

Vila Velha de Ródão

Projeto de Emparcelamento e Loteamento da Quinta da Torre

Memória Descritiva e Justificativa

1. Objeto do Trabalho

O presente projeto refere-se ao processo de Emparcelamento, seguido de Loteamento de terrenos da Quinta da Torre e de propriedades vizinhas, para aí edificar um conjunto de moradias unifamiliares T2 e T3, obedecendo às regras de Habitação Social a Custos Controlados, em resposta a solicitações havidas por muitas famílias que pretendem fixar-se na sede do Concelho, e ainda à construção de um equipamento de apoio na forma de uma cafetaria / loja de conveniência.

2. Do 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:

registo predial	artigo de matriz	área coberta	área descoberta	área total
3956	47		6720m ²	6720m²
1394	2739		635m ²	635m²
1140	91	177m ²	240m ²	417m²
1138	93	150m ²		150m²
3385	92	63m ²		63m²
<i>total</i>				7985m²

Com o Emparcelamento, ocorre também a cedência de 1269m² ao domínio público. Esta área encontrava-se já afeta ao domínio público como parte da rua da Torre Velha. Efetiva-se assim a correspondência entre o uso e a propriedade.

Sobra então uma parcela única com **6716m²**, com boas proporções, e com uma longa frente urbana para três ruas concorrentes, a saber: Rua de Santo António, Rua da Torre Velha e Avenida da Serra.

Para melhor compreensão, ver a folha de desenho “Emparcelamento da Quinta da Torre e prédios adjacentes”.

3. Do Loteamento

Projeta-se enquadrado com o Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 136/2014 de 09 de Setembro.

a) Identificação do Titular de Alvará

Município de Vila Velha de Ródão

- b) Identificação do Prédio da Operação de Loteamento
Terreno em Vila Velha de Ródão em zona alta, central e residencial da sede de Concelho – denominado de Quinta da Torre, ladeado a Norte por muros tardozes de propriedades vizinhas:
De Nascente pela Rua de Santo António
De Sul pela Rua da Torre Velha
De Poente pela Avenida da Serra
Área do Terreno 6.716 m²
 - c) Identificação dos Atos dos Órgãos Municipais relativos ao Licenciamento.
- a determinar e calendarizar pelo Proprietário: Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão.
 - d) Enquadramento da Operação Urbanística em Plano Municipal de Ordenamento de Território em vigor.
- Cumpre integralmente com o estipulado no PDM, conforme demonstrado no Quadro anexo, relativamente às Áreas de Implantação, Volumetrias, Cérceas, Índices de Impermeabilização, Acessibilidades, ..., entre outras.
4. Aumentos (futuros) sobre as edificações projetadas
- Permitir-se-á proceder, no futuro, a aumento sobre as edificações projectadas desde que:
- 4.1 Não aumente a área de implantação de cada uma das edificações;
 - 4.2 Não aumente a cércea máxima projetada para cada edificação;
 - 4.3 Este aumento se enquadre volumetricamente, e utilize materiais de acabamento idênticos ao edifício existente.
 - 4.4 Se mantenha o uso habitacional.

Perfil das Vias

As que envolvem o Loteamento – tem perfis superiores aos preconizados no PDM (Av. Da Serra com 10,50 a 11 mts de perfil e da Rua da Torre Velha, frente ao cemitério, com 16 a 20 mts de perfil; A Rua de Santo António ladeada por ambos os lados e que agora se continua sem a descaracterizar tem perfil médio de 11 metros.

Os arruamentos no loteamento são interiores e complementares dos periféricos descritos, mas mesmo assim mantém quando com 2 sentidos, faixa de rodagem de 6,50 mts e quando apenas com um sentido de faixas, variando entre os 4,50 mts e os 5,50 mts. Hoje em dia, em cidades portuguesas de maiores dimensões com muito trânsito, as faixas únicas para um só sentido apresentam frequentemente o perfil de 3,5 mts de modo a impedir o estacionamento. Neste caso considera-se o perfil dos arruamentos, de um só sentido com 4,5 mts, de forma a que um carro “parado” permita que outro passe, por se tratar de zona exclusivamente residencial. Pretende-se que este loteamento funcione como um condomínio, mas sem se isolar ou perder o sentido de “Cidade”.

- e) Cedências obrigatórias, na sua finalidade e especificações das parcelas a integrar no domínio municipal.
O terreno alvo da operação é integralmente do Município, sendo as cedências as que decorrem do Projeto de Licenciamento, sejam:
 - Os arruamentos
 - Os passeios e Praceta Central
 - Os estacionamentos públicos
 - As áreas verdes públicas ajardinadas e as que suportam equipamentos infra-estruturais, Ecoporto, e outros elementos futuros se convenientes, ...Estes integrar-se-ão no património municipal, independentemente dos Lotes ou fracções de Lotes para construção, que no futuro poderão ser vendidos.

- f) Prazo máximo para a conclusão das operações das edificações previstas na operação de Loteamento: 2 (dois/anos) após data da recepção das propostas.

- g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização: 2 (dois/anos) após data da recepção da entrega de propostas

- h) Montante da caução prestada – fará parte integrante dos convites a empreiteiros.

- i) Cedências obrigatórias
Os lotes constituir-se-ão em subdivisões em propriedade horizontal privada. A Câmara Municipal pretende proceder para já ao seu arrendamento. Mas deste modo poderá também fazê-lo no sistema das rendas resolúveis ou mesmo da venda
Ficarão pertença do Município (no fundo e equivalente a cedências ao domínio público) os arruamentos, lugares de estacionamento públicos, área de Ecoporto, Alameda Central e zonas verdes demarcadas em planta como verde público.

As alíneas j), k) e l)

O prazo máximo para a conclusão das operações de edificação prevista na operação de loteamento, o montante da caução prestada, bem como o Prazo para a conclusão das obras de urbanização – serão as que a Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão como legítima e promotora deste Plano e Edificações determinar.

Vila Velha de Ródão, Julho de 2017
Morais Soares Arquitectos, Lda.