

## **FUNDAMENTAÇÃO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ENVOLVENTE URBANA DO RIO PAVIA**

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Viseu, enquadra e define a oportunidade da elaboração da alteração do **Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia**, adiante designado por PPEURP, e os respetivos termos de referência, de acordo e para os efeitos, previstos no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

### **A- DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO**

O Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia (UOPG 1.5 - designação no âmbito da publicação da revisão do Plano Diretor Municipal de Viseu, Aviso n.º 12115/2013, publicado no Diário da República 2.ª série – N.º 188 – de 30 de setembro de 2013), foi objeto de publicação através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2003, no Diário da República, I SÉRIE-B, n.º 42, de 19 de fevereiro de 2003, com alteração por adaptação ao Plano de Pormenor – Aviso n.º 8348/2012, Diário da República, 2.ª série, n.º 118, de 20 de junho e aprovação da alteração ao Plano de Pormenor – Aviso n.º 3145/2013, Diário da República, 2.ª série, n.º 44, de 4 de março de 2013.

Assim, tendo em conta a necessidade de adequação à evolução das condições económicas, sociais e culturais de acordo com o artigo 118.º e o n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, considera-se essencial e oportuno proceder à elaboração da alteração do respetivo Plano de Pormenor.

### **B - PROPOSTA DOS TERMOS DE REFERÊNCIA :**

#### **1. ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção encontra-se integrada no PDM de Viseu, na freguesia de Viseu, identificada pela UOPG 1.5, (Ver em anexo extrato da Planta de Ordenamento desagregada em função das categorias operativas de solo urbano – classificação e qualificação, à escala 1:25000), com a área de 44,70 ha.

## **2. OBJETIVOS GERAIS**

A presente alteração incide sobre quatro áreas a seguir designadas:

2.1 – Alteração de uma área de verde privado de proteção para uma área destinada a parque de estacionamento – Logradouro da Rua Silva Gaio n.º49, bem como da previsão de um parque de estacionamento adjacente à Estação Superior do Funicular (Rua Silva Gaio), tendo em conta os elementos apresentados pela ViseuNovo-SRU.

2.2 – Alteração do zonamento da UE7, tendo em conta uma reconfiguração dos limites de propriedade, de modo a assegurar um maior desafogo e qualificação do logradouro da parcela n.º 84, alterando a função da parcela designada por n.º 83, anulando a função afeta a equipamento Hoteleiro e reconvertendo a mesma para uso misto, com reconfiguração da implantação e adotando uma volumetria compatível com a envolvente, 2 pisos, em contiguidade com o edificado a reabilitar, salvaguardando duas áreas de verde privado de proteção na zona envolvente dos dois arruamentos.

2.3 – Reconfiguração da designada “Central de Camionagem de Viseu”, face às exigências funcionais do Centro de Mobilidade de Viseu, anulando parte de uma área de verde público, bem como parcelas n.º 13, 14 e 15, cartografadas na planta de implantação, de acordo com os elementos facultados pelo DOMA.

## **3 - PROCESSO DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

A deliberação que determina a elaboração da alteração ao PPEURP, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, de acordo com o definido no RJIGT.

Face ao disposto no n.º 2, do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração da alteração ao PPEURP, estabelece um prazo de 15 dias úteis, a partir do dia seguinte à publicação no Diário da República, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração do Plano Pormenor.

Após elaboração da alteração a Câmara Municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no *Diário da República*, e respetiva divulgação,

período este que deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 20 (vinte) dias, conforme o disposto no artigo 89.º do RJIGT.

Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, nos termos definidos no RJIGT.

A versão final da alteração ao Plano de Pormenor, é apresentada pela Câmara Municipal, mediante proposta, à Assembleia Municipal, com vista à sua aprovação.

A elaboração da alteração ao Plano de Pormenor, considera-se concluída com a aprovação, salvo quando careça de ratificação.

Os procedimentos administrativos subsequentes à conclusão da elaboração da alteração do Plano de Pormenor, devem respeitar o previsto no RJIGT, no âmbito da sua eficácia e publicidade, designadamente artigos 191.º a 195.º.

#### **4 - PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

Prevê-se um prazo global de 12 (doze) meses para a elaboração da alteração do PPEURP (contado a partir do termo do período da participação pública), incluindo neste prazo global todos os procedimentos inerentes à tramitação da elaboração da alteração ao Plano de Pormenor, de acordo com o disposto no RJIGT.

**Viseu, 17 março 2017**

#### **ANEXO - Peças desenhadas:**

- Planta de localização (Ortofotomapa), à escala 1:10000;
- Extrato da Planta de ordenamento desagregada em função das categorias operativas de solo urbano – classificação e qualificação, à escala 1:25000.





MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

PROJ. **PLANO DE PORMENOR DA ENVOLVENTE**  
**URBANA DO RIO PAVIA-UOPG 1.5(Alteração)**

Nº  
**1**

PROC. Nº

ARQVO.

DATA Março 2017

ESCALA: 1/10000

Eng. Dtor

Eng.

Arqto

Topfo

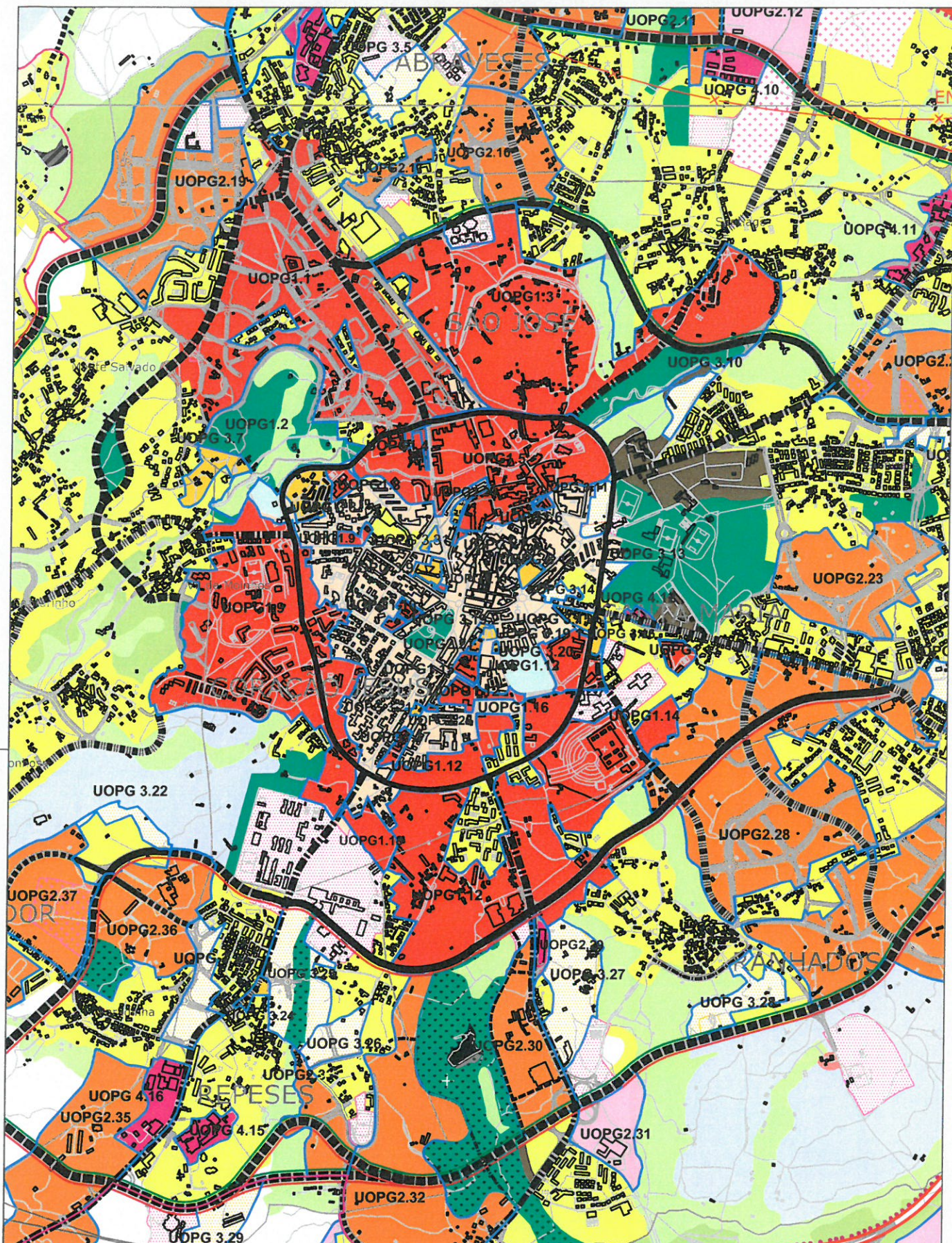
Des.

Fernando Esteves

*Planta de localização*  
*(ortofotopama)*

D.P.G.U. - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA -





MUNICÍPIO DE  
**UISEU**

PROJ. PLANO DE PORMENOR DA ENVOLVENTE  
URBANA DO RIO PAVIA-UOPG 1.5(Alteração)

Nº

2

PROC. Nº

ARQVO.

DATA Março 2017

ESCALA: 1/25000

Eng. Dtor

Eng.

Argto

Topfo

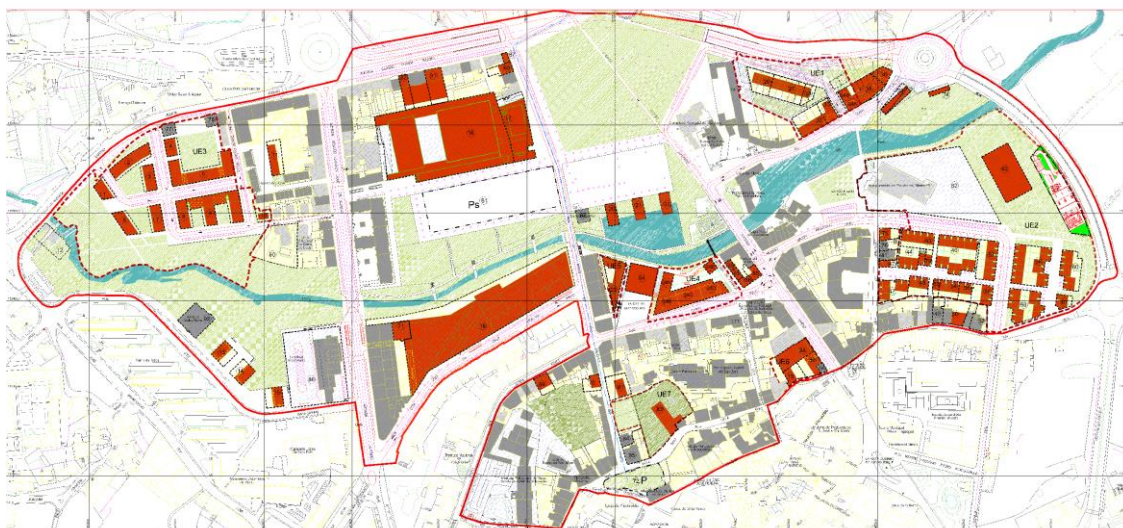
Des.

Fernando Esteves

Extrato da planta de ordenamento em função  
das categorias operativas de solo urbano  
classificação e qualificação

D.P.G.U. - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA -





# PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ENVOLVENTE URBANA DO RIO PAVIA

MARÇO 2017

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

## 1. ENQUADRAMENTO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO PLANO

O Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia, foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei 314/2000, de 2 de dezembro, tendo sido ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros de 23/2003, de 23 de Janeiro; alteração por adaptação ao PP- Aviso nº 8348/2012; alteração ao PP - Aviso nº 3145/2013, Diário da República, 2ª série, nº 44, de 4 de março de 2013) definido pelo PDMV aprovado pelo aviso nº 12115/2013, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 188 em 30 de setembro.

É intenção do executivo do Município de Viseu, a Revitalização do Centro Histórico da cidade, tendo como meta a alcançar a candidatura do Centro Histórico (ou parte dele) à classificação superior da UNESCO como Património da Humanidade.

O Centro Histórico tem 628 edifícios dos quais 25% (ou seja, 152) estão em elevado estado de degradação, sendo a maior parte anterior a 1945.

De todo o edificado do Centro Histórico, são escassos os imóveis que têm garagem ou lugares de estacionamento privado.

Através da Reabilitação dos edifícios promovidos pelo Município e por Privados, verifica-se um aumento significativo de residentes, bem como de novas atividades económicas, que se traduz naturalmente num aumento do fluxo de viaturas ao Centro Histórico de Viseu, seja por residentes novos, seja por utentes que tem vindo a crescer significativamente.

No âmbito do Plano de Ação Estratégico para a Revitalização do Centro Histórico de Viseu “Viseu Viva”, adotado pelo Município a partir de setembro de 2014, é referido no “Objetivo 2. Melhoria das condições de mobilidade e estacionamento”, que um dos aspetos críticos mais relevantes para a atratividade do Centro Histórico, como local de residência, instalação de novas atividades económicas ou destino turístico, respeita à carência de soluções sustentáveis de mobilidade e de estacionamento.

A acessibilidade ao núcleo central, a melhoria do ambiente urbano, a despoluição visual da presença praticamente indiscriminada de automóveis nas diversas ruas, praças e largos, o défice de canais pedonais e a leitura turística do conjunto monumental definido pela Sé Catedral, Museu Grão Vasco e Igreja da Misericórdia reclamam, de forma prioritária e urgente, respostas na alteração da acessibilidade, nomeadamente na reorganização e disciplina do tráfego automóvel, na adoção de soluções de transporte mais amigas do ambiente e na majoração da oferta de estacionamento, com afetação de lugares especificamente destinados a residentes e atores económicos, em condições vantajosas.

Aqueles objetivos estratégicos determinaram a definição de uma rede de espaços ou parques de estacionamento de apoio ao Centro Histórico, assim como a reformulação da sua acessibilidade tendo em vista a progressiva limitação e disciplina de tráfego automóvel, tendo por especial alvo as principais praças.

A concretização daqueles objetivos, entendidos de forma conjugada, são de complexa concretização, no que a áreas disponíveis para o efeito se refere, devido à morfologia própria do Centro Histórico de Viseu e à malha urbana consolidada desta zona da cidade, concretizada pela densificação do edificado.

Concluiu-se que a definição de uma rede de espaços ou parques de estacionamento de apoio ao Centro Histórico, incluindo a reconversão e revitalização de algumas áreas de estacionamento já existentes (Rua Capitão Silva Pereira, parque de estacionamento do Centro Comercial Académico e parque de estacionamento do Mercado Municipal), bem como o



lançamento de novos parques de estacionamento, com o objetivo geral de se constituírem entre 300 a 400 novos lugares num horizonte temporal de quatro anos, é imperativo e urgente.



Paralelamente, no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), que é parte integrante do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), é referido no seu objetivo estratégico 1.2 constante do “Eixo 1 – Ligar Viseu”, a previsão de “criação de nova oferta de estacionamento”.

Analisado ao pormenor o território que constitui o Centro Histórico, e atentos às suas já referidas características morfológicas e condicionantes arquitetónicas do edificado, verificou-se existir uma propriedade privada, que integra 4 prédios urbanos e um terreno rústico acessível através da Rua Silva Gaio nº 49, cujo logradouro é preponderante para a concretização deste objetivo, pois as suas características permitem garantir o aparcamento (em superfície) de aproximadamente 145 viaturas, sendo esta praticamente a única localização disponível para este objetivo.

Aqueles possíveis cerca de 145 novos lugares de estacionamento, naquela zona, objeto da presente alteração ao uso considerado atualmente no Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia, acrescem os já previstos 64 lugares (na parcela designada por 72), que no seu

conjunto, possibilitam a definição de uma zona de estacionamento suscetível de apoiar decisivamente a zona central do Centro Histórico, permitindo ainda retirar definitivamente o estacionamento no adro da Sé (com claro impacto negativo na perceção da imagem deste monumento Nacional) e, eventualmente praças e largos envolventes (Largo da Misericórdia, Praça D. Duarte e Largo Pintor Gata).

Com a criação destes parques de estacionamento, pretende-se estimular por um lado o continuo repovoamento do Centro Histórico, através da disponibilização da oferta de alojamento decorrente da reabilitação de edifícios promovida quer pela iniciativa privada, quer pela iniciativa pública, quer por outro lado, potenciar as condições para a instalação e procura da atividade económica.



## 2. PARQUE DE ESTACIONAMENTO DA RUA SILVA GAIO (LOGRADOURO)



## 2.1. Identificação das parcelas envolvidas

## SILVA GAIO 45 | 47

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| ART MATRICIAL: (URBANO) | <b>868</b> | <b>871</b> |
| ÁREA TOTAL TERRENO:     | 300.00m²   | 112.00m²   |
| ÁREA IMPLANTAÇÃO:       | 112.00m²   | 112.00m²   |

## SILVA GAIO 51 | 53

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| ART MATRICIAL: (URBANO) | 862      | 865      |
| ÁREA TOTAL TERRENO:     | 358.00m² | 222.00m² |
| ÁREA IMPLANTAÇÃO:       | 170.00m² | 114.00m² |

## TERRENO ANEXO AOS EDIFÍCIOS 45 | 47 E 51 | 53

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| ART MATRICIAL: (RÚSTICO) | 470                   |
| ÁREA TOTAL TERRENO:      | 3600.00m <sup>2</sup> |

[illegible]

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| ART MATRICIAL: (RÚSTICO) | <b>476</b>            |
| ÁREA TOTAL TERRENO:      | 1802.00m <sup>2</sup> |



#### 4. PDM E ZONAS DE PROTEÇÃO

No Plano Diretor Municipal de Viseu, o edificado e terreno estão identificados como:

- **Classificação das zonas sensíveis e mistas: ZONA MISTA**
  
- **Planta de ordenamento – Desagregada em Função das Categorias Operativas: UOPG1.5**  
(Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia)
  
- **Planta de Ordenamento – Carta do Património Arqueológico e Arquitetónico: Património Arqueológico;**  
Zona Especial de Proteção (Edifício do Antigo Seminário actual Museu Grão Vasco (Viseu) | (Decreto n.º 9953, DG n.º 171, de 31-07-1924) | (ZEP – Portaria, D.G., II Série, n.º 42, de 19-02-1963).

Verifica-se ainda que estão inseridos nas seguintes zonas de proteção:

- Zona Especial de Proteção da Igreja da Misericórdia de Viseu, classificado como Monumento de Interesse Público – Portaria n.º 690/2015, DR, 2.ª série, n.º 181, de 16-09-2015.
  
- Área de Reabilitação Urbana de Viseu (Edital n.º 993/2015, DR, 2.ª série, n.º 215, de 03-11-2015).

## 5. ALTERAÇÕES AO PP

Conforme referido nos pontos anteriores, verifica-se que é necessário proceder à alteração do Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rui Pavia, nos seguintes espaços.

### 5.1. ESTACIONAMENTO DA ESTAÇÃO SUPERIOR DO FUNICULAR



No atual Plano de Pormenor, a área de implantação da Estação Superior do Funicular está definida como área Verde de Uso Público e Parque de Estacionamento Público (com capacidade para 64 lugares de estacionamento).

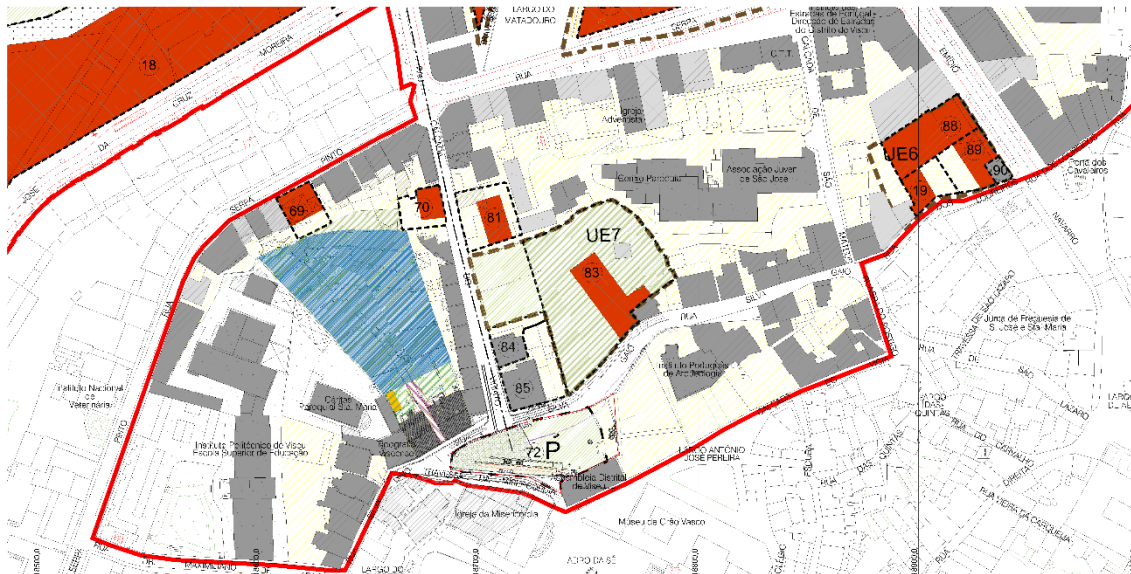
Do levantamento topográfico rigoroso, é possível identificar que parte de terreno da Casa do Miradouro (área de **Edificação Proibida**), faz parte do atual jardim (área verde) e arruamento, devendo ser atualizado o limite da parcela identificada como 72.





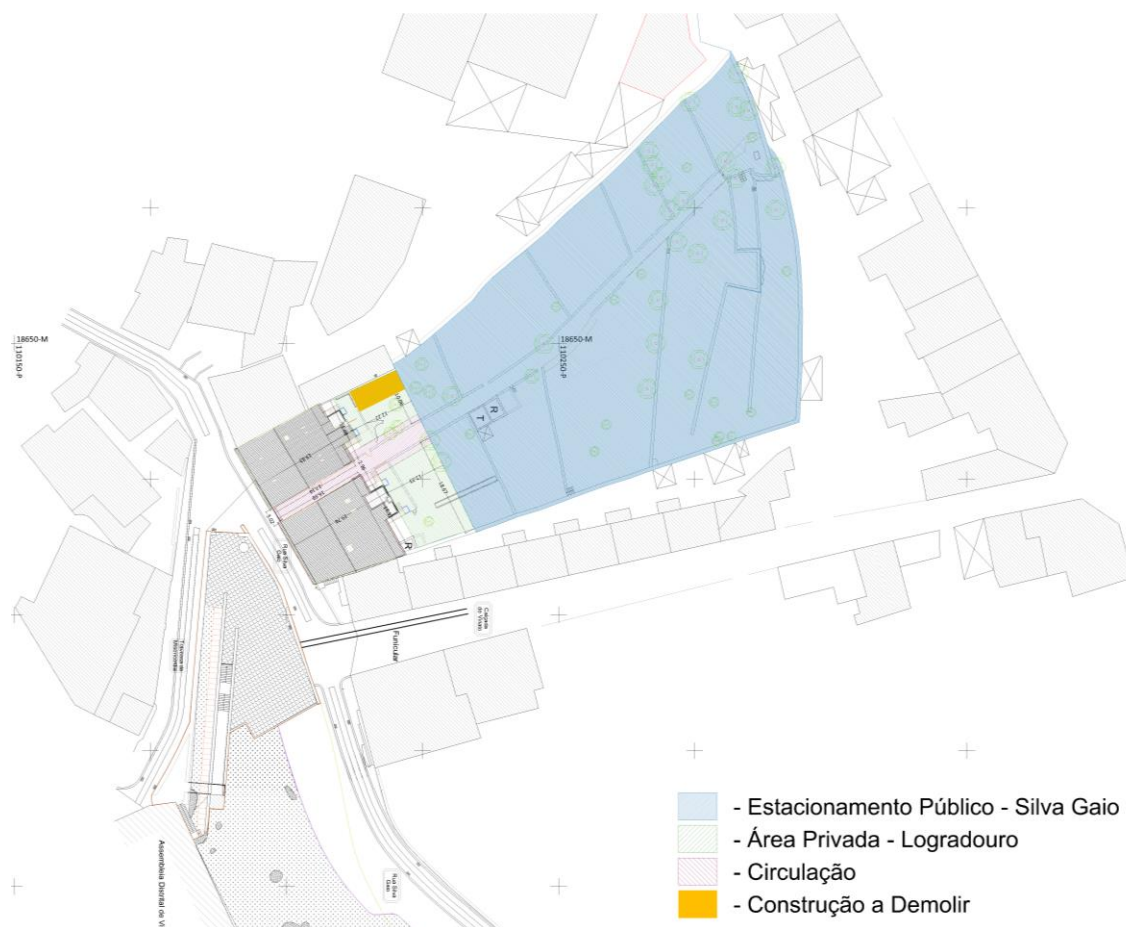
O parque de estacionamento a construir, com uma área de implantação de 653.55m<sup>2</sup> e com uma volumetria de construção definida com 2,5 / 3 pisos (aproveitamento da inclinação do arruamento), devendo ser mantida como cota máxima de cobertura, a cota existente da cobertura da Estação do Funicular.

## 5.2. ESTACIONAMENTO DO LOGRADOURO DA RUA SILVA GAIO N.º 49



No atual plano a área está identificada como área **Verde Privado de Protecção**, com uma parcela junto ao edificado com cerca de 23.00m de profundidade como área **Edificação Proibida**. Relativamente ao edificado está identificado como sendo **A Reabilitar**.





As construções confinantes com a Rua Silva Gaio 45|47 e 51|53 serão reabilitadas, mantendo o uso de habitação.

No logradouro anexo ao edificado, numa faixa de aproximadamente 12,00m pretende-se que seja mantido o logradouro para as habitações, com uma área de implantação de aproximadamente 299.45m<sup>2</sup>.

Nesta zona existe um pequeno anexo com uma área de implantação de aproximadamente 37,10m<sup>2</sup>, que se pretende demolir de modo a disponibilizar mais área de logradouro.

O acesso ao logradouro é atualmente realizado pelo portão entre os edifícios, com uma largura útil entre construções de aproximadamente 3.00m.

O acesso será mantido, eventualmente com a possibilidade de demolição do portão e respetivos pilares de modo a melhorar a entrada e saída, uma vez que esses pilares e portão, estreitam a largura útil para 2.35m.

Entre os edifícios e o Parques de Estacionamento Público a largura da via de circulação é aumentada para aproximadamente os 6.00m<sup>2</sup>.

A área de circulação é de aproximadamente de 137.65m<sup>2</sup>.

A restante área do Logradouro será destinada a Parque de Estacionamento Público, de superfície, com aproximadamente 145 lugares de estacionamento, com uma área de implantação de aproximadamente 3702.85m<sup>2</sup>.

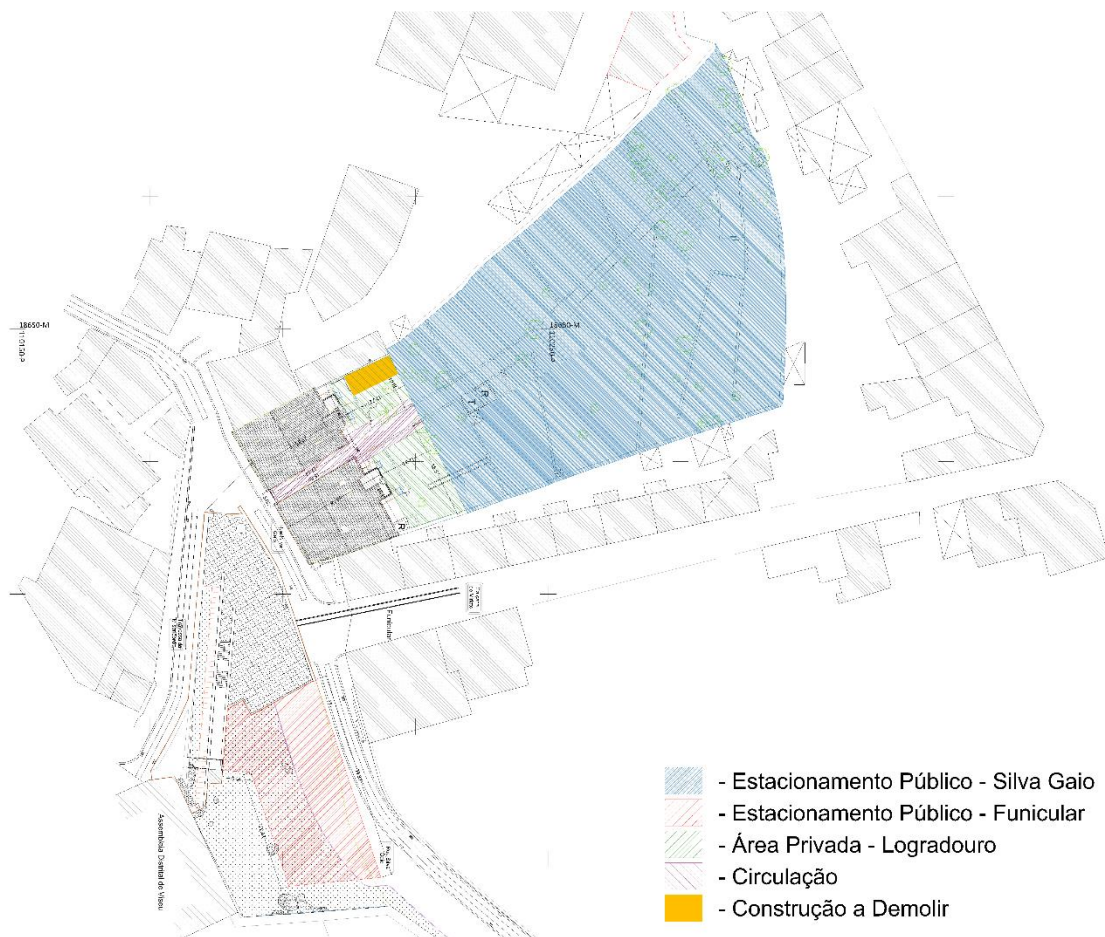
Esta zona será separada fisicamente da restante área do logradouro, de forma a controlar os acessos ao Parque de Estacionamento.

No parque de estacionamento é admitida a construção de um volume de um único piso com uma área máxima de 50.00m<sup>2</sup>, destinado a Instalações Sanitárias, Mecanismos de Gestão e Pagamento do Parque de Estacionamento.

Deve ainda, ter uma afetação de 15% da área do parque de estacionamento, destinada a área de Espaço Verde.



## 6. QUADRO DE ÁREAS



 Estacionamento Público – Silva Gaio | **3702.85 m<sup>2</sup>**

 Estacionamento Público – Funicular | **728.75 m<sup>2</sup>**

 Área Privada - Logradouro | **299.45 m<sup>2</sup>**

 Circulação | **137.65 m<sup>2</sup>**

 Construção a Demolir | **37.10 m<sup>2</sup>**



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

# **REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE MOBILIDADE DE VISEU**

**PROJECTO DE ARQUITECTURA**

**ESTUDO PRÉVIO**

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

### **1. INTRODUÇÃO**

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao estudo prévio do projeto para a Requalificação do Centro de Mobilidade de Viseu, que o Município de Viseu pretende efetuar.

O edifício alvo da intervenção, localiza-se na zona centro da cidade, na Av. Dr. António José de Almeida.

A intervenção tem como objetivo dotar o edifício em intervenção de melhores condições e de funcionamento, acrescentando também novas valências. Foi também dada atenção à eficiência energética do conjunto edificado.

### **2. PROGRAMA**

A intervenção proposta consiste numa remodelação, reabilitação e ampliação do edifício existente, dotando-o de melhores condições de funcionamento e conforto.

Esta intervenção prevê a reorganização dos espaços existentes, melhorando os mesmos e renovando os materiais existentes e as condições da envolvente, garantindo os atuais padrões regulamentares de qualidade e de conforto, bem como transmitir uma imagem de modernidade a um edifício relevante no contexto da Cidade de Viseu.

É também realizada uma ampliação da área de utilização, nomeadamente com a criação de uma zona de escritórios no piso 0, de uma nova zona de cais central, com um parque de estacionamento descoberto e com a mudança de local das oficinas.

### **3. ORGANIZAÇÃO ESPACIAL**

O edifício existente é constituído por três pisos, tendo a sua entrada principal à cota da Avenida Dr. António José de Almeida.

No piso -1 funciona o acesso aos cais de embarque dos autocarros, sendo neste piso que se localiza a generalidade dos operadores existentes no local.

O piso 0 é por onde se efectua a entrada de público no edifício, permitindo o acesso ao piso inferior. Neste piso localizam-se algumas lojas e também um bar/ restaurante que funciona quer para o interior da Central quer para o exterior.

No piso 1 localizam-se os espaços destinados à administração da Central.



Este edifício encontra-se sem intervenção há vários anos, o que torna pertinente esta intervenção, de forma a que este espaço passe a integrar a monitorização do novo sistema de transportes de Viseu - urbanos, para as freguesias e no centro histórico - apostando na tecnologia, estando previsto que seja igualmente feita neste espaço a monitorização de todo o estacionamento da cidade.

Desta forma, e de acordo com o definido em Caderno de Encargos, a intervenção proposta visa dar resposta aos seguintes pontos:

### **IMAGEM GERAL DO EDIFÍCIO**

Com esta intervenção pretende-se a melhoria da imagem do edifício, embora mantendo a sua volumetria e estrutura por ser um edifício característico de uma época, através da utilização de materiais contemporâneos e da introdução de novos elementos que transmitam a modernidade pretendida.

Desta forma será dada uma nova imagem à fachada do edifício, através da colocação de elementos em madeira e chapa metálica, bem como abrindo ao máximo os vãos existentes, com o objectivo de criar uma maior relação interior-exterior e criando uma maior relação com a Av. Dr. António José de Almeida.

Sobre a entrada principal do edifício será criada uma pala, de forma a proteger a entrada-saída de passageiros. Pretende-se que esta pala seja um elemento marcante e característico desta intervenção tendo esta como suporte no topo nascente (Av. Dr. António José de Almeida) um lettering com a palavra "VISEU".

Também ao nível do piso -1 será aplicada uma linguagem semelhante à anteriormente descrita, com objectivo de privilegiar a relação da sala de espera interior e a zona de embarque dos autocarros. Este piso terá igualmente uma zona de acesso coberto, directamente ligada aos estacionamentos da Rua dos Bombeiros Voluntários.

### **REMODELAÇÃO DO PISO -1**

Neste piso a intervenção pretende redefinir os percursos existentes, de forma a criar circuitos próprios para a recepção-entrega de encomendas, circuitos de passageiros, zonas de espera, etc.

Para a ligação entre este piso e o piso superior está prevista a instalação de dois elevadores e uma passadeira rolante (com sentido descendente e ascendente) para além das escadas interiores já existentes no edifício que serão remodeladas.

Para garantir a proximidade com o cais de embarque neste piso ficaram localizados os espaços destinados aos operadores, tendo estes comunicação directa com a sala de espera de grande dimensão, com climatização e painéis de informação eletrónica, existindo ainda neste piso uma pequena cafetaria de apoio à sala de espera. Todos estes espaços têm uma relação visual com a zona de embarque.

Ainda neste piso está prevista uma zona de despacho/recolha de encomendas, com acesso fácil e coberto a partir da Av. dos Bombeiros Voluntários e do interior da Central. Esta zona a ampliar, terá a mesma linguagem que o restante edifício, fazendo a marcação da entrada secundária do edifício.

### **REMODELAÇÃO DO PISO 0**

Todo este piso será alvo de uma reorganização do espaço com a criação de um hall de entrada e distribuição de grande dimensão com zonas de estar variadas, espaço de informação, zona comercial, restauração com ligação à zona de estar e à zona de espera.

Todo este piso ficará amplo, tendo todas as lojas concentradas num bloco, libertando o espaço para zona de espera e de circulação. Este piso será ampliado para a área de varandim existente neste momento, desta forma para além do aumento de área para a sala de estar permite, uma vez mais, estabelecer a relação visual entre o interior e o exterior.

A área que neste momento se destina a arrumação dos operadores será também fechada e compartimentada, de forma a criar toda a área administrativa da Central. Esta zona administrativa terá acesso directo a partir do exterior, para permitir o seu normal funcionamento independentemente da hora do dia e a sua afectação a outras actividades que não as específicas do edifício.

### **REMODELAÇÃO DO PISO 1**

Este piso funcionará como complemento da área administrativa do piso inferior, sendo composto por gabinetes de trabalho e monitorização, bem como instalações sanitárias de apoio.

### **RESTAURANTE**

Nesta intervenção está igualmente prevista a remodelação do espaço ocupado pelo restaurante, dando-lhe uma imagem integrada no conjunto.

Com a intervenção agora proposta, elaborada de acordo com o definido nas reuniões com os técnicos da Câmara Municipal de Viseu e com o actual arrendatário do espaço esta remodelação será quase uma nova construção, ocupando a mesma área, embora com uma diferente configuração e imagem.

Com o desenvolvimento do projecto de execução terá de ser verificada a adaptabilidade do edifício existente ou a necessidade de uma nova construção do mesmo.

A pala criada no acesso à área de encomendas será utilizada como esplanada do restaurante, tirando partido do contacto com o exterior e com a zona de embarque do piso inferior.

## **ARRANJOS EXTERIORES**

A presente intervenção prevê ainda que sejam requalificados os arranjos exteriores, de forma a que os mesmos fiquem integrados na solução agora apresentada.

Serão criados lugares de estacionamento perpendiculares ao longo da Rua dos Bombeiros Voluntários destinado a viaturas ligeiras, estando previstos lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada, para táxis e para cargas e descargas.

No interior do espaço da central foi criada uma segunda zona de cais de embarque, localizado na ilha central já existente. Esta zona de embarque tem um acesso vertical, composto por escadas e elevador, que faz a ligação com o piso 0 através de um passadiço aéreo, coberto.

Para que esta zona de embarque fosse criada foi necessário reformular o estacionamento de autocarros e, também, prever a deslocação do edifício das garagens dos Gullivers/apoio ao Município, situação que não estava prevista inicialmente, mas que foi sugerida pelos técnicos da Câmara Municipal de Viseu.

Devido a esta alteração, e de forma a otimizar o espaço de estacionamento (público e reservado da Câmara Municipal) foi proposta a criação de um parque de estacionamento elevado, com acesso através da Rua dos Bombeiros Voluntários, e que permite no seu piso inferior o estacionamento de autocarros e a realocação das garagens e oficina dos Gullivers. Este parque permite o acesso vertical directo dos utentes da central à zona de embarque, e também à nova área administrativa criada como complemento da central.

Com a solução apresentada foram criados cerca de 185 lugares de estacionamento para ligeiros, sendo 52 com acesso ao longo da Rua dos Bombeiros Voluntários, e 133 no parque de estacionamento superior, sendo destes 35 destinados à Câmara Municipal de Viseu, com pontos de abastecimento eléctricos, para apoio do parque automóvel da mesma.

No que diz respeito ao estacionamento de autocarros este terá uma capacidade para cerca de 47 viaturas (dependente do estudo relativo à parte inferior do novo parque de estacionamento de veículos ligeiros), para além dos localizados nos cais de embarque. Deverão ser criadas zonas distintas de parqueamento temporário para os STUV e para autocarros de turismo ou interurbanos. Está prevista a reparação/substituição do piso do parque de estacionamento dos autocarros.

Ao nível do Piso 0 está prevista uma redefinição geral do espaço, adequado ao novo conceito do edifício, de modo a permitir uma boa afluência dos utentes, circulação viária, estacionamento dos táxis.

Esta redefinição prevê ainda zonas para aparcamento de veículos de deslocação suave, tipo bicicletas, motociclos e veículos eléctricos (incluindo postos de recarga).



#### **4. MATERIAIS E EQUIPAMENTOS PREVISTOS**

A intervenção proposta contempla a substituição das caixilharias existentes, garantindo que as caixilharias a fornecer são adequadas às várias situações existentes, garantindo a sua segurança e conforto.

Todos os pavimentos interiores serão substituídos por pavimento adequado ao tráfego intenso existente no local, sem no entanto descuidar a estética e qualidade que se pretende para o novo espaço.

As instalações sanitárias serão alvo de uma intervenção geral, de forma a dotar as mesmas de condições de qualidade e conforto, de acordo com a utilização e com o espaço onde se inserem.

Como já referido quer o interior quer o exterior do edifício serão alvo de intervenção, sendo realizada a sua manutenção e a alteração de acordo com o presente projecto. Esta intervenção prevê a pintura geral do edifício, incluindo tratamento de madeiras, gradeamentos metálicos, lavagem de alvenarias de granito bem como a colocação de novos revestimentos ou outros elementos agora propostos.

Dada a criação de novas instalações sanitárias, e/ou mudança de local das actuais, bem como a criação de novos espaços administrativos e outros, haverá uma grande intervenção ao nível das infraestruturas existentes, nomeadamente as elétricas, águas e esgotos, telecomunicações, rede informática, wireless ou outras, bem como a verificação das juntas de dilatação, caleiras e tubos de queda.

A cobertura, ainda em chapa de fibrocimento, será substituída por painel sandwich, metálico.

#### **5. INTERVENÇÃO AO NÍVEL ENERGÉTICO**

Será realizada uma análise e eventual proposta de reformulação para aumento da eficiência energética do edifício, através de uma gestão inteligente da energia e utilização de energias renováveis, de forma a que se traduza em ganhos financeiros líquidos.

Será aferido/analísado com o Município a instalação de painéis solares fotovoltaicos que permitam autossustentar uma parte do consumo do Centro de Mobilidade.

Será também instalado um sistema AVAC de aquecimento/arrefecimento do ar ambiente, procurando minimizar o custo de funcionamento do mesmo através de soluções o mais eficientes possível.

Neste contexto a intervenção procurará garantir melhorias a nível energético, tendo em consideração as limitações do edifício existente bem como do orçamento a cumprir.

Será realizada uma análise dentro deste contexto de forma a perceber quais os ganhos efetivos de cada intervenção ou equipamento, para perceber se o tempo necessário para o retorno do investimento justifica a sua instalação.

## 6. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

O valor proposto pelo Município como limite para o custo da intervenção era, ao nível do Programa Preliminar, de 1.000.000,00€.

Inicialmente começou por se apresentar um estudo que se estimava enquadrar-se dentro do valor atrás referido.

No entanto, em sucessivas reuniões com o Município, foram sendo introduzidas e/ou solicitadas pelo mesmo diversas alterações, que são agora consubstanciadas no presente estudo prévio, mas que aumentaram a estimativa inicial.

Essas alterações são, fundamentalmente:

- Aumento do cais de embarque central, coberto, com duplicação do número de lugares;
- Ocupação de uma zona de varandim ao nível do Piso 0 com escritórios;
- Construção de um novo corpo para o Posto de Transformação e Zona Técnica/Arrumos;
- Mudança de local de instalações sanitárias existentes, nomeadamente junto ao restaurante para aumento da zona de estar;
- Remodelação profunda do Restaurante, que poderá implicar a sua quase demolição, e criação de zona de arrumos para o mesmo, em novo corpo exterior;
- Mudança de local, com remodelação/reformulação, das garagens/oficina dos Gullivers e serviços anexos, por força da duplicação do cais de embarque central;
- Criação de Parque de Estacionamento Elevado, para cerca de 133 veículos automóveis ligeiros.

Estas alterações fizeram aumentar a estimativa de custo da obra, podendo no entanto adoptar-se um faseamento que permita que a intervenção seja efectuada de acordo com a disponibilidade financeira do Município para este projecto.

Neste momento a estimativa orçamental para o Estudo Prévio apresentado é a seguinte:

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Requalificação do Centro de Mobilidade de Viseu, de acordo com o Caderno de Encargos e com as alterações introduzidas e validades nas reuniões com o Município de Viseu, incluindo a realocização das garagens e oficina dos Gullivers</b> | 1.340.000,00€<br>(um milhão trezentos e quarenta mil euros) |
| <b>Parque de Estacionamento elevado para viaturas ligeiras, (com cerca de 4.050 m²) e piso inferior para o estacionamento de autocarros</b>                                                                                                   | 520.000,00€<br>(quinhentos e vinte mil euros)               |

valores sem IVA

Nesta fase de estudo os valores apresentados poderão sofrer alguns ajustes, fruto da escolha de soluções e acabamentos a estudar em projecto de execução, bem como de algumas situações ainda por definir, nomeadamente as relativas ao layout das garagens/oficina dos Gullivers, e às questões relacionadas com o abastecimento

eléctrico da frota automóvel do Município. Prevê-se que a variação de valor de custo de obra não será superior a 10% dos valores indicados.

Nos valores apresentados não está incluída uma eventual instalação de painéis solares fotovoltaicos, nem a mudança de local do Posto de Transformação (que segundo informação do Município será expensas da EDP/Município, e não fará parte do presente projecto).

Viseu, 16 de Fevereiro de 2017

---

Tiago André Pereira de Abreu  
Arquitecto - OA14980



