

MONTE CHRISTO DEVELOPMENT PLAN

2017 - (2020)

Localização

Monte Christo, Namíbia

Cliente

Nambel

Âmbito

Plano de Ordenamento de Uma Nova Cidade

Fases

Plano de Ordenamento Geral

Proposta Preliminar

Proposta de Plano

Programa Base

Estudo Prévio

Anteprojecto de Desenho Urbano

Projecto de Execução

Assistência Técnica

Área

3811 ha

Estimativa da população

185 000

Unidades Habitacionais

50 000

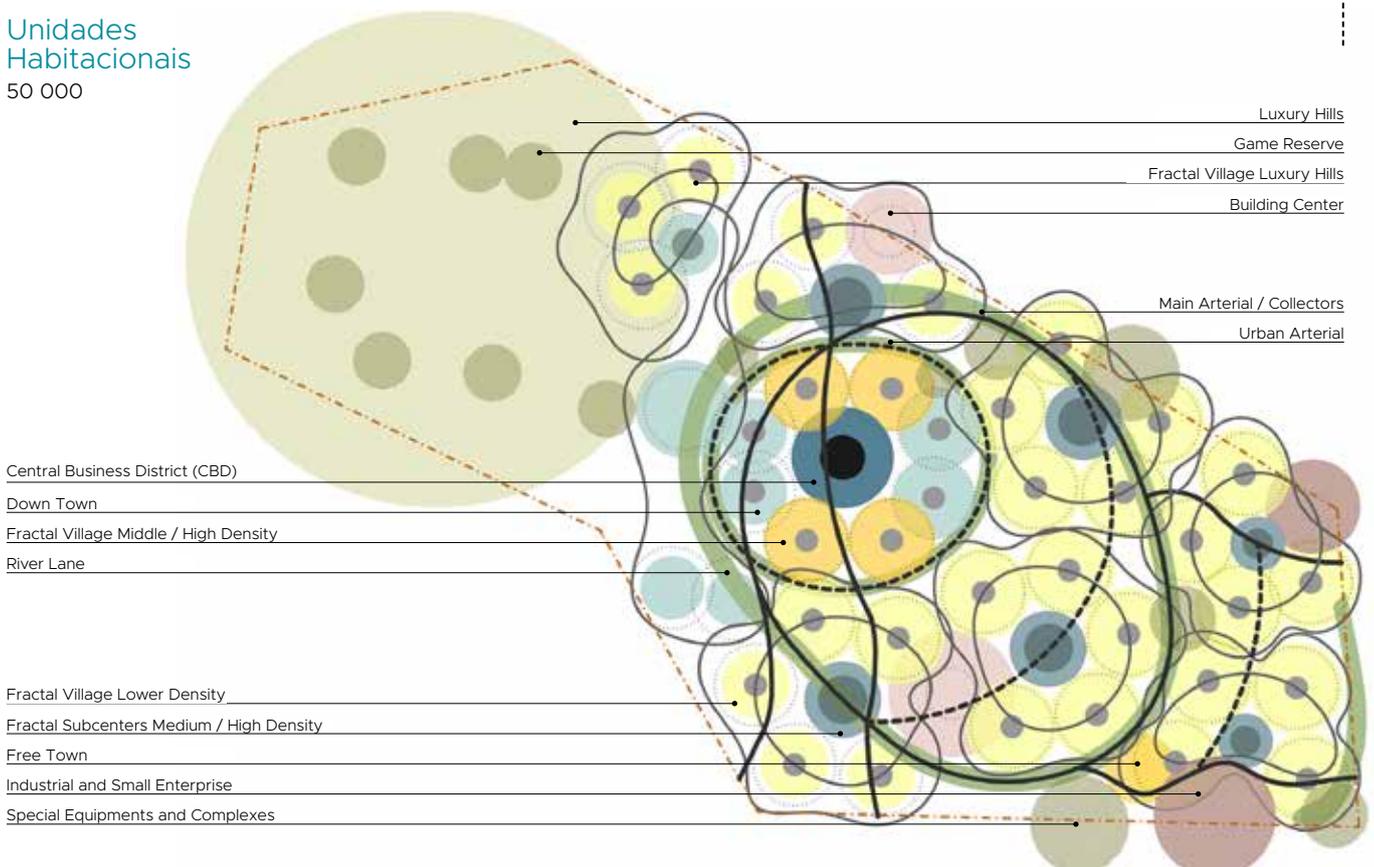
Sendo a Namíbia um país cheio de particularidades dentro da África Austral, a proposta feita à A1V2 tornou-se, para nós projetistas, em um desafio/prazer pela possibilidade de participar em mais um projeto de desenvolvimento global no âmbito da projeção de novas cidades/metrópoles e em que o cliente pretende não só o desenvolvimento de uma nova área urbana atrativa em termos económicos, mas também que esta se torne, numa referência global pelo cuidado na integração das raízes africanas em comunhão com as teorias desenvolvidas durante século XIX no pensamento da cidade ideal.

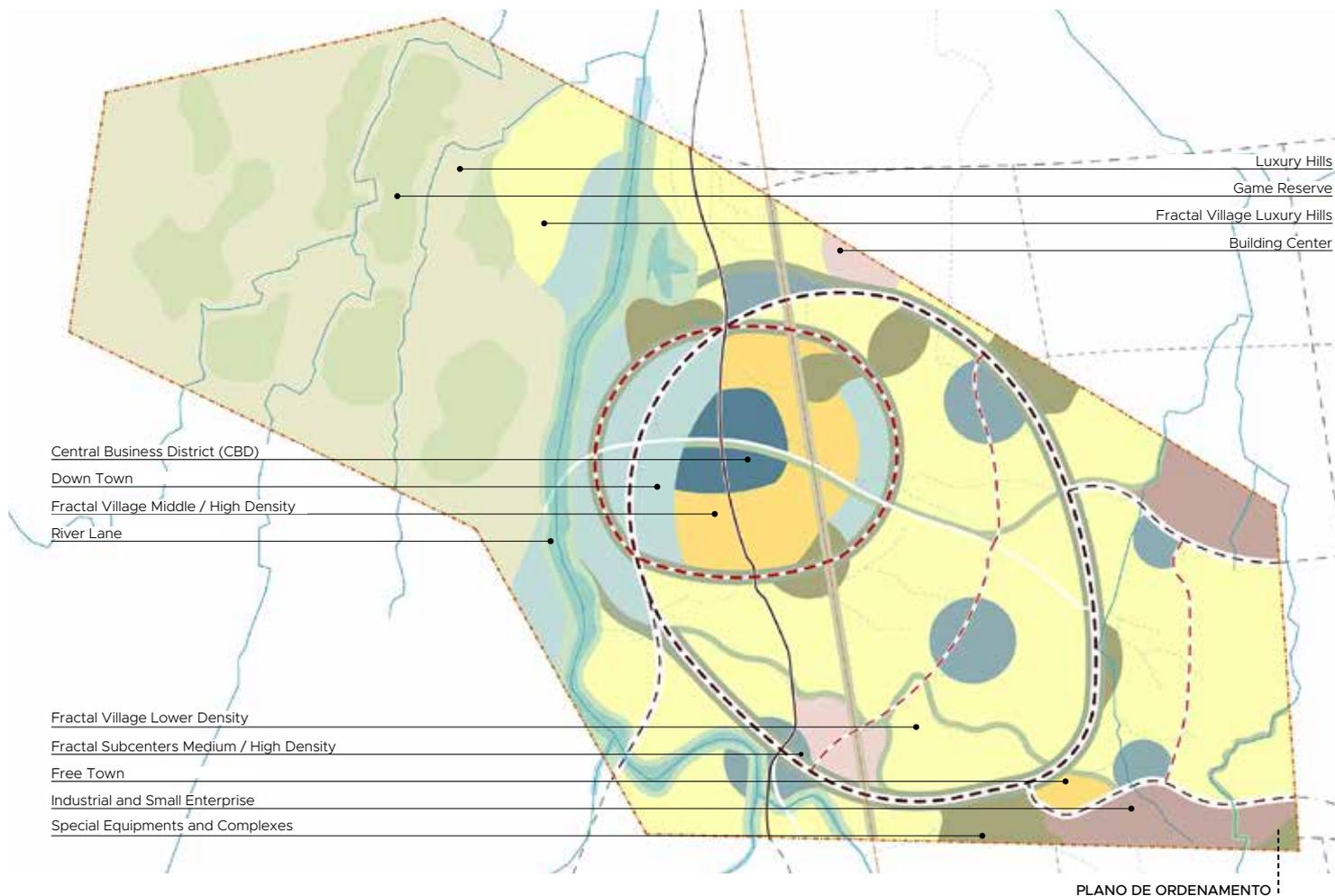
Este Plano surge com o projeto inicial de desenvolvimento do Vale do Harambee, iniciado pelos proprietários das áreas Ongos e Monte Christo e pela cidade de Windhoek, percebendo a necessidade de consolidar/reforçar a estrutura urbana da metrópole de Windhoek e de dar resposta a novas necessidades urbanas específicas. Desde então, os proprietários promoveram o projeto, como de interesse nacional para o governo da República da Namíbia.

A estrutura programática definida para o desenvolvimento do Plano integra áreas funcionais significativas para a definição do conceito e para a estrutura de ocupação geral, tais como:

- Localização e estruturação de uma zona central de negócios e administrativa.
- Localização de polos de desenvolvimento industrial e de serviços, integrando áreas de Startups e empresas internacionais ligadas nomeadamente à construção sustentável como mote para o início da construção desta cidade específica.
- Tratamento da faixa ribeirinha em conceção com áreas de lazer, recreativas e culturais.
- Definição da Estrutura Ecológica de Fundamental através da delimitação de Cinturões Verdes de integração das diferentes zonas, usos e densidades, formalizando-se em Parques Circulares.

MODELO DE OCUPAÇÃO TERRITORIAL





O Plano de Ordenamento do Monte Christo abrange 3811 ha, dos quais 2400 ha com capacidade de urbanização. Localiza-se na região noroeste da cidade de Windhoek a aproximadamente 20 km do centro da cidade. Atualmente com acesso pela estrada de Monte Christo estando programados novos acessos através da estrada principal B1.

O Modelo de Ocupação Territorial de todo o Plano de Ordenamento de Monte Christo está a ser desenvolvido para incorporar aproximadamente 50 mil unidades habitacionais.

O Conceito para o desenvolvimento do Plano incorpora a fusão entre o conceito formal do desenho/ocupação das aldeias indígenas africanas (conhecido como Fractal Villages - Padrão Fractal), através do qual um grupo de casas são agrupadas à volta de um centro que gera a sustentabilidade do conjunto, e o conceito da Garden City (Cidade Ecológica) que em comunhão com as características intrínsecas do território geram, de forma enraizada, as ferramentas necessárias para a possibilidade de crescimento das sociedades modernas.

De forma a obedecer ao programa de 50 mil unidades habitacionais, sete (7) Fractal Villages (integrando aproximadamente mil unidades habitacionais cada) formam uma (1) Fractal Village Grouped com aproximadamente 7mil unidades habitacionais cada, servidas por uma

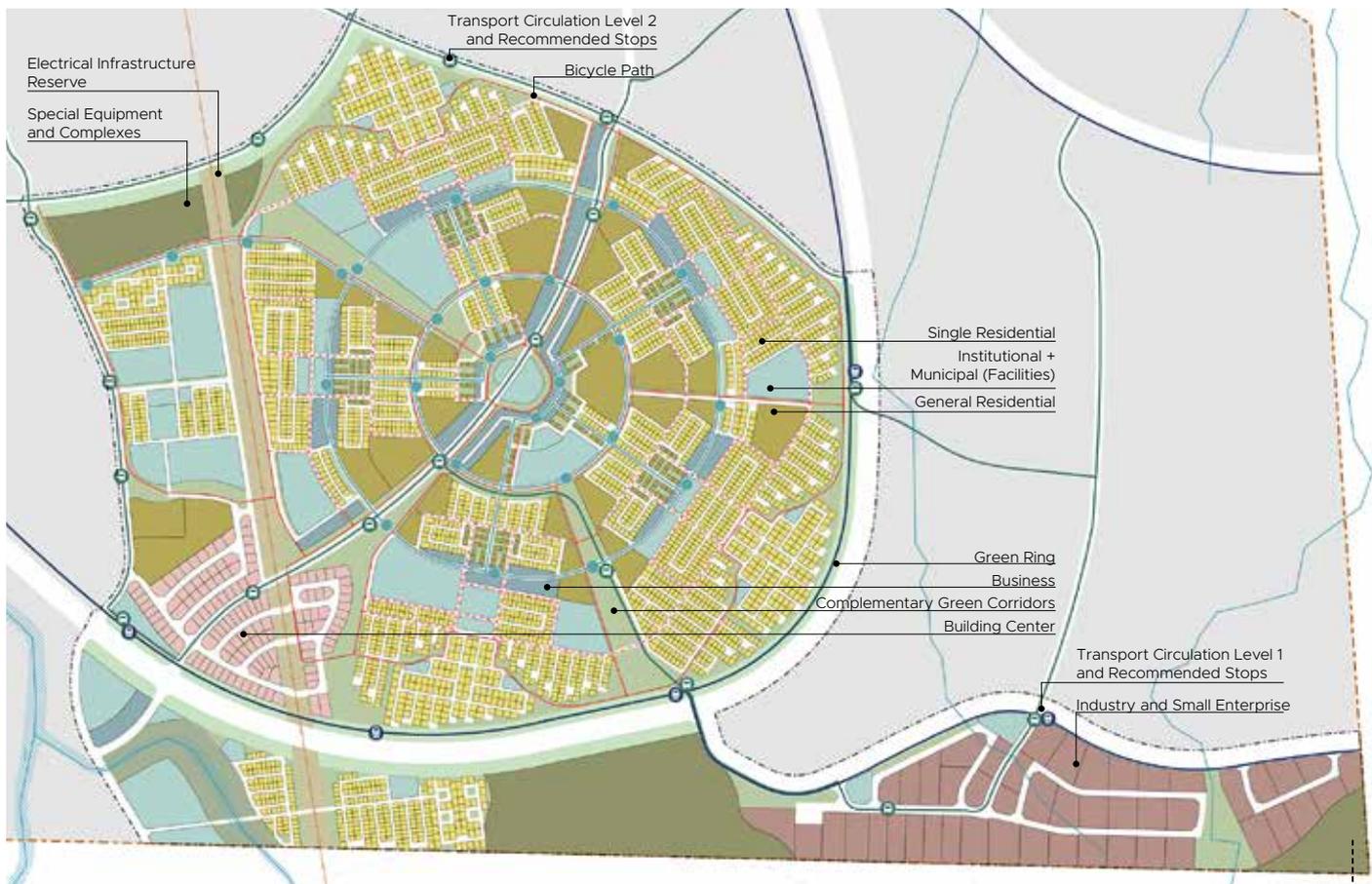
(1) Fractal Subcentre que incorpora maiores áreas e níveis de serviços, comércio e de equipamentos nomeadamente de educação, saúde, segurança entre outros.

Cada uma das Fractal Village Grouped têm uma identidade própria. Os centros das Fractal Villages estão localizados e dimensionados para cumprir as normas de sustentabilidade dos diferentes níveis de unidades de vizinhança.

As Fractal Village Grouped, unem-se através de um Cinturão Verde denominado Circle Park, que constitui o elemento agregador, dentro da Estrutura Ecológica delimitada.

Em termos percentuais o plano integra os seguintes usos de ocupação do solo:

- 59% para uso Residencial. Áreas predominantemente residenciais com usos complementares à função habitacional com cerca de 37 300 unidades habitacionais nomeadamente nas Fractal Villages de baixa densidade.
- 7% para usos Centrais. Integrando áreas centrais de negócios/áreas administrativas, áreas culturais e de lazer diferenciadas e áreas residenciais de média e alta densidade, (Central Business District – CBD, Down Town and Residential Middle/High Density).



PLANO DE URBANIZAÇÃO OP1

- 6% correspondente à Estrutura Ecológica Fundamental, integrando os Cinturões Verdes que circundam as Fractal Village Grouped e o coração da cidade (Central Business District – CBD) e os Corredores Verdes Complementares, delimitados pelas linhas de água, que ligam a Estrutura da Ecologia Fundamental (Cinturões Verdes) à Estrutura Ecológica Urbana existente no interior das Fractal Village.
- 18% para usos Especiais. Integrando áreas de Equipamentos e Complexos Especiais. Estas correspondem a grandes áreas de conceção com os Cinturões Verdes, que são associadas à implantação de equipamentos de referência. Algumas destas áreas, com maiores restrições de ocupação, constituíram áreas de reserva para a recuperação ambiental pelos valores em presença, nomeadamente a faixa de proteção do Rio e área declivosa da margem esquerda do rio (River Lane e Game Reserve).
- 4% para usos Industriais e Logísticos. Integrando as áreas designadas por Building Centre e Industry and Small Enterprise.
- 6% para os corredores viários estruturantes e outras áreas de reserva.

O Conceito Fractal implícito nas aldeias indígenas africanas foi integrado nos vários níveis de desenvolvimento do plano, pelos seus altos níveis de expansibilidade, repetibilidade, de fácil agregação e de fácil adaptação ao território.

Este projeto pretende também evidenciar a capacidade de ordenar o território de forma a ser adaptável. Este conceito foi implementado na estruturação de circulação, nomeadamente através da majoração dos canais de reserva permitindo as infraestruturas, adaptarem-se as necessidades/exigências e modos, tendo em conta o crescimento e evolução das sociedades.

O envolvimento da A1V2 no desenvolvimento deste projeto inclui a **Gestão do Projeto**, desenvolvimento das especialidades de **Planeamento Territorial e Urbanismo**, apoio nas componentes de Paisagismo, Sistema Integrado de Mobilidade e Transporte, Sistema de Micro Acessibilidade.

O projeto desenvolve-se em duas grandes etapas:

Plano de Ordenamento do Monte Christo, que corresponde ao desenvolvimento do Modelo de Ocupação Territorial, que orienta a distribuição dos usos e classificação do solo através do zonamento e sua regulamentação a ser aprovado pelas autoridades e delimitação de Unidades Operativas (OP).

Plano de Urbanização para as duas primeiras Unidades Operativas (OP) que totalizam 15 000 Unidades Habitacionais. Para cada uma das Unidade Operativas (OP) será desenvolvido o Modelo de Ocupação Territorial detalhado e delimitadas Unidade de Execução (UE) para o desenvolvimento das operações de **Loteamento e Projeto de Execução das Obras de Urbanização**.