

AVIS VILLAGE URBAN DEVELOPMENT

2018-(2019)

Localização

Windhoek, Namíbia

Dono da Obra

Nuvella (Pty) Ltd.

Fase

Plano de zonamento e loteamento

Área

37.3 ha

Unidades

Habitacionais

420

O novo núcleo urbano que estamos a desenhar beneficia de características topográficas particulares e de uma localização privilegiada, a 5 km a poente do centro de Windhoek, a capital da Namíbia. Pretendemos que este polo funcione como catalisador dos fluxos urbanos de entrada e de saída da metrópole (assemelhando-se a um pulmão), que garanta a salvaguarda dos recursos naturais em presença e que o desenvolvimento urbano respeite a plenitude das funções necessárias aos habitantes.

A estrutura urbana, numa área de intervenção de 37,3 ha, em articulação com os objetivos programáticos e com as intenções definidas pelo cliente, aproveita os relevos da geografia existente, explora os alinhamentos e orientações visuais, particularmente aqueles que potenciam as vistas panorâmicas da envolvente e integra as estruturas existentes.

Este plano inclui áreas funcionais, tais como uma zona central de negócios, um complexo turístico, áreas habitacionais diferenciadas e um parque urbano, que se articula com as áreas ocupadas e com a restante estrutura ecológica existente e está ordenado através de uma estrutura viária hierarquizada.

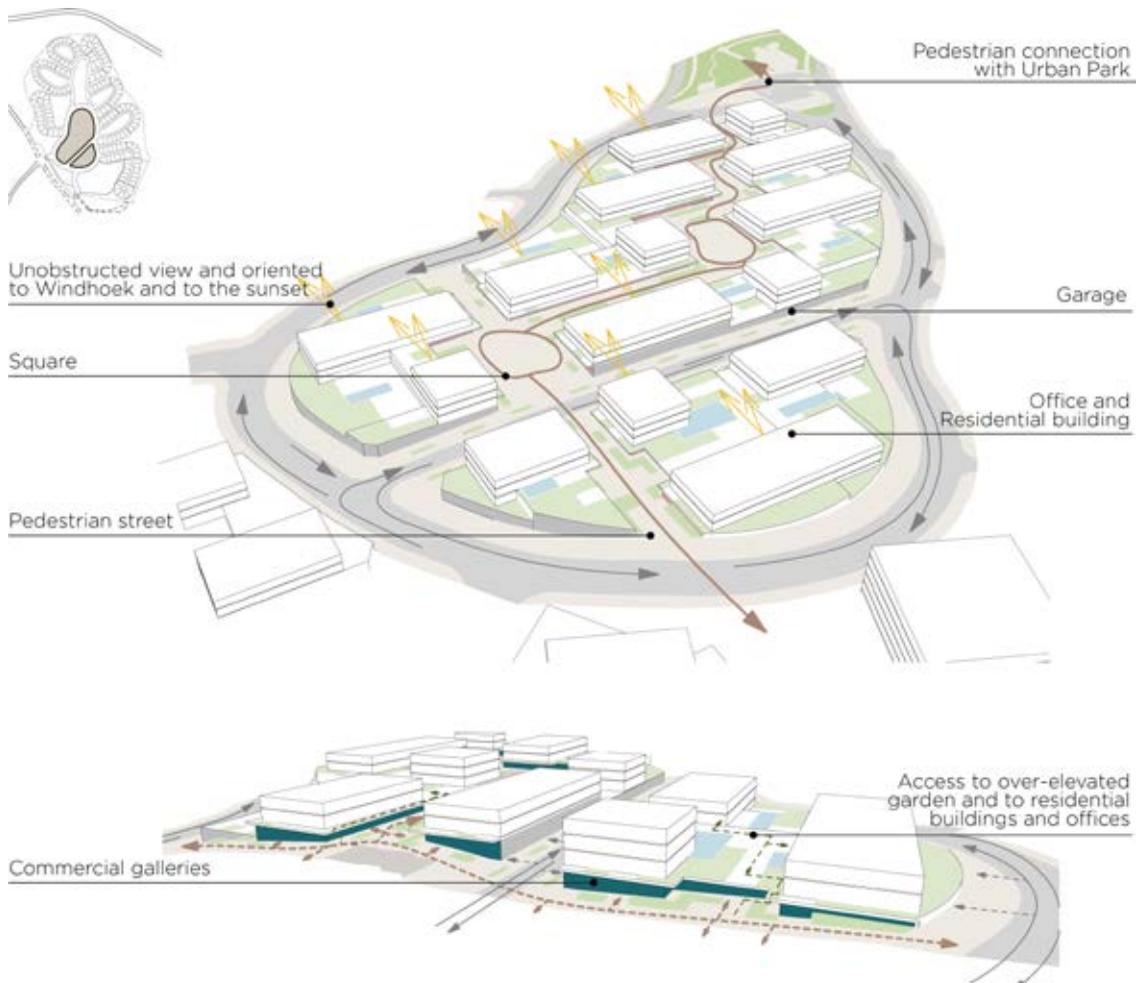
MODELO VOLUMÉTRICO DE OCUPAÇÃO
PERSPECTIVA NORTE

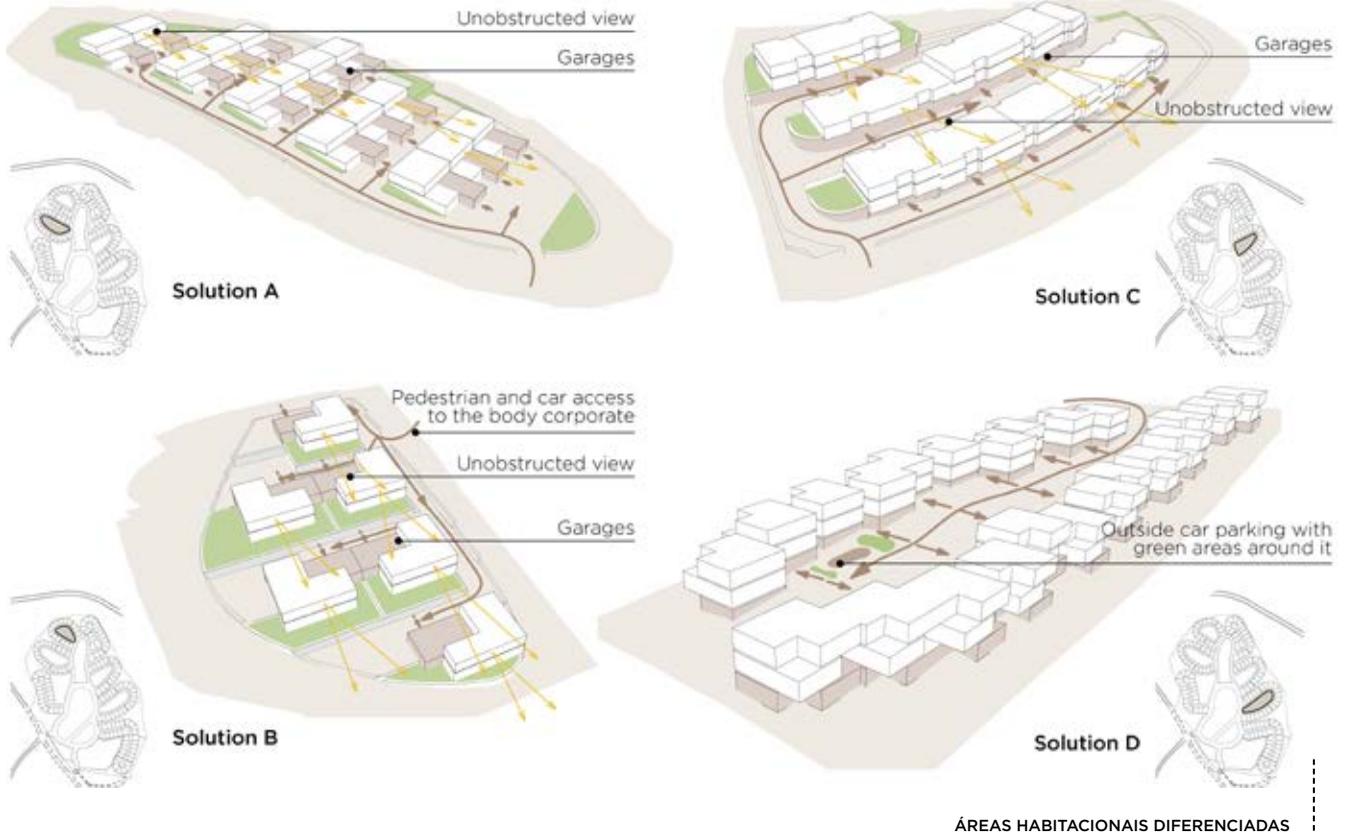




MODELO VOLUMÉTRICO DE OCUPAÇÃO
PERSPECTIVA SUL

ZONA CENTRAL DE NEGÓCIOS





ÁREAS HABITACIONAIS DIFERENCIADAS

Em termos percentuais, o plano contempla: 37,6 % de áreas residenciais, dos quais 30,3 % correspondem a moradias isoladas (lotes com áreas entre os 600 m² e os 1150 m²), 7,3 % a moradias geminadas e o restante a edifícios coletivos de habitação; 3,4 % de área dedicada a um equipamento de repouso para idosos; 9,6 % de área para uma zona central de negócios, dos quais 1,6 % corresponde a um mercado, 8,0 % é dedicado a uso comercial e residencial e 7,8 % a um complexo turístico (hotel e centro de congressos); 22,8 % de espaços públicos ao ar livre, dos quais 3,7 % correspondem a um parque urbano, 1,9 % a caminhos pedestres e 17,2 % a um sistema de pequenos parques e espaços de recreio; e 18,8 % de área para serviços.

Simbolicamente, este plano inspira-se flor da espécie protegida Camel thorn. A “flor” funciona como centro e coração do local e constitui o motor de desenvolvimento.

É aqui que estão concentradas as funções comerciais, de serviços e habitacionais (zona central de negócios), a sul, no ponto mais alto da área de intervenção. É também neste ponto que se encontra o complexo turístico, que representa o elemento visual de destaque para quem entra na cidade de Windhoek, ao mesmo tempo apresentando um alinhamento visual privilegiado para o pôr-do-sol e para as montanhas da envolvente da área de intervenção.

Os percursos pedonais e a estrutura viária, simbolicamente representados pelos “ramos” e organizados de forma hierárquica, dão continuidade e conectividade entre a zona central de negócios, o parque urbano e as bolsas habitacionais diferenciadas.

O parque urbano situa-se num ponto alto de Avis Village, no centro e na continuidade norte da zona central de negócios. Conta com uma vista privilegiada para o pôr-do-sol e integra uma série de espaços de recreio, de lazer e de contemplação, nomeadamente, espaços para espetáculos ao ar livre e espaços para equipamentos de apoio e restauração.



PERFIL TRANSVERSAL TIPO
RUAS DE NÍVEL MÉDIO (2.º NÍVEL)

As áreas habitacionais diferenciadas são representadas de forma simbólica através de conjuntos de “folhagens”, bolsas habitacionais distribuídas na envolvente da “flor”, nomeadamente, na envolvente da zona central de negócios e do parque urbano. Estas bolsas habitacionais integram lotes destinados a moradias isoladas, lotes para moradias geminadas e edifícios coletivos de habitação e inclui uma área destinada a um equipamento de repouso para idosos.

A A1V2 desenvolveu o Plano de Zonamento (modelo de ocupação territorial que organiza e estrutura a ocupação por zonamento), é responsável pela Operação de Loteamento e Projeto de Execução do Projeto Urbano.

PERFIL TRANSVERSAL TIPO
RUAS DE NÍVEL MÉDIO (2.º NÍVEL)

b) Urban Park Street Scenario 1

