

Requerente: Câmara Municipal de Vila Velha de Rodão

Obra: Urbanização da zona envolvente da Piscina do Fratel

Local: Fratel

Fase: Licenciamento

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. considerações gerais:

Refere-se a presente memória descritiva ao Projecto de loteamento urbano, que o Município de Vila Velha de Rodão, na qualidade de proprietário, pretende levar a efeito no prédio sito na zona junto à Piscina do Fratel, freguesia do Fratel, concelho de Vila Velha de Rodão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Velha de Rodão sob o registo n.º 1366/19960716 e inscrito na matriz predial urbana de Vila Velha de Rodão sob o artigo n.º 35 secção AV.

O prédio alvo da intervenção tem uma área total de 15 790,00m² incluindo uma área sobrance de 4 559,90m² e uma área a lotear é de 11 230,10m² com 5 001,49m² destinados à construção de lotes para habitação com uma área de implantação e construção máximas definidas de acordo com cada lote.

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 urbanizáveis", 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 alguns sobreiros, que se pretende manter na sua maioria.

2. descrição da proposta de loteamento:

A proposta pretende a constituição de 6 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 119,55m (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 a execução de nova instalação ao longo da rua e passeio a construir.

2.1. 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 (reco, 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 9 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, 5,70m 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.

2.2. 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, a área de 15 790,00m²,

Identificação de lote	Lote A	Lote B	Lote C	Lote D	Lote E	Lote F	total
Área do lote (m ²)	888,99	822,50	822,50	822,50	822,50	822,50	5 001,49
Área de implantação máxima (m ²)	350,25	328,05	328,05	328,05	328,05	328,05	1990,50
Área de construção máxima (m ²)	711,19	656,10	656,10	656,10	656,10	656,10	3991,69
Nrº de pisos acima da cota de soleira	2	2	2	2	2	2	-
Nrº de pisos abaixo da cota de soleira (facultativo)	1	1	1	1	1	1	-
Área do terreno (m ²)							15 790,00
Área a lotear (m ²)							11 230,10
Parcela sobranete (m ²)							4 559,90
Área de espaços verdes (m ²)							2 140,70
Área de arruamentos (m ²)							2 072,40
Área de passeios (m ²)							1 397,21
Área de estacionamento (m ²)							618,30
Nrº de lugares de estacionamento							46 lug.

Quadro de áreas;

2.3. descrição predial dos lotes

2.3.1. atual:

- Artigo matricial rústico nº 35, da freguesia de Vila Velha de Ródão, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Velha de Ródão sob o nº 1366/19960716;
- Localização: Fratel;
- Área total do terreno: 15 790,00m²;

2.3.2. futura:

Parcela sobranete

- Área: 4 559,90m²;

Lote A

- Área do lote: 888,99m²;
- Área de implantação máxima: 350,25m²;

PROPÓSITO

projectos

- Área bruta de construção máxima: 711,19m²;

Lote B

- Área do lote: 822,50m²;

- Área de implantação máxima: 328,05m²;

- Área bruta de construção máxima: 656,10m²;

Lote C

- Área do lote: 822,50m²;

- Área de implantação máxima: 328,05m²;

- Área bruta de construção máxima: 656,10m²;

Lote D

- Área do lote: 822,50m²;

- Área de implantação máxima: 328,05m²;

- Área bruta de construção máxima: 656,10m²;

Lote E

- Área do lote: 822,50m²;

- Área de implantação máxima: 328,05m²;

- Área bruta de construção máxima: 656,10m²;

Lote F

- Área do lote: 822,50m²;

- Área de implantação máxima: 328,05m²;

- Área bruta de construção máxima: 656,10m²;

3. 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

PROPÓSITO

projectos

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

