

AVIS VILLAGE URBAN DEVELOPMENT

2018

Localização

Windhoek, Namíbia

Cliente

Nuvella (Pty) Ltd.

Tipo de Serviço

Planeamento Urbano e Territorial

Fases

Proposta Preliminar

Estudo Prévio Desenho Urbano

Anteprojecto de Desenho Urbano

Área

37,3 ha

Unidades Habitacionais

420

O projeto para um novo núcleo urbano diferencia-se, não só pelos Objetivos Programáticos mas sobretudo pela sua, localização privilegiada. Na entrada Poente da capital da Namíbia (Windhoek), a área objeto de intervenção reúne excelentes condições de acessibilidade e beneficia de uma vista singular. Pretende-se que a área funcione como catalisador dos fluxos urbanos de entrada e saída da Metrópole (assemelhando-se a um "Pulmão") conjugando os principais objetivos do Plano, de salvaguarda dos recursos naturais em presença e do desenvolvimento urbano, na plenitude.

A 5 km do centro da capital, Windhoek, e a 39 km do Aeroporto Internacional Hosea Kutako (International Airport Hosea Kutako), a área de intervenção, faz fronteira a Norte com a Via-Férrea e com a Estrada Nacional B6, que conecta o centro da cidade, Windhoek, ao aeroporto, a Sul a área faz fronteira com a futura expansão

da estrada Sam Nujoma Road, que fará a ligação com a via rápida Western Bypass (troço em construção), proporcionando uma ligação direta à cidade, Windhoek, e ao aeroporto.

Tirando partido do seu contexto territorial, a estrutura urbana definida para área de intervenção de 37,3 ha tem em conta as suas características topográficas particulares; os alinhamentos e orientações visuais, nomeadamente com a potenciação das vistas panorâmicas e as estruturas existentes.

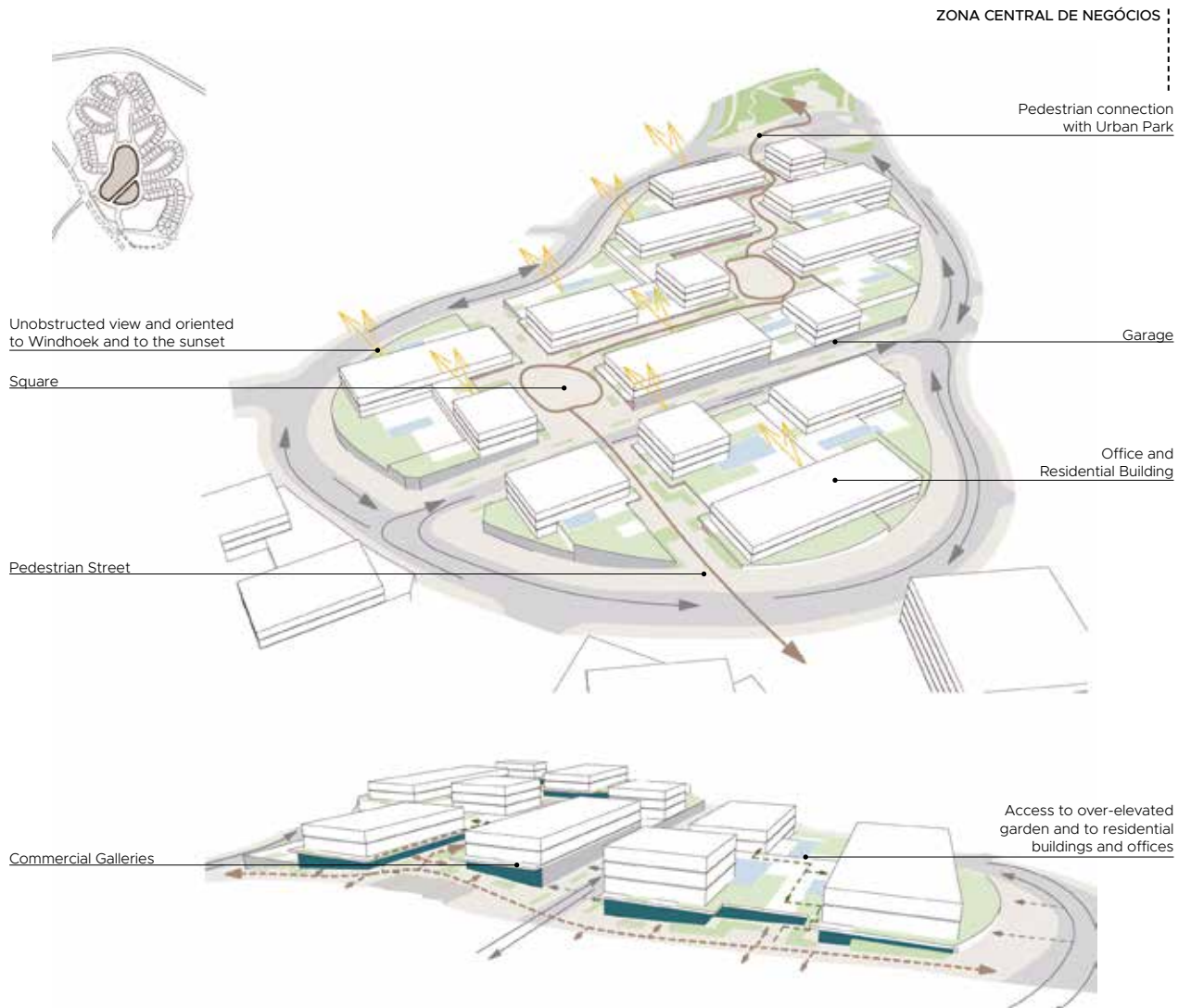
A base programática definida para o desenvolvimento deste Plano integra áreas funcionais tais como uma Zona Central de Negócios, um Empreendimento Turístico, Bolsas Habitacionais diferenciadas e um Parque Urbano que articula as áreas ocupadas, da área de intervenção, com a restante Estrutura Ecológica fundamental existente.

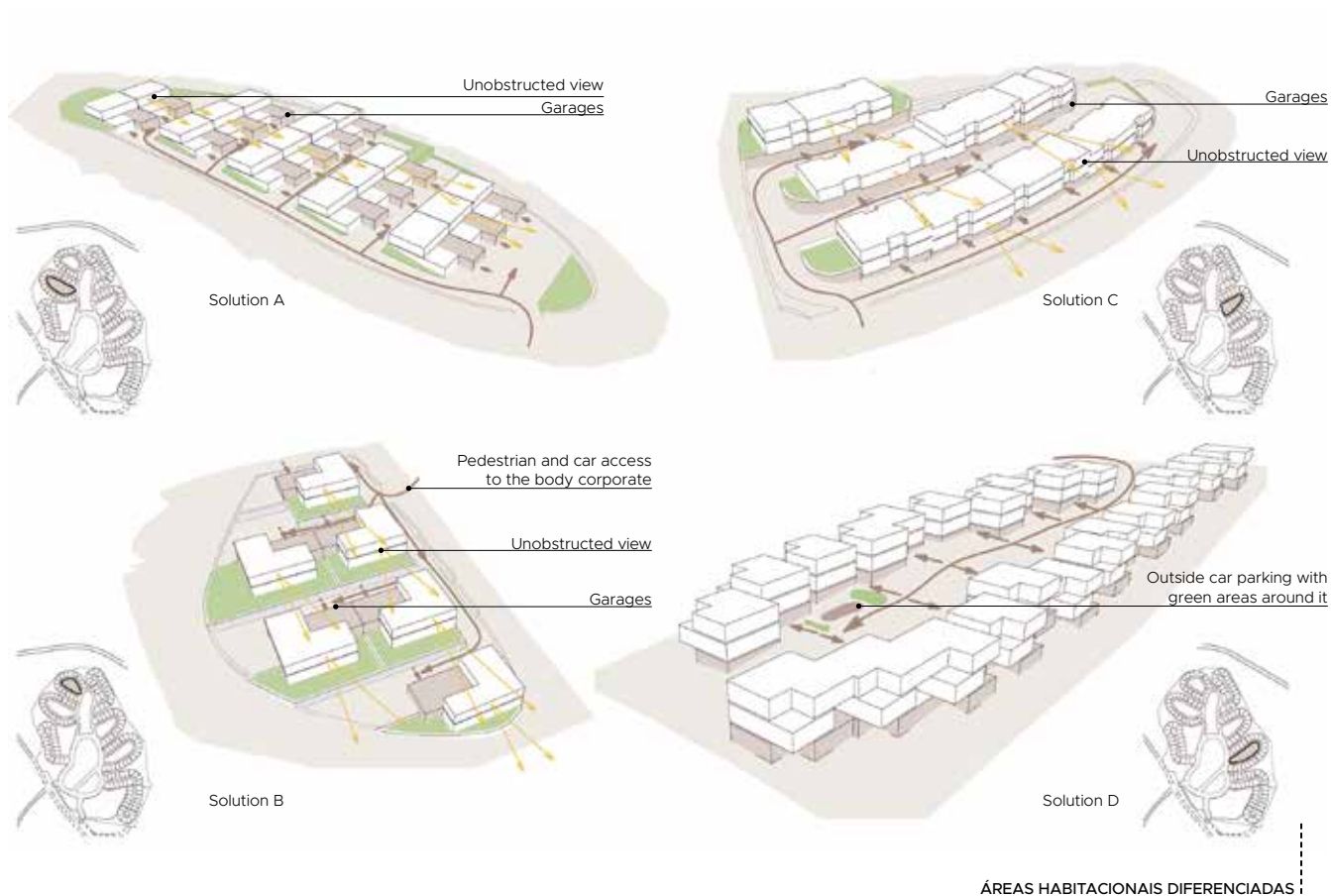
DESENHO URBANO





MODELO VOLUMÉTRICO DE OCUPAÇÃO
PERSPECTIVA SUL





ÁREAS HABITACIONAIS DIFERENCIADAS

Em termos de usos de ocupação do solo o Plano apresenta, em termos percentuais:

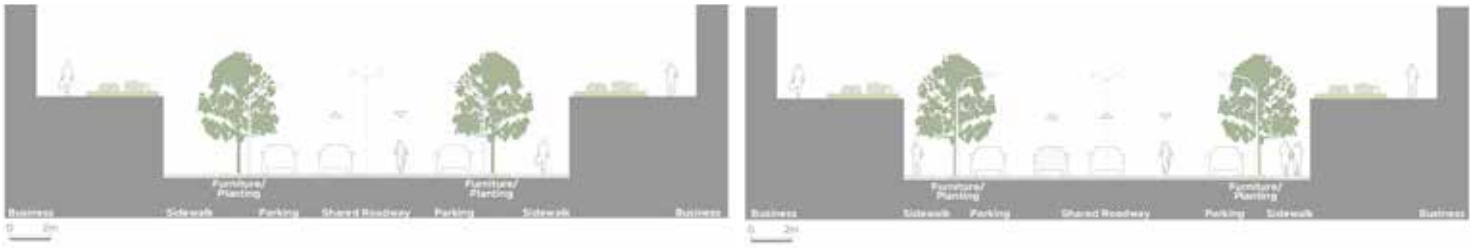
- 37,6% de uso predominante habitacionais, dos quais 30,3% destinados a lotes de moradias isoladas (lotes com área entre os 600 m² a 1150 m²), 7,3% destinados a lotes de moradias geminadas de edifícios de habitação coletiva.
- 3,4% relativo à área a integrar uma residência para idosos.
- 9,6% de usos mistos (centrais), dos quais 1,6% integra uma área específica de uma superfície comercial de grande dimensão, 8,0% de área destinada a usos predominantemente comerciais e de serviços integrando o uso habitacional em edifícios de habitação coletiva.
- 7,8% para uso turístico (hotel e espaço de conferências).
- 22,8% relativo às áreas afetas à Estrutura Ecológica urbana, das quais 3,7% são para o Parque Urbano, 1,9% são para percursos pedonais e 17,2% para espaços verdes de enquadramento, de recreio e lazer.
- 18,8% de área afeta às infraestruturas.

O projeto desenvolve-se segundo uma estratégia de ocupação urbana estruturada, que em associação à função de “Pulmão”, surge a simbologia da “Flor” de uma espécie protegida na Namíbia Camel thornm.

A “Flor”, sendo o motor da produção de sementes que são o principal meio através do qual as espécies se perpetuam e se propagam, a zona urbana associada a esta funcionará como o Centro e coração do lugar, que constitui o motor do desenvolvimento e onde estão concentradas as funções comerciais, de serviços e habitacionais (zona Central de Negócios). Este Centro situa-se a Sul no ponto mais alto da área de intervenção. A implantação do Empreendimento Turístico, estrategicamente localizado a Sul da área de intervenção, representa o elemento visual de destaque para quem entra na cidade de Windhoek e ao mesmo tempo apresenta um alinhamento visual privilegiado para o pôr-do-sol e para as montanhas na envolvente da área de intervenção.

Os percursos pedonais e estrutura viária, simbolicamente representados pelos “Ramos”, estão organizados de forma hierárquica e conectam as diferentes zonas do interior da área de intervenção e para o exterior.

O Parque Urbano, situado num ponto alto de Avis Village, localiza-se no centro e na continuidade Norte da zona Central de Negócios. Com uma vista privilegiada para o pôr-do-sol, o Parque Urbano integra uma série de espaços de recreio e lazer, 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)
BUSINESS STREET

As áreas habitacionais diferenciadas são representadas de forma simbólica através de conjuntos de “Folhagens”, são distribuídas em Bolsas Habitacionais envolvendo o Centro, “Flor”, e o Parque Urbano. Estas Bolsas Habitacionais integram tanto lotes destinados a moradias isoladas, como lotes para moradias geminadas e edifícios de habitação coletiva.

A área/lote destinado ao Equipamento de Repouso de Cuidados Continuados localizou-se num zona resguardada e com bons níveis de acessibilidade tendo em conta a natureza da ocupação.

O envolvimento da A1V2 no projeto inclui o desenvolvimento do Plano de Zonamento para ser aprovado pelas autoridades (desenvolvimento de um modelo de ocupação territorial que organiza e estrutura a ocupação através de um zoneamento a ser aprovado); Operação de Loteamento e Projeto de Execução do Projeto Urbano.

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

