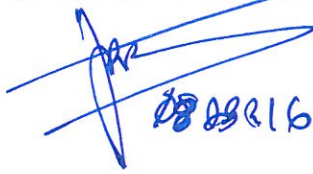




DESPACHO

Quando: à Câmara  
  
28/04/2016

ACTA N.º 10  
Reunião de  
28/04/2016  
Aprovado

VISTO

Concedido  
Hozic Aurora Henrique

ASSUNTO

Estudo Urbanístico

INFORMAÇÃO TÉCNICA

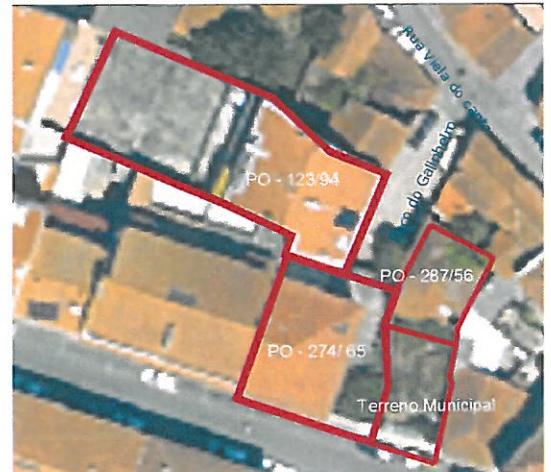
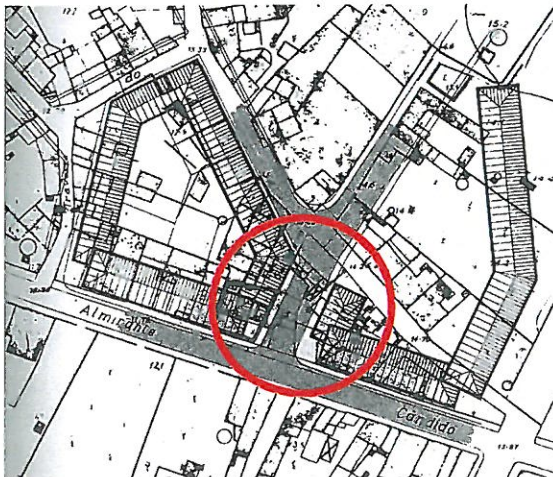
Na sequência do solicitado pelo Sr. Presidente, apresenta-se estudo para o local.

Objetivo

Realização de um estudo urbanístico de colmatção da malha viária e de edificabilidade para uma das artérias principais que rompem da Avenida Doutor Lourenço Peixinho: a Rua Almirante Cândido dos Reis e do Beco do Galinheiro.

Antecedentes

Para este local houve um estudo de alinhamentos na década de 70, que se prendia com a abertura de um arruamento no enfiamento do Beco do Galinheiro, promovendo o seu alargamento e criando uma ligação à Rua Almirante Cândido dos Reis e à Avenida Nossa Senhora da Alegria.



Para a execução deste estudo, o município adquiriu um terreno em 12/04/1979, para abertura de um arruamento.

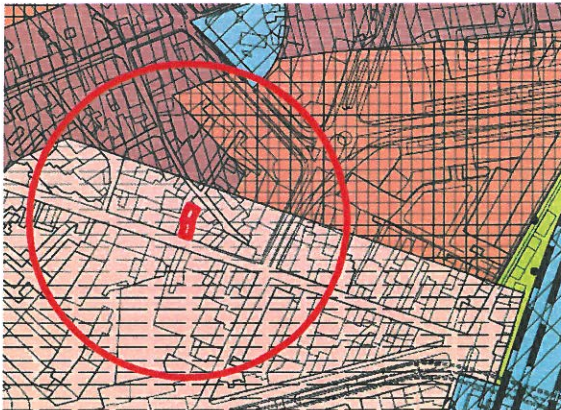


Ao abrigo deste estudo os processos de obras relacionadas diretamente na envolvente são, o PO 123/94 implantado no Beco do Galinheiro e o PO 274/65 na Rua Almirante Cândido dos Reis, que de acordo com o estudo urbanístico, foi desenhado na sua fachada lateral com janelas abertas para o futuro arruamento.

O PO 287/56 não sofreu alterações mantendo-se a casa original.

### Enquadramento legal

A área em estudo, está inserida no Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro (PUCA) e de acordo com a respetiva Planta de Zonamento, em "Unidade II I- Área da Avenida Dr. Lourenço Peixinho", que corresponde:



#### Unidade III

#### Av. Dr. Lourenço Peixinho

#### Artigo 26.º

#### Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas nesta zona ficam sujeitas aos seguintes indicadores, sem prejuízo de outros requisitos específicos e da legislação em vigor:

- 1 — As construções existentes devem ser, em princípio, conservadas, restauradas ou recuperadas.
- 2 — Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua beneficiação ou reparação não sejam técnica ou economicamente viáveis.
- 3 — As alterações de uso dos edifícios devem considerar a função habitacional como função predominante, devendo ser assegurada uma percentagem mínima de 25% da área total de construção acima do solo e não podem criar condições de incompatibilidade definidas no ponto 2 do artigo 10.º
- 4 — A ocupação total de um edifício por outra função que não a habitacional pode ser considerada quando se trate de equipamento de carácter público ou interesse colectivo ou outra função de importância local.
- 5 — A implantação das novas construções fica definida pelo alinhamento existente na área em que se inserem.
- 6 — As cêrceas das novas edificações ficam condicionados pela cêrcea dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem, não podendo exceder os cinco pisos.
- 7 — Nas novas edificações deverão ser adoptados princípios de composição arquitectónica e adequação morfológica qualificadas que não comprometam ou condicionem a sua integração e enquadramento na cidade nem condicionem outras construções vizinhas.
- 8 — Os logradouros serão preferencialmente ocupados com áreas verdes, devendo:
  - a) Ser mantida a vegetação e ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua factor de interesse ambiental;
  - b) Nas áreas de pavimento utilizar-se materiais permeáveis ou semipermeáveis.
- 9 — Os acessos de veículos a caves, garagens ou interiores de quarteirão deverão ter em conta o carácter da área e do arruamento onde se inserem.

### Solução proposta

O local da pretensão do estudo localiza-se no centro da cidade, sendo que a Rua Almirante Cândido dos Reis se caracteriza por ter uma frente urbana de escala citadina, com cêrceas de 3 e 4 pisos, composta por prédios de habitação multifamiliar. O Beco do Galinheiro representa o que resta dos antigos núcleos urbanos de casas de baixa escala, com cêrceas de 1 e 2 pisos.





### Vistas do local de estudo



Beco do Galinheiro

Rua Almirante Cândido dos Reis

Da análise da gestão urbanística para o local em causa, na área do Beco do Galinheiro os processos existentes nos últimos anos para este local, correspondem a pedidos de informação prévia sobre a capacidade construtiva dos terrenos, principalmente pedidos para habitação unifamiliar e bifamiliar e recuperação do existente.

Face ao cadastro do terreno municipal e dos confinantes, bem como a estrutura viária de suporte, a intervenção de conjunto a propor pretende colmatar a malha urbana existente, mantendo as características intrínsecas deste local.

#### De referir sobre:

##### Rede viária

O Beco do Galinheiro deve manter a sua estrutura orgânica de ligação entre o edificado e espaço público, mantendo-se o pavimento em cubo (podendo-se requalificar o piso que esteja mais degradado), não criando distinção entre arruamento e passeio, promovendo desta forma a qualidade e partilha do espaço público.

##### Edificabilidade

A construção proposta admite uma cêrcea máxima de dois pisos acima de cota de soleira, mais recuado e construção de garagem em cave (um piso abaixo da cota de soleira), propondo-se uma tipologia casa pátio, confinante uma com a outra a Norte, tendo como objetivo promover um equilíbrio entre a cêrcea do edificado envolvente e a dimensão diminuta do lote, conforme disposto na planta de implantação da proposta.

5 de abril de 2016

  
Ana Catalão, Arq.<sup>a</sup>