

***Loteamento da Serra da Achada, em Vila Velha de Ródão –
Alteração do loteamento 1/92***

2018

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao processo de loteamento urbano que o Município de Vila Velha de Ródão, na qualidade de proprietário, pretende levar a efeito num prédio urbano localizado na avenida da Achada, em Vila Velha de Ródão, freguesia e concelho de Vila Velha de Ródão.

O prédio em causa corresponde ao lote 10 do loteamento nº 01/92, descrito na Conservatória do Registo Predial com o nº 1235/19921214 (autorização de loteamento de 14/12/1992) e inscrito na matriz predial urbana de Vila Velha de Ródão sob o artº 2821.

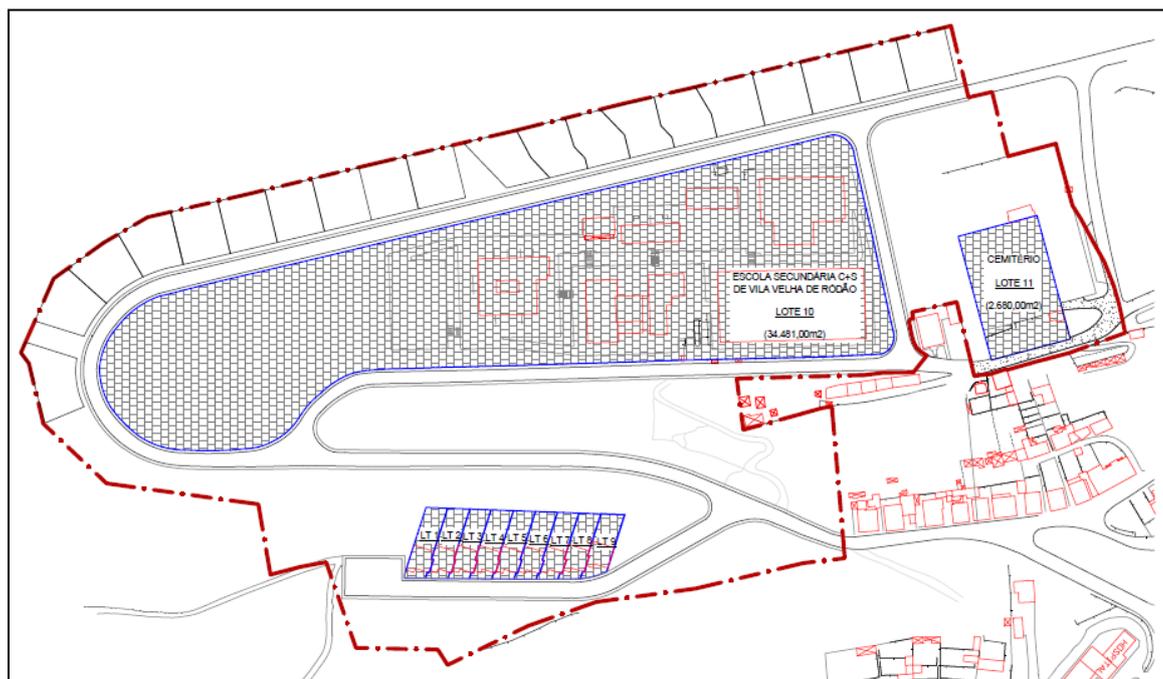


Figura 1- Planta do loteamento 01/92

Integra um perímetro vedado ocupado pelo Agrupamento de Escolas de Vila Velha de Ródão, com uma área total de 34.481,00 m², incluindo uma área edificada com 3.850,41 m² de implantação e 4.075,66 m² de construção, destinada a edifícios de aulas e serviços de apoio à atividade escolar (secretaria, biblioteca, cantina, cozinha, salas de professores e funcionários, ginásio, etc.).

Constatando-se que a área efetivamente ocupada pelo Agrupamento de Escolas não corresponde à área total do lote 10, o Município de Vila Velha de Ródão, como titular do prédio, pretende agora aproveitar a área ainda disponível para constituir 8 novos lotes destinados a habitação.

Para além de procurar responder à procura atualmente existente na localidade, pretende-se igualmente promover a dinamização social da zona urbana onde se encontra a escola, através de uma desejável fixação de população, sobretudo famílias, que possam beneficiar de uma relação de proximidade com aquele estabelecimento de ensino.



Figura 2- Limite atual do lote 10

Assim, da área total do lote 10 (34.481,00 m²) pretende-se agora afetar ao uso habitacional, com o presente loteamento, a área de 9.427,00 m², pelo que o lote 10 passará a apresentar, posteriormente, a área de 25.054,00 m².

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.



Figura 3- Área a lotear

Esta classificação pretendeu reforçar a consolidação urbana da envolvente da escola, através do aproveitamento de uma área considerada como devoluta. Na avenida da Serra foram sendo ocupados os lotes disponibilizados já, em sucessivas operações de loteamento, quer pelo Município, quer por particulares.

Salienta-se que a Câmara Municipal é atualmente a proprietária dos edifícios do Agrupamento de Escolas e que a área ocupada por este equipamento de ensino é suficiente para as suas necessidades atuais e futuras, não se prevendo assim como necessária qualquer ampliação do seu perímetro.

A parcela em causa não detém hoje nenhum tipo de aproveitamento utilitário. Apresenta algumas oliveiras sem grande capacidade produtiva e alguns materiais depositados pelos serviços municipais que podem ser transportados para o seu armazém, principalmente pedras provenientes de eventuais demolições e destinadas a futuro aproveitamento.

2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A proposta pretende, como atrás referido, a constituição de 8 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 poente para nascente, com um desnível aproximado de 13,50m para uma distância de 84,50m (cerca de 16% de pendente), facto que impõe uma forte condicionante à implantação dos lotes. Por esse motivo, foi decidido organizar essa implantação segundo duas frentes (uma para nascente e outra para poente), confinando sempre com arruamentos existentes (avenida da Serra e avenida da Achada).

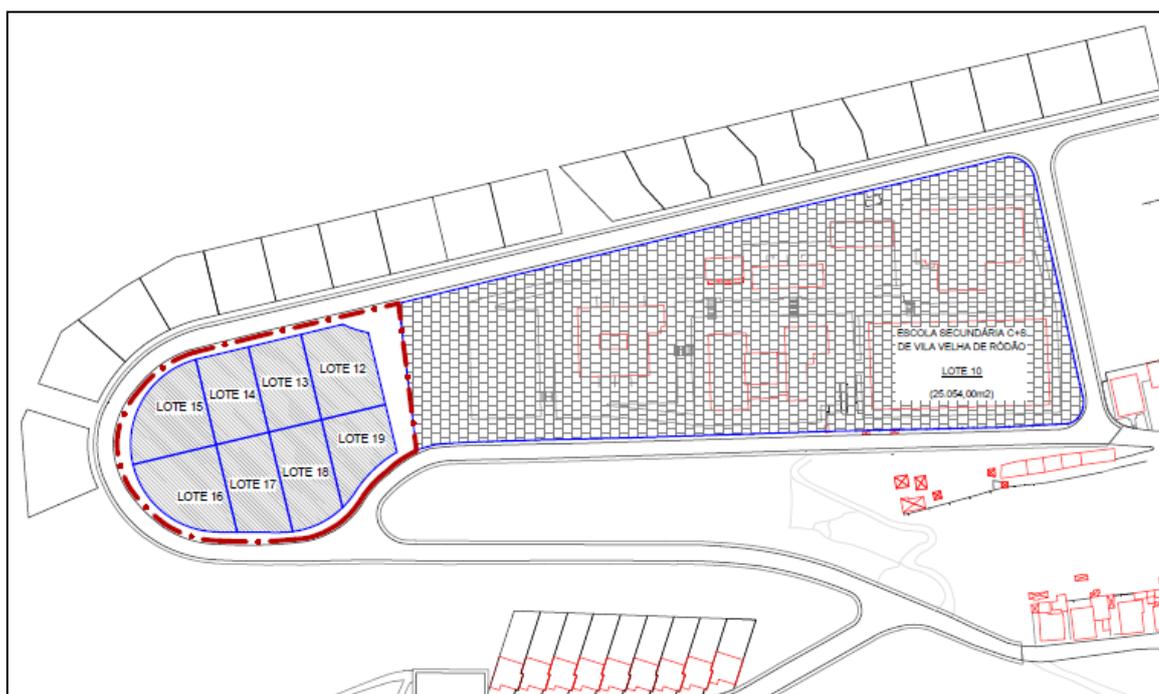


Figura 4- Aspeto da organização dos novos lotes

A fim de garantir um afastamento ao perímetro da escola, relativamente aos lotes mais próximos, foi definida uma zona verde, que integrará uma ligação pedonal de forma a articular a avenida da Serra com a avenida da Achada. Esta ligação permitirá aceder ao portão de entrada do edifício do 1º ciclo, localizado a sudoeste.

Dado o desnível existente, esse acesso terá que ser constituído através de várias secções de escadas, intercaladas com patamares.



Figura 5-Aspeto da proposta geral do loteamento, com sugestão de implantação das novas moradias

Encontra-se prevista a redelimitação do arruamento confinante com os novos lotes, através do levantamento dos lancis existentes e a construção de 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 infraestruturização da área a lotear, a partir das redes existentes. Apesar das mesmas já existirem no arruamento, será necessário compatibilizar a sua implantação, principalmente no que respeita à rede de águas domiciliárias e eletricidade, prevendo-se a execução de nova instalação ao longo do novo passeio a criar.

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 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 6,00m ao tardoz).

De acordo com o quadro de áreas da figura 6, 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 9.427,00m², a extrair da área do lote 10.

Uma vez que esta operação se assume como uma alteração ao loteamento 01/92, de 14 de dezembro, onde foram constituídos 11 lotes, a numeração dos novos 8 lotes foi definida a partir desse número, ou seja, de 12 a 19.

Nº do lote	12	13	14	15	16	17	18	19	Totais
Área do lote (m ²)	1.017,00	861,00	861,00	1.060,00	1.066,00	948,00	977,00	800,00	7.590,00
Área de implantação máxima (m ²)	462,30	343,70	343,70	447,00	449,80	391,00	412,70	290,20	3.140,40
Área de construção máxima (m ²)	813,60	688,80	688,80	848,00	852,80	758,40	781,60	640,00	6.072,00
Nº de pisos acima da cota de soleira	2	2	2	2	2	2	2	2	
Nº de pisos abaixo da cota de soleira (facultativo)	1	1	1	1	1	1	1	1	
Área atual do lote 10 (m ²)									34.481,00
Área a lotear (m ²)									9.427,00

Área sobranete do lote 10 (m2)									25.054,00
Área de espaços verdes (m2)									481,40
Área de passeios (m2)									1.023,60
Área de estacionamento (m2)									332,00

Figura 6- Quadro de Áreas

2.3. DESCRIÇÃO PREDIAL DOS LOTES

2.3.1. ATUAL

- Lote 10 do loteamento 1/92, de 14 de dezembro:
 - Artigo matricial urbano nº 2821, da freguesia de Vila Velha de Ródão, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Velha de Ródão sob o nº 1235/19921214;
 - Localização: Avenida da Achada;
 - Área total do terreno: 34.481,00m²;
 - Área de implantação: 3.850,41m²;
 - Área bruta de construção: 4.075,66m²;
 - Área bruta privativa: 4.075,66m²;
 - Confrontações: A norte com rua pública; a sul com Município de Vila Velha de Ródão; a nascente com rua pública; a poente com rua pública;

2.3.2. FUTURA

- Lote 10
 - Localização: Avenida da Achada;
 - Área: 25.054,00m²;
 - Área de implantação: 3.850,41m²;
 - Área bruta de construção: 4.075,66m²;
 - Área bruta privativa: 4.075,66m²;

- Confrontações: A norte com rua pública; a sul com rua pública; a nascente com rua pública; a poente com rua pública;

- **Lote 12**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 1.017,00m²;
- Área de implantação máxima: 462,30m²;
- Área de construção máxima: 813,60m²;
- Confrontações: A norte com rua pública; a sul com lote 13; a nascente com lote 19; a poente com rua pública;

- **Lote 13**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 861,00m²;
- Área de implantação máxima: 343,70m²;
- Área de construção máxima: 688,80m²;
- Confrontações: A norte com lote 12; a sul com lote 14; a nascente com lote 18; a poente com rua pública;

- **Lote 14**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 861,00m²;
- Área de implantação máxima: 343,70m²;
- Área de construção máxima: 688,80m²;
- Confrontações: A norte com lote 13; a sul com lote 15; a nascente com lote 17; a poente com rua pública;

- **Lote 15**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 1.060,00m²;

- Área de implantação máxima: 447,00m²;
- Área de construção máxima: 848,00m²;
- Confrontações: A norte com lote 14; a sul com rua pública; a nascente com lote 16; a poente com rua pública;

- **Lote 16**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 1.066,00m²;
- Área de implantação máxima: 449,80m²;
- Área de construção máxima: 852,80m²;
- Confrontações: A norte com lote 17; a sul com rua pública; a nascente com rua pública; a poente com lote 15;

- **Lote 17**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 948,00m²;
- Área de implantação máxima: 391,00m²;
- Área de construção máxima: 758,40m²;
- Confrontações: A norte com lote 18; a sul com lote 16; a nascente com rua pública; a poente com lote 14;

- **Lote 18**

- Localização: Avenida da Serra;
- Área: 977,00m²;
- Área de implantação máxima: 412,70m²;
- Área de construção máxima: 781,60m²;
- Confrontações: A norte com lote 19; a sul com lote 17; a nascente com rua pública; a poente com lote 13;

- **Lote 19**

- Localização: Avenida da Achada;
- Área: 800,00m²;

- Área de implantação máxima: 290,20m²;
- Área de construção máxima: 640,00m²;
- Confrontações: A norte com rua pública; a sul com lote 18; a nascente com rua pública; a poente com lote 12;

Como consta do quadro acima, irão ser integradas no domínio público as seguintes áreas:

- Áreas destinadas a **espaços verdes de utilização coletiva**: 481,40m²;
- Áreas destinadas a **passeios**: 1.023,60m²;
- Áreas destinadas a **estacionamentos**: 332,00m².

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 grande 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.

Em tudo o que for omissa aplicam-se as demais posturas legais e regulamentares em vigor.

Vila Velha de Ródão, abril de 2018

O Técnico

(José Manuel Lopes Pires, Arqtº Paisagista, Chefe da DOUA)

PEÇAS DESENHADAS

MEDIÇÕES E ORÇAMENTO

