

Requerente: Câmara Municipal de Vila Velha de Rodão

Obra: Urbanização Tapada do Correio

Local: Fratel

Fase: Licenciamento

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. considerações gerais:

Refere-se a presente memória descritiva ao Projecto de emparcelamento seguido de loteamento urbano, que o Município de Vila Velha de Rodão, na qualidade de proprietário, pretende levar a efeito nos prédios sitos na Tapada do Correio em Vila Velha de Rodão, freguesia do Fratel, concelho de Vila Velha de Rodão, inscritos na matriz predial urbana de Vila Velha de Rodão sob os artigos n.º 51 e 207, secção AV.

Este loteamento pretende responder à actual procura de habitação na localidade e promover a mesma, privilegiando a fixação da população. Com esta iniciativa pretende-se criar uma dinamização social da zona, contrariando a desertificação populacional da freguesia do Fratel. O Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão classifica a área em causa como "Áreas residenciais de tipo II", o que viabiliza a pretensão. Esta classificação pretendeu reforçar a consolidação urbana através do aproveitamento de uma área considerada como devoluta. A parcela em causa não detém hoje nenhum tipo de aproveitamento utilitário. Apresenta algumas oliveiras sem grande capacidade produtiva, assim como sobreiros e plátanos, que se pretende manter na sua maioria.

2. emparcelamento:

O cadastro inicial corresponde a um conjunto de terrenos integralmente pertencentes ao Município, pelo que o presente Processo de Loteamento é precedido de um Processo de Emparcelamento. Os artigos a emparcelar são os seguintes:

2.1. descrição predial dos lotes

2.2.1. atual

PROPÓSITO

projectos

- Artigo matricial rústico nº 51, secção AV, da freguesia de Vila Velha de Ródão;
- Localização: Fratel;
- Área total do terreno: 10 040,00m²;

- Artigo matricial rústico nº 207, secção AV, da freguesia de Vila Velha de Ródão;
- Localização: Fratel;
- Área total do terreno: 4 640,00m²;

2.2.2. futura

Parcela com emparcelamento

- Área: 14 680,00m²;

Com o Emparcelamento, ocorre também a cedência de 5 595,40m² ao domínio público. Resta uma parcela de 4 071,68m² para a construção de lotes e 5 002,92m² de área sobranter.

3. descrição da proposta de loteamento:

O prédio alvo da intervenção tem uma área total de 14 680,00m² incluindo uma área sobranter de 5 002,92m² e uma área a lotear é de 9 677,08m² com 4 071,68m² destinados à construção de lotes para habitação com uma área de implantação e construção máximas definidas de acordo com cada lote.

A proposta pretende a constituição de 5 novos lotes destinados a habitação unifamiliar, prevendo a sua ocupação com moradias isoladas de 2 pisos, com possibilidade de aproveitamento do desnível topográfico existente para formação de caves.

A topografia do terreno apresenta uma acentuada pendente de este para oeste, com um desnível aproximado de 11,90m para uma distância de 124,55m (cerca de 7% de pendente), facto que em alguns casos impõe uma forte condicionante à implantação dos lotes.

Encontra-se prevista a construção de um novo arruamento de acesso aos lotes, através da pavimentação da estrada e da construção dos lancis, uma faixa de estacionamento e de passeios.

Ao longo dos passeios pretende-se a plantação de árvores de arruamento, em caldeiras, em todo o contorno da rua.

Foi também considerada a construção de infraestrutura da área a lotear, a partir das redes envolventes existentes. Prevendo-se a execução de nova instalação ao longo da rua e passeio a construir.

3.1. tipo de edificação

As edificações previstas correspondem à tipologia de moradia unifamiliar isolada. De acordo com o definido no artigo 5º do regulamento do PDM, deverão atender às condições topográficas

existentes, harmonizando-se com a envolvente edificada mais próxima, nomeadamente em termos de características morfológicas e tipológicas (recoo, altura da fachada, volumetria, ocupação do lote, etc.).

Neste sentido, foi definida uma área de implantação possível, tendo em conta os índices máximos previstos no quadro 8 do regulamento do PDM para o tipo de espaço em causa, bem como os afastamentos mínimos pretendidos aos limites de cada lote (5,00m à frente e laterais e 5,00m ao tardoz).

De acordo com o quadro de áreas apresentado abaixo, as moradias deverão apresentar uma altura máxima correspondente a 2 pisos acima da cota de soleira, com a possibilidade de constituição de cave, desde que a implantação do edifício e a topografia do lote o permita e justifique.

3.2. quadro de áreas

As áreas a considerar na presente operação de loteamento são as constantes no quadro seguinte, sendo considerada, como área do terreno a afetar à operação de loteamento, após a operação de emparcelamento, a área de 14 680,00m²,

Identificação de lote	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5		total
Área do lote (m ²)	770,00	770,00	770,00	770,00	991,68		4071,68
Área de implantação máxima (m ²)	300,00	300,00	300,00	300,00	456,38		1656,38
Área de construção máxima (m ²)	600,00	600,00	600,00	600,00	793,34		3193,34
Nrº de pisos acima da cota de soleira	2	2	2	2	2		
Nrº de pisos abaixo da cota de soleira (facultativo)	1	1	1	1	1		
Área do terreno (m ²)							14 680,00
Área a lotear (m ²)							9 667,08
Parcela sobrança (m ²)							5 002,92
Área de espaços verdes (m ²)							1 584,21
Área de arruamentos (m ²)							1 086,78
Área de passeios (m ²)							1 901,15
Área de estacionamento (m ²)							179,59
Nrº de lugares de estacionamento							13 lug.

Quadro de áreas;

3.3. descrição predial dos lotes

3.3.1. lote com emparcelamento:

- Área total do terreno: 14 680,00m²;

3.3.2. futura, com loteamento:

Parcela sobranete

- Área: 5 002,92m²;

Lote 1

- Área do lote: 770,00m²;
- Área de implantação máxima: 300,00m²;
- Área bruta de construção máxima: 600,00m²;

Lote 2

- Área do lote: 770,00m²;
- Área de implantação máxima: 300,00m²;
- Área bruta de construção máxima: 600,00m²;

Lote 3

- Área do lote: 770,00m²;
- Área de implantação máxima: 300,00m²;
- Área bruta de construção máxima: 600,00m²;

Lote 4

- Área do lote: 770,00m²;
- Área de implantação máxima: 300,00m²;
- Área bruta de construção máxima: 600,00m²;

Lote 5

- Área do lote: 991,68m²;
- Área de implantação máxima: 456,38m²;
- Área bruta de construção máxima: 793,34m²;

4. disposições técnicas e legais

A conceção arquitetónica e inserção urbanística das moradias, anexos, muros e demais edificações a considerar para cada lote deverá respeitar o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Vila Velha de Ródão, no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão, no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto de 1951, com as sucessivas alterações e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), publicado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as sucessivas alterações, bem como demais legislação aplicável.

Atendendo ao desnível existente, e prevendo-se como necessária a construção de muros de suporte entre os lotes e no seu interior, pretende-se que os projetos das novas edificações integrem, tanto quanto possível, soluções que permitam minimizar a construção desses muros no interior de cada lote, respeitando sempre a possibilidade do melhor aproveitamento da área disponível tanto do lote em estudo, como dos lotes confinantes.

Por esse motivo, cada projeto de edificação de moradias e muros deverá ser harmonizado com os interesses dos proprietários dos lotes confinantes, sendo condição para a sua aprovação a existência de uma manifestação expressa e comprovada da sua aceitação por parte dos mesmos.

A proposta de loteamento elaborada respeita as disposições do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), bem como do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão.

Nos termos do nº 5 do artigo 7º do RJUE, a presente operação de loteamento deve ser submetida a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, com exceção dos períodos de anúncio e de duração da discussão pública, que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.

Matosinhos, 27 de dezembro de 2018

