

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.

5. Mapa de Índices

Loteamento e Urbanização da Quinta da Torre - Quadro de áreas

uso		Classificação do Solo (PDM)		áreas [m ²]		índice de utilização	índice de ocupação	cércea [m]	volume [m ³]	área impermeável [m ²]	índice imperm.		pisos		
		lote	bruta	implant.	bruta						abaixo	acima	total		
Área do terreno alvo da intervenção				6716,00											
LOTE A	habitação	883	370,00	600,00	0,68	0,42	7,00	2590	508,00	0,58	0	2	2		
LOTE B	habitação	1243	585,00	970,00	0,78	0,47	7,00	4095	857,00	0,69	0	2	2		
LOTE C	habitação	855	440,00	730,00	0,85	0,51	7,00	3080	624,00	0,73	0	2	2		
LOTE D	restauração/comércio	412	109,40	109,40	0,27	0,27	5,00	821	286,00	0,69	1	1	2		
total				3393	1504,40	2409,40			2275,00						
Área de cedência ao domínio Público				3323,00											
Zonas verdes				437,89											
Arruamento automóvel				1221,10											
Passeios				553,16											
Equip. de Util. Coletiva (praça com parque infantil)				521,00											
Estacionamento				402,57											
Muros e afins				187,28											
Área total impermeável				3274,12											
Índice de impermeabilização				0,49											
lugares de estacionamento privado				21											
lugares de estacionamento público				33											
2 dos quais para utilizadores de mobilidade condicionada															
* 10 lugares a mais do que o exigível no PDM															
Área total de implantação				1504,40											
Área implantação de habitação				1395,00											
Área implantação rest./comérc.				109,40											
índice de ocupação				0,22											
Volume de construção				10585,50											

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.