	-	225	-	1
31	1043,39	2	-	225	-	1
32	760,86	2	-	225	-	1
33	704,89	2	-	225	-	1
34	600,19	2	-	225	-	1
35	643,32	2	-	225	-	1
36	672,14	2	-	225	-	1
37	1056,89	2	-	225	-	1
38	974,14	2	-	225	-	1
39	882,95	2	-	225	-	1
40 (**)	822,23	2	450	-	-	2
41 (**)	877,45	2	450	-	-	2
42 (***)	1819,26	4	5034,87	-	1559,52 (*)	40
Σ= 15686,37			5934,87	3375	1559,52	59

(\*) Com possibilidade de aproveitamento de uso do edifício, de acordo com a subalínea b2) do n.º2 do artigo 89.º do regulamento do PDM de Viseu.

(\*\*) Adotou-se, tendo em conta a configuração dos lotes, uma área referente a moradia unifamiliar de 225 m<sup>2</sup>, com base num aproveitamento de 2 fogos/lote.

(\*\*\*) O lote n.º 42 será subdividido em 3 lotes.

**Iu acs**  
(UE2)= **0,33**  
**D hab**  
(UE2)= **18 fogos/ha**

#### ANÁLISE GLOBAL UOPG 3.5:

**Iu acs**  
(UE1+UE2)= **0,24**  
**D hab**  
(UE1+UE2)= **12 fogos/ha**

<b>UOPG 3.5 - Unidade de Execução 1 (UE 1)= 33.938,09 m<sup>2</sup></b>		
Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Área de estacionamento público (m <sup>2</sup> ) / (N.º lugares públicos) (*)
3767	3171	2571 / (129)

<b>UOPG 3.5 - UE 1 = 33.938,09 m<sup>2</sup>, análise face ao artigo 41.º do regulamento PDM de Viseu</b>		
Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Estacionamento (N.º lugares públicos)
672	840	10

<b>UOPG 3.5 - Unidade de Execução 2 (UE 2) =33.101,05 m<sup>2</sup></b>		
Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Área de estacionamento público (m <sup>2</sup> ) / (N.º lugares públicos) (*)
411	1805	3695 / (184)

<b>UOPG 3.5 - UE 2 = 33.101,05 m<sup>2</sup>, análise face ao artigo 41.º do regulamento PDM de Viseu</b>		
Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Estacionamento (N.º lugares públicos)
2241	2646	37

**Análise global referente à proposta urbanística da UOPG 3.5:**

<b>UOPG 3.5 - (UE 1 + UE2) = 67.039,14 m<sup>2</sup></b>		
Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Estacionamento (N.º lugares públicos) (*)
<b>4 178</b>	<b>4 976</b>	<b>313</b>

(\*) Veículos ligeiros, considerando 20m<sup>2</sup> por lugar à superfície.

**Análise global referente à proposta urbanística da UOPG 3.5, face ao artigo 41.º do regulamento do PDM de Viseu:**

Espaços verdes e de utilização coletiva (m <sup>2</sup> )	Equipamento (m <sup>2</sup> )	Estacionamento (N.º lugares públicos)
<b>2 913</b>	<b>3 486</b>	<b>47</b>

3) Em função da diferenciação das Unidades de Execução e da adopção do sistema de cooperação, serão ponderados, em fase posterior, e de modo proporcional, tendo em conta a estimativa orçamental das infraestruturas, eventuais reajustamentos de cadastro de propriedade, provenientes de reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos, valor do respectivo prédio em função da avaliação elaborada por perito da lista oficial, (salvo se os proprietários e após a discussão pública vierem a fixar, por unanimidade, outro critério), eventuais reajustamentos decorrentes das sondagens e acções complementares no âmbito do parecer da DRCC (com eventual reflexão ao nível da proposta urbanística nos lotes n.ºs 12, 13 e 14, cartografada com uma área delimitada por 2 traços contínuos de cor verde), sendo que em tudo mais se respeitará o Decreto - Lei n.º 80 / 2015, de 14 / 05, nomeadamente, ao nível dos artigos 164.º a 170.º, inclusive.

- A TMU refletirá em termos de cálculo de custos efectivos de infraestruturas por m2, de modo a precisar o factor K2, bem como as áreas cedidas referentes aos espaços verdes e de utilização colectiva ou para equipamento, de modo a precisar o factor K3 – ( vide Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas da Câmara Municipal de Viseu, publicado no Diário da República, II série, n.º 90 de 10 / 05 / 2010 e respectiva alteração e rectificação em 03 / 09 / 2013 e 25 / 09 / 2013, respectivamente ).

- O valor da parcela a expropriar, com a área estimada de 665,62 m2, será assumido como encargo de toda a UOPG, tendo em conta que a mesma potencia a acessibilidade da UOPG 3.5, sendo que às infraestruturas gerais e de ligação será aplicado o mesmo procedimento, excluindo-se a aplicação de um índice perequativo, com adoção da edificabilidade média por Unidade de Execução com salvaguarda da elaboração de contratos de urbanização, em fase posterior, (com base no artigo n.º 165.º do Regime Jurídico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80 / 2015, de 14 / 05).

- Em função do desenvolvimento dos estudos referentes às infraestruturas locais e da possibilidade dos arruamentos secundários da UE 1, poderem ser articulados com o arruamento de distribuição ( a sul das 3 áreas de EQ ), será aferida a possibilidade de um

eventual reajustamento das áreas e implantação dos lotes n.ºs 7, 8, 9 e 10 de modo a poder assegurar em termos gravíticos a drenagem de águas residuais ou das águas pluviais.

Viseu, 31 de Maio de 2016

José Alberto Pais de Sousa

( D.tor / DPGU )

Moreira Campos

( Eng.º Civil )

António Gonçalves

( Eng.º Civil )