

LOTEAMENTO URBANO FERRONHA – LUGAR DO BACELO

= MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA=

A presente Memória Descritiva e Justificativa, refere-se a uma proposta de loteamento que a Câmara Municipal de Penedono pretende levar a efeito na povoação de Ferronha, num terreno com a área total de 10 856.00 m², dos quais 6 602.00 m² se encontram incluídos em "Solo Urbano – Espaço Urbanizado Tipo IV", destinando-se a lotes para a construção de moradias unifamiliares de acordo com a tipologia dominante na zona envolvente, e encontra-se elaborada nos termos propostos no nº 2 do artº 7º da Portaria 232/2008 de 11 de Março.

A solução que se apresenta tem em consideração as disposições contidas no Regulamento do P.D.M. do concelho de Penedono, estando o terreno em questão incluído em "Solo Urbano – Espaço Urbanizado Tipo IV". (densidade líquida fogos/ha 30 – Índice impl. Líquido máximo – 0.5 – Índ. Constr. Líquido máximo – 0.80 – nº pisos – 2)

Área terreno urbano – 6 602.00 m²

Área pública (passeios+estacionamentos+arruamento) – 1 199.00m²

Área líquida = 6 602.00 – 1 199.00 = 5 403.00 m²

Índice implantação líquido máximo = 0.5 → $0.5 * 5\,403.00 = \mathbf{2\,702.00\,m^2}$ (ai possível)

Índice construção líquido máximo = 0.8 → $0.8 * 5\,403.00 = \mathbf{4\,322.00\,m^2}$ (ac possível)

Índice implantação líquido proposto = **0.33**

Índice construção líquido proposto = **0.58**

Densidade líquida fogos/ha = **15**

Nos termos do disposto no artº 47º do Regulamento do P.D.M. do concelho de Penedono estes espaços caracterizam-se pela baixa densidade, pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

a) Descrição da solução proposta – Com o estudo que se apresenta procurou-se criar um conjunto de construções com uma malha coerente, de baixa densidade, enquadradas na zona envolvente e malha urbana consolidada, tornando possível a aquisição de lotes de terreno devidamente infra-estruturados, de modo a que os habitantes da povoação de Ferronha concretizem as suas legítimas expectativas de construção de habitação própria.

b) Enquadramento nos planos municipais existentes (PDM) – A solução encontrada para o presente estudo encontra-se devidamente enquadrada com o definido no Plano Director Municipal (PDM) do concelho de Penedono, nomeadamente no que se refere à tipologia proposta para as edificações, índices de implantação e de construção apresentados e nº de pisos. Nos termos do exposto no artº 47º do Regulamento do PDM, os "Espaços Urbanizados tipo IV", onde a aldeia de Ferronha se insere, caracterizam-se pelo elevado nível de infra-estruturação, destinando-se predominantemente à construção. Deste modo as infra-estruturas próprias do presente projecto serão articuladas com as já existentes.

c) Integração Urbana e Paisagística da operação – No presente estudo foi tida em consideração a qualidade urbanística e sua articulação e inter-ligação com toda a zona envolvente. Pelos índices urbanísticos apresentados verifica-se a preocupação com a preservação das características gerais da malha urbana envolvente e sua valorização.

d) Superfície total do terreno objecto da operação – O terreno apresenta boas características para a execução do projecto que se pretende implementar e possui a área de 6 602.00 m².

m) Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas – O loteamento é composto por 8 lotes destinados a moradias unifamiliares com a possibilidade de construção de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo e com as condições regulamentares indicadas e especificadas em quadro anexo.

- As construções serão implantadas com a frente para o arruamento a uma distância de 5.00m do passeio e com os afastamentos laterais constantes na Planta de Síntese. A cota de soleira máxima admissível é de 1,20m.

Os anexos terão a área máxima de 50.00 m², serão implantados a tardoz com a altura máxima de 2,80 m. Os muros de vedação exterior que confinem com os passeios devem possuir uma altura até 1.00 m de altura, podendo ser completados por sebes vivas.

n) Solução adoptada para o funcionamento das redes – A solução para as redes de abastecimento de água, de energia eléctrica, de saneamento, de gás, de telecomunicações e suas ligações às redes gerais fará parte dos estudos específicos para cada um deles e serão apresentados nos respectivos projectos de especialidade.

o) Estrutura viária adoptada – A rede viária é composta pelo arruamento apresentado em planta. O arruamento terá um perfil de 12.20m, sendo 6.50m para faixa de rodagem, 2.50m para estacionamento e 1.60m para cada passeio. Os estacionamentos públicos exteriores são longitudinais, paralelos ao arruamento.

p) Identificação do Técnico – O autor do presente projecto é Carlos Almeida Gonçalves, Eng. Civil, residente na rua DR. Francisco Sá Carneiro, 10; 3560 - 152 Sátão

Os elementos solicitados nas alíneas e), f), g), h), i) e l) do nº2 do artº 7º da Portaria 232/2008 de 11 de Março, constam do quadro de síntese que se apresenta:

Plano de Acessibilidades (Dec. Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto)

Atendendo a que o terreno que se pretende lotear é praticamente plano (a diferença de cotas é insignificante) não se verificam constrangimentos ao nível das acessibilidades aos lotes relativamente ao arruamento principal, nomeadamente no que respeita às inclinações. Também se verifica a acessibilidade dos percursos pedonais em todo o seu desenvolvimento, nos termos do cap. 4 do referido Dec. Lei.

QUADRO DE SÍNTESE

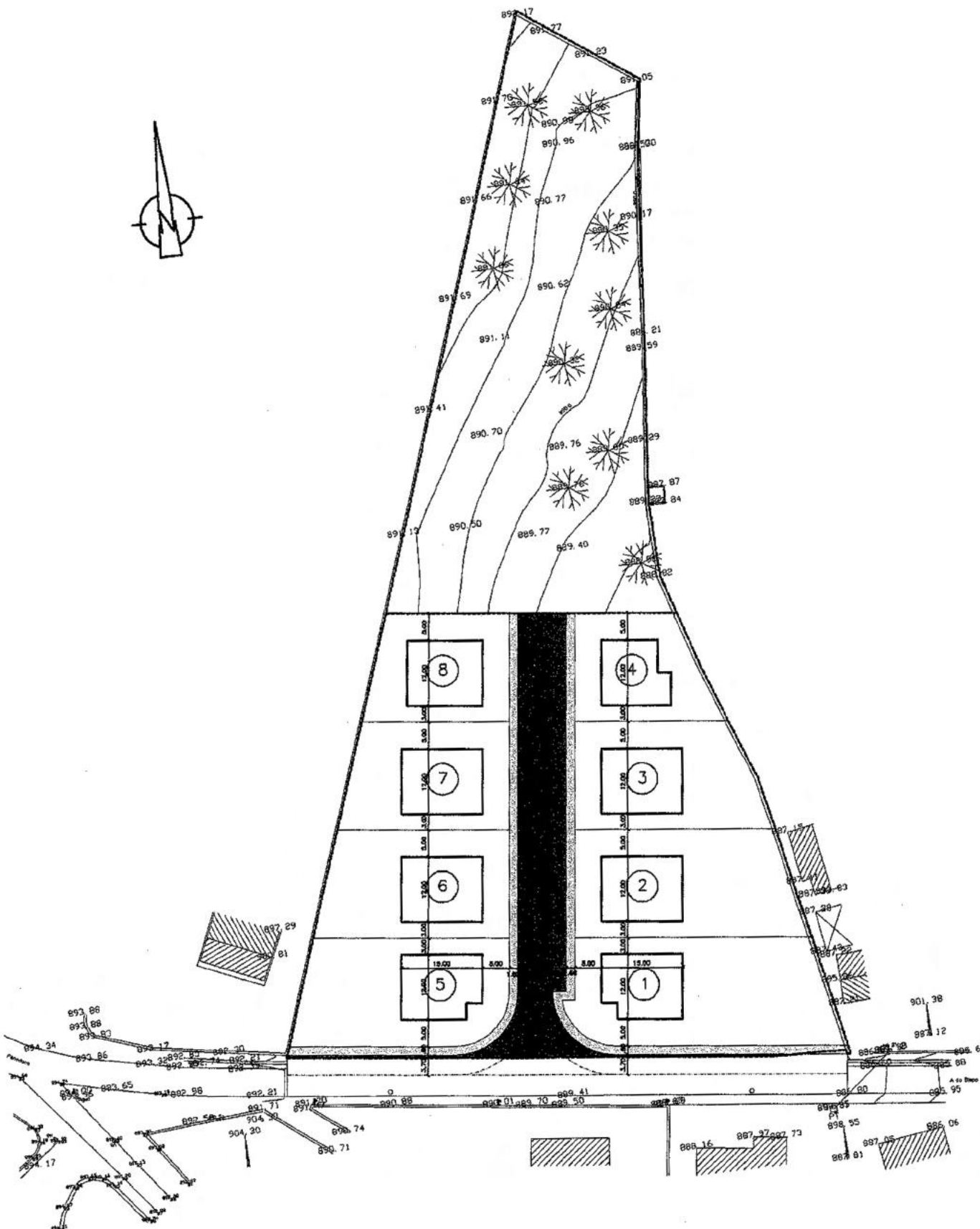
Nº Lotes	Área do lote (m²)	Área Implantação (m²)		Área Construção (m²)		Nº de pisos		Nº de fogos	Cércea (m)	Ocupação Funcional		
		Habitação	Anexos	Habitação	Anexos	Abaixo soleira	Acima soleira			Cave	r/c	Andar
1	940.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.00	G./A.	Hab.	Hab.
2	807.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
3	663.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
4	471.00	140.00	50.00	280.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
5	745.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
6	680.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
7	592.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
8	505.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.00	-	"	"
TOTAL	5403.00	1370.00	400.00	2740.00	400.00							
G. – Garagem ; A. – Arrumos ; Hab. - Habitação												

Área do terreno a lotear	6 602.00 m²
Área de implantação	1 770.00 m²
Área de construção	3 140.00 m²
Índice de implantação líquido	0.33
Índice de construção líquido	0.58
Volumetria	9 420.00m³

DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL DO TERRENO		
DESIGNAÇÃO	ÁREA (m²)	%
Área a lotear	6 602.00	--
Área dos Lotes	5 403.00	82.00
Área dos Arruamentos	628.00	9.50
Área dos Passeios	396.00	6.00
Área de Estacionamento	175.00	2.50

ESTIMATIVA DE ENCARGOS URBANÍSTICOS

Considerando os valores praticados na região, estima-se que o valor global dos trabalhos seja de 63.139,12 €



LEGENDA:

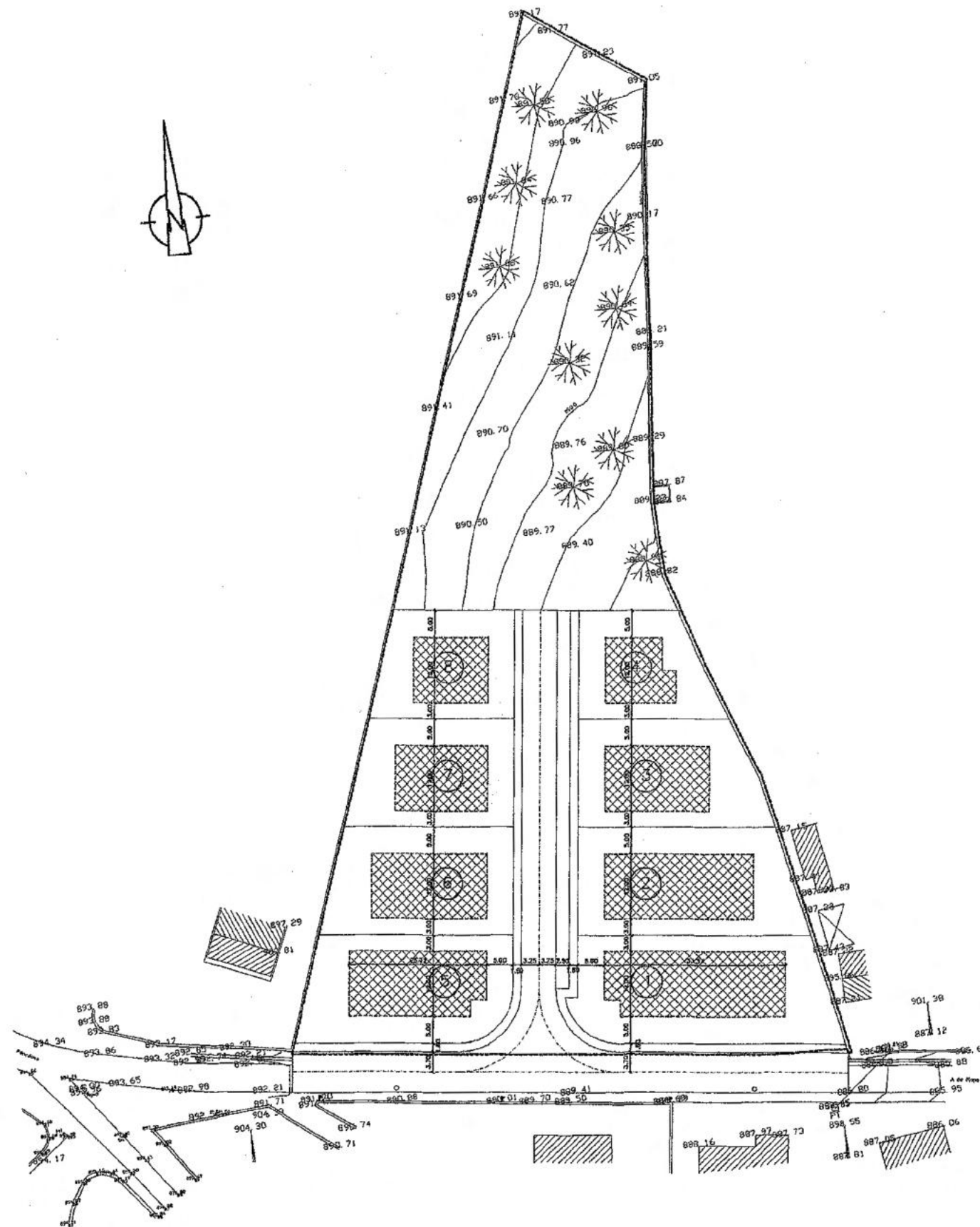
- Limite do terreno
- Arruamento
- Passeio
- Estacionamento

QUADRO DE SÍNTESE

Nº Lotes	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)		Área de Construção (m2)		Nº de Pisos		Nº de Fogos	Cérea (m)	Ocupação Funcional		
		Habitação	Anexos	Habitação	Anexos	abaixo soleira	acima soleira			Cave	R/C	Andar
1	940.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.0	garag/arru.	habitação	habitação
2	807.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
3	663.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
4	471.00	140.00	50.00	280.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
5	745.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
6	680.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
7	592.00	180.00	50.00	360.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
8	505.00	170.00	50.00	340.00	50.00	1	2	1	6.0	"	"	"
TOTAL	5 403.00	1 370.00	400.00	2 740.00	400.00							

Área do terreno a lotear (m2)	6 602.00
Área dos Lotes (m2)	5 403.00
Área de Implantação (m2)	1 770.00
Área de Construção (m2)	3 140.00
Índice de Implantação proposto	0.33
Índice de Construção proposto	0.58
Índice de Implantação permitido	0.50
Índice de Construção permitido	0.80
Volumetria (m3)	9 420.00

REQUERENTE Câmara Municipal de Penedono		O-TECNICO
LOCAL: Ferronha - Penedono		
PROJECTO Loteamento Urbano		DESENHO Nº 11
ESCALA: 1/1000	DESIGNAÇÃO Planta de Síntese	



LEGENDA:

- Limite do terreno
 — Polígono Base

REQUERENTE <i>Câmara Municipal de Penedono</i>		O-TECNICO
LOCAL: <i>Ferronha - Penedono</i>		
PROJECTO: <i>Loteamento Urbano</i>		DESENHO N°
ESCALA: 1/1000	DESIGNAÇÃO: <i>Polígono Base</i>	10