

TracoPonto - Projectos e Construções Lda
Av. Frederico Ulrich, 14
6400 PINHEL

**PROJECTO DE
INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO URBANO
DE SOUTO**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MEDIÇÕES

ORÇAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE PENEDONO

TraçoPonto - Projectos e Construções, Lda
Av. Frederico Ulrich, nº 14
6400 Pinhel

MEMÓRIA DESCRITIVA

CÂMARA MUNICIPAL DE PENEDONO

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao projecto de loteamento de um prédio rústico elaborado a pedido da Câmara Municipal de Penedono, proprietária e possuidora do referido prédio.

O prédio em causa localiza-se na freguesia de Souto, concelho de Penedono e tem a superfície de 15.131,70 m².

Com a operação de loteamento objecto deste estudo, pretende a Câmara Municipal de Penedono proporcionar à população de Souto e à que aí se pretenda fixar terrenos urbanizados destinados à construção de habitação, já que a iniciativa privada pouco dinâmica não parece capaz de satisfazer as necessidades.

Apresentando pequenos declives e boa exposição, a urbanização da zona em causa justifica-se quer pelas suas aptidões para o efeito quer pela necessidade de desenvolvimento quer ainda pelo facto de responder à procura de terrenos para construção, pensados e projectados para melhorar o núcleo do aglomerado populacional.

A situação aqui apresentada, para além de satisfazer a pretensão da Câmara Municipal, parece-nos adequada quer em termos volumétricos quer em termos económicos e, se nas construções dos edifícios houver o cuidado de os projectar tendo presente quer as características do aglomerado inserido no meio rural quer a tipologia das construções predominantes no referido meio, pensamos que contribuirá para amenizar a falta de terrenos urbanizados e também ajudará a enriquecer

arquitectónica e urbanisticamente a freguesia de Souto, constituindo um passo importante no seu desenvolvimento.

O processo de loteamento a seguir insere-se no tipo de loteamento em «área abrangida por plano municipal de ordenamento do território» conforme designação e apreciação insertas no Decreto lei nº 448/91 de 29 de Novembro, sendo classificada como «área urbanizável» pelo Plano Director Municipal de Penedono, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 95/94 e publicado no Diário da República I-Série B nº 225/94.

II.CONDICONANTES FÍSICAS E ARQUITECTONICAS.

O terreno a lotear apresenta boa exposição e um declive relativamente suave de Norte para Sul.

Periféricamente, encontra-se limitado por arruamentos públicos, dotados das infraestruturas básicas e por terrenos de particulares a Sul.

Analizadas as condicionantes existentes, apresenta-se uma proposta de loteamento que se pretende integrada e funcional, constituindo-se como uma zona de crescimento natural do aglomerado populacional.

Os lotes destinam-se à construção de moradias unifamiliares.

III.CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA DE URBANIZAÇÃO

1.Implantação.

A implantação da solução apresentada para o loteamento é condicionada pela situação anterior quer em termos de exposição solar e declividade do terreno quer da existência

de acessos e possíveis alternativas para ligação à rede viária exterior.

A possibilidade de ligação/realização das infra-estruturas foi também condicionante da proposta apresentada, nomeadamente no traçado dos arruamentos, por forma a permitirem o escoamento dos esgotos por gravidade.

Todas as infraestruturas necessárias serão realizadas de acordo com os projectos das especialidades, que fazem parte do presente processo.

2. Fraccionamento.

O estudo que se apresenta tem em vista a divisão do terreno em 16 lotes cujas áreas são as seguintes:

Número do lote	área (em m2)
1	536.40
2	517.70
3	692.50
4	650.50
5	596.58
6	616.30
7	659.10
8	580.50
9	542.15
10	517.60
11	571.38
12	467.47
13	458.95
14	691.00
15	642.67
16	667.40

T O T A L

9.408,19 m2.

A área total do terreno é de 15.131,70 m².

Os arruamentos e passeios a ceder ao domínio público, terão os perfis definidos no projecto de infra-estruturas e ocupam a área de 5.336,95 m².

A parcela de terreno destinada a zona verde ou instalação de eventual equipamento, tem a área de 1.212,73 m².

De salientar que a área do lote nº 16 também é considerada de equipamento, já que a construção aí existente é pertença da Junta de Freguesia.

Foram previstos 17 lugares de estacionamento público, dispostos perpendicularmente ao eixo dos arruamentos.

Prevê-se que em todos os lotes existam lugares de estacionamento privados, a construir no R/Chão ou cave das construções ou ainda nas áreas de anexos previstas.

3.Regulamento

3.1 - Do Loteamento

a)- O número máximo de lotes possíveis de adquirir por um mesmo comprador é 2 (dois).

b)- Não é permitida a revenda de lotes a particulares, sendo possível transaccionar as construções concluídas.

c)- A construção deverá ser iniciada no prazo máximo de 2 (dois) anos após a aquisição do lote.

3.2 Das Construções

d)- Os lotes são destinados à construção de moradias

unifamiliares, de R/chão ou R/chão e andar, sendo permitida a construção de caves e o aproveitamento dos sótãos.

e)- A sua implantação deve obedecer aos alinhamentos constantes da planta de síntese e de apresentação do loteamento e manter o afastamento de 5.00 metros aos limites separativos do lote, nas zonas de fachadas com vãos.

Não serão permitidas fachadas cegas (sem vãos), podendo a parte da fachada onde não existam vãos reduzir o seu afastamento aos limites do lote para 4.00 m.

f)- A zona coberta das moradias não deverá exceder em mais de 3 % a área coberta indicada na planta de síntese para cada lote, não sendo de incluir na referida área escadas exteriores ou varandas.

g)- A cerca das construções não deverá exceder 6,50 m, medidos ao beirado dos edifícios.

h)- A construção de anexos será permitida no fundo e interior dos lotes, geminados com os dos lotes vizinhos.

Constituídos de um só piso, a sua área coberta não poderá exceder 10 % da área do respectivo lote e o pé-direito não deverá ser superior a 2,50 metros.

i)- Todas as construções devem garantir no seu interior (R/chão ou Cave) pelo menos um lugar de estacionamento.

j)- Relativamente à utilização de materiais, deverão ser observadas as normas aplicáveis em zonas com características de interesse cultural, evitando a "importação" de formas, técnicas e cores que possam adulterar os padrões culturais e urbanísticos regionais.

k)- Recomenda-se a utilização dos materiais existentes na região, nomeadamente o granito e a madeira de pinho.

l)- Tratando-se de alvenarias para rebocar e pintar, as cores a escolher deverão privilegiar os brancos, cinzentos e castanhos.

m)- Os muros de vedação deverão respeitar normas idênticas e as suas alturas não deverão exceder 1,50 m nas divisórias e 1,20 m à face da via pública.

Embora possam ser permitidas pequenas alterações a algumas das normas presentes, não deverão ser permitidos abusos que ponham em causa a imagem do loteamento.

4. Equipamento Social

Dada a localização do terreno a lotear, e ainda a pequena dimensão do loteamento, não se afigura necessário proceder à instalação de equipamento social específico.

Apesar disso, foram previstas áreas destinadas a espaços verdes e/ou a equipamentos de utilização colectiva, permitindo variadas opções na sua utilização.

5. População

Considerando a média de 4 hab/fogo, o loteamento previsto proporcionará a instalação de 60 habitantes.

IV. ESTUDO ECONOMICO

A operação de loteamento prevista neste projecto está orçamentada de acordo com os projectos das especialidades em anexo.

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo aqui apresentado constitui uma entre várias hipóteses possíveis para lotear o terreno em questão e, por tal facto, sujeito a críticas mais ou menos justificadas. Na sua elaboração tiveram-se em consideração os condicionalismos referidos na presente memória descritiva e que motivaram a opção tomada. Esta opção, parece-nos adequada à solução do problema inicial e pensamos poder contribuir para um desenvolvimento/crescimento harmonioso do aglomerado populacional em que se insere.

A Câmara Municipal e Entidades Responsáveis cabe pronunciar-se sobre ela e, sendo aprovada, velar para que a sua implementação se faça em sintonia com o especificado.

Pinhel, 99/09.

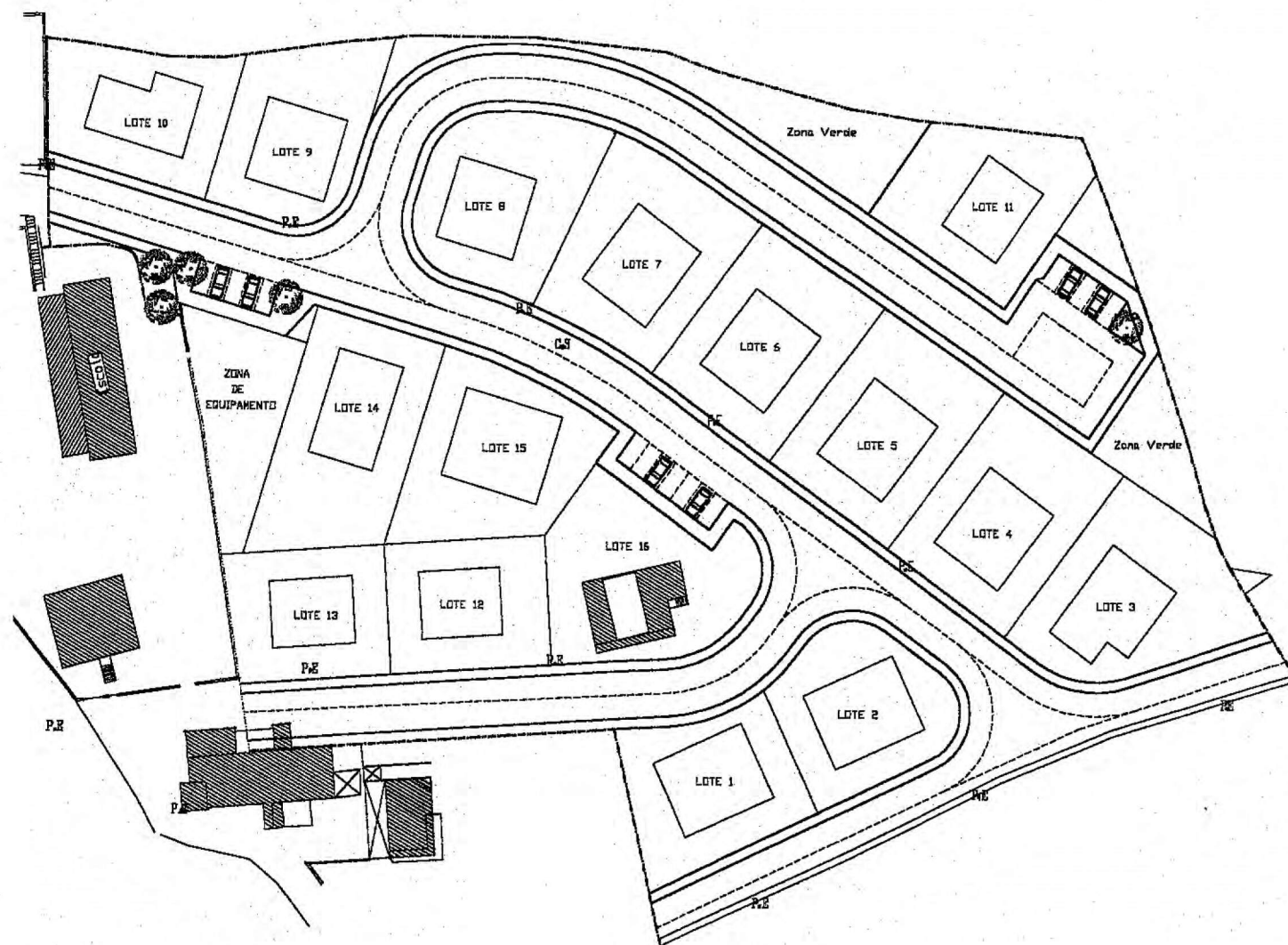
O Engenheiro Civil



(Aristides César dos Santos)

QUADRO DE ÍNDICES	
Índice de ocupação	16.67%
População	60 Hab
Densidade populacional	40 Hab/ha
Densidade habitacional	10 Fogos/ha
Área média de fogo	291.00 m ²
Estacionamento público	187.75 m ²
Zona verde	825.95 m ²

QUADRO DE ÁREAS	
Área do terreno	15131.70 m ²
Declive máx do terreno	+/- 17%
Área a lotear	15131.70 m ²
Área de implantação	2521.25 m ²
Área de construção	4657.50 m ²
Área total dos lotes	9408.19 m ²
Área a ceder à Câmara	386.78 m ²
Área de passeios	1410.60 m ²
Área de arruamentos	3738.60 m ²
Área de estacionamento	187.75 m ²



QUADRO DE SÍNTESE

Nº do Lote	Tipologia Ocupação	Área do Lote	Nº do Pisos	Nº de Fogos	Área de ocupação		Área de construção	
					Habituação	Anexos	Habituação	Anexos
1	Morada Unifamiliar	536.40 m ²	Rch + 1	1	174.00 m ²	Variável	348.00 m ²	Variável
2	Morada Unifamiliar	517.70 m ²	Rch + 1	1	174.00 m ²	"	348.00 m ²	"
3	Morada Unifamiliar	692.50 m ²	Rch + 1	1	176.00 m ²	"	352.00 m ²	"
4	Morada Unifamiliar	650.50 m ²	Rch + 1	1	168.00 m ²	"	336.00 m ²	"
5	Morada Unifamiliar	596.58 m ²	Rch + 1	1	168.00 m ²	"	336.00 m ²	"
6	Morada Unifamiliar	616.30 m ²	Rch + 1	1	168.00 m ²	"	336.00 m ²	"
7	Morada Unifamiliar	659.10 m ²	Rch + 1	1	168.00 m ²	"	336.00 m ²	"
8	Morada Unifamiliar	580.50 m ²	Rch + 1	1	150.00 m ²	"	300.00 m ²	"
9	Morada Unifamiliar	542.15 m ²	Rch + 1	1	156.25 m ²	"	312.50 m ²	"
10	Morada Unifamiliar	517.60 m ²	Rch + 1	1	146.50 m ²	"	293.00 m ²	"
11	Morada Unifamiliar	571.38 m ²	Rch + 1	1	125.00 m ²	"	250.00 m ²	"
12	Morada Unifamiliar	467.47 m ²	Rch + 1	1	120.00 m ²	"	120.00 m ²	"
13	Morada Unifamiliar	458.95 m ²	Rch + 1	1	120.00 m ²	"	120.00 m ²	"
14	Morada Unifamiliar	691.00 m ²	Rch + 1	1	160.00 m ²	"	320.00 m ²	"
15	Morada Unifamiliar	642.67 m ²	Rch + 1	1	202.50 m ²	"	405.00 m ²	"
16	Morada Unifamiliar	667.40 m ²	Rch + 1	1	145.00 m ²	"	145.00 m ²	"
Totais		9408.19 m ²		16	2521.25 m ²	"	4657.50 m ²	"



Topografia

Rua da ponte seca
6420 Vila Franca das NAVES

TRAÇO PONTO

Projectos
&
Construções Lda.Av. Frederico Ulrich
6400 PinhelCâmara Municipal
de
Penedono

Data Outubro de 99

O engenheiro: Escala:
1:1000DESIGNAÇÃO: PROJECTO DAS INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO
URBANO DE SOUTO (Planta de síntese)

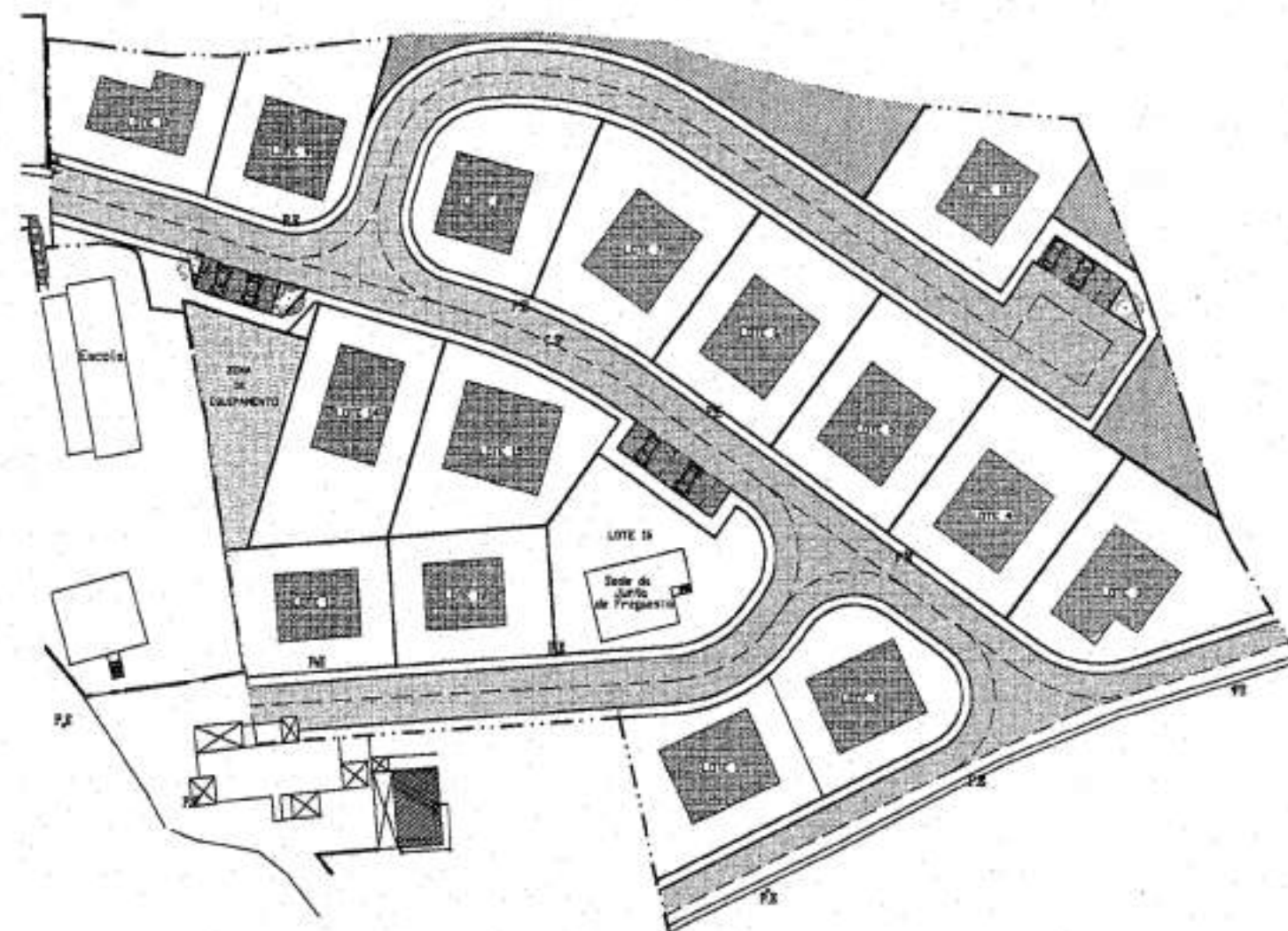
LOCAL: Soufo - Penedono

Desenho nº

8



LEGENDA	
Arruamentos	
Construções	
Estacionamentos	
Passeios	
Árvores a plantar	
Zonas Verdes	
Equipamento	
Construções existentes	



 — Topografia — Rua de porta a porta 6420 Vila Franca das Naves	TRAÇO PONTO Projectos & Construções Lda. Av. Frederico Ulrich 6400 Pinhel	Câmara Municipal de Penedono		Data: Outubro de 99
		DESIGNAÇÃO: PROJECTO DAS INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO URBANO DE SOUTO (Planta de apresentação)		Escala: 1:1000
		LOCAL: Souto - Penedono		Desenho nº 7