

BAIRRO DA FORMIGA

- Operação de Loteamento -

Memória Descritiva e Justificativa



Fevereiro de 2024

ÍNDICE:

1 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	3
1.1 – INTRODUÇÃO / ENQUADRAMENTO	3
1.2 – A INTERVENÇÃO	3
1.3 – ÍNDICES URBANÍSTICOS	6
1.4 – ESTRUTURA VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS	7
2 – REGULAMENTO	8

1 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.1 – INTRODUÇÃO / ENQUADRAMENTO

O denominado Bairro da Formiga, em Moimenta da Beira, nunca foi objeto de qualquer operação urbanística que tivesse por consequência a divisão ou o fracionamento do prédio para efeitos de construção.

Há cerca de quarenta anos, o prédio original foi ocupado por construções precárias, de cariz social, que foram sendo utilizadas provisoriamente como habitações unifamiliares.

Entretanto, há cerca de vinte anos, com o apoio de fundos estatais, (neste caso, através do então Instituto da Habitação), a Câmara Municipal de Moimenta da Beira construiu no local treze moradias definitivas.

No entanto, o prédio original acabou por nunca ter sido objeto de uma operação urbanística, (neste caso, de uma operação de loteamento urbano), que permitisse a criação de lotes que tenham em conta as construções erguidas e as construções previstas.

Neste contexto, o projeto da Operação de Loteamento a que pertence a presente Memória Descritiva e Justificativa contempla a criação de lotes destinados a habitações unifamiliares, em banda, de cariz social, bem como, naturalmente, a construção de espaços de circulação viária e pedonal, a criação de lugares de estacionamento para veículos, a criação de espaços verdes de utilização coletiva e a garantia de espaços para equipamentos de utilização coletiva.

1.2 – A INTERVENÇÃO

A operação urbanística incidirá sobre um prédio com a área de 11.168,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Moimenta da Beira sob o n.º 2034/20231102 e inscrito na matriz da Freguesia de Moimenta da Beira sob o artigo n.º 1143.

Situado no Lugar da Formiga, na localidade e Freguesia de Moimenta da Beira, o prédio encontra-se envolvido pela Estrada Municipal 323, pelo Bairro da Noruega e por algumas pequenas propriedades agrícolas.

O presente projeto da operação de loteamento prevê a constituição de 31 lotes destinados a moradias unifamiliares em banda, que totalizam 3.215,70m², com áreas individuais que variam entre os 90,00 e os 215,00m², resultando assim, uma área média de 103,73m², por lote.

As “manchas de implantação” previstas variam entre os 56,30 e os 96,50m², e terão uma área média de 58,00m², por lote.

Como espaços públicos de circulação, o projeto prevê arruamentos com larguras compreendidas entre os 7,30 e os 16,8m, compostos por faixas de rodagem com largura de 3,00m, com uma área total de 2.341,22m², bem como, por espaços de circulação pedonal específicos, (passeios), com uma área total de 2.340,96m².

O projeto prevê entretanto uma área contínua com 946,63m² destinada à instalação de equipamentos de utilização coletiva, bem como, áreas verdes que totalizam 1.820,38m².

O acesso a uma propriedade agrícola adjacente é salvaguardado pela criação de um pequeno corredor / caminho de restituição, com a área de 38,96m².

O presente projeto prevê, pois, a solução urbanística que surge ilustrada em peças desenhadas.

Em termos globais e numéricos, a solução adotada traduz-se nas áreas e quantidades registadas no quadro seguinte:

Área total objeto de loteamento	11.168,00 m ²
Lotes constituídos	3.215,70 m ²
Número de Lotes	31 lotes
Número de Construções / Fogos	31 unidades
Área Total de Implantação, (máxima)	1.797,90 m ²
Área Total de Construção, (máxima)	3.595,80 m ²
Espaços destinados a utilização pública	7.952,30 m ²
Área destinada à circulação de veículos motorizados (faixas de rodagem)	2.341,22 m ²
Número de lugares de estacionamento automóvel (estacionamentos)	41 unidades
Área destinada a parqueamento automóvel (estacionamentos)	446,35 m ²
Área destinada a circulação pedonal (passeios)	2.340,96 m ²
Área destinada a espaços verdes de utilização pública	1.820,38 m ²
Área destinada a equipamentos de utilização pública	964,43 m ²
Área de caminho de restituição	38,96 m ²

Por sua vez, os lotes terão a numeração, áreas, número de pisos e ocupações, previstas no quadro da página seguinte.

QUADRO NUMÉRICO DE SÍNTESE						
N.º do Lote	Área do Lote (m²)	Área Total de Implantação (m²)	Área de Logradouro (m²)	N.º de Pisos	Área Bruta de Construção (m²)	N.º de Fogos
1	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
2	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
3	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
4	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
5	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
6	90,00	56,30	33,70	2	112,60	1
7	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
8	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
9	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
10	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
11	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
12	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
13	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
14	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
15	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
16	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
17	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
18	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
19	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
20	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
21	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
22	92,80	56,30	36,50	2	112,60	1
23	85,20	56,30	28,90	2	112,60	1
24	99,80	56,30	43,50	2	112,60	1
25	109,60	56,30	53,30	2	112,60	1
26	115,90	56,30	59,60	2	112,60	1
27	124,70	56,30	68,40	2	112,60	1
28	123,70	56,30	67,40	2	112,60	1
29	195,00	65,00	130,00	2	130,00	1
30	122,00	60,00	62,00	2	120,00	1
31	215,00	96,50	118,50	2	193,00	1
TOTAIS	3 215,70	1 797,90	1 417,80		3 595,80	31

1.3 – ÍNDICES URBANÍSTICOS

Em termos urbanísticos, segundo o Plano Diretor Municipal em vigor, a área de intervenção objeto do presente projeto insere-se, na íntegra, em Categoria Operativa – Solo Urbanizado e em Categoria Funcional – Espaço Urbano de Baixa Densidade Nível 1. Todos os lotes surgem assim em área destinada, predominantemente, a funções residenciais, em particular moradias unifamiliares.

Recorde-se que, consideram-se Espaços Urbanos de Baixa Densidade — Nível 1, as áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva, comércio, serviços, armazenagem e indústrias.

No que diz respeito a índices e dimensões urbanísticas, nomeadamente a que se refere o art.º 58.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor, (e outros parâmetros em vigor), verifica-se o seguinte:

	Valores decorrentes da aplicação do Regulamento do P.D.M.	Valores preconizados pelo presente projeto de operação de loteamento
Número Máximo de Pisos (alínea a), do art.º 58.º, do Reg. do PDM)	2 / 3	2
Índice de Utilização do Solo, (máximo) (alínea b), do art.º 58.º, do Reg. do PDM)	0,50	0,32
Tipologia (alínea c), do art.º 58.º, do Reg. do PDM)	Habitacional, unifamiliar, isolada, geminada ou em banda	Habitacional, unifamiliar, em banda
Área Mínima dos Lotes (alínea c), do art.º 58.º, do Reg. do PDM)	500,00 m ²	90,00m ² *1
Espaços Verdes de Utilização Coletiva (quadro 1, do anexo II, do Reg. do PDM)	449,48 m ² (15m ² por cada 120m ² de área bruta de construção máxima prevista para habitação)	1.373,32 m ²
Equipamentos de Utilização Coletiva (quadro 1, do anexo II, do Reg. do PDM)	599,30 m ² (20m ² por cada 120m ² de área bruta de construção máxima prevista para habitação)	964,43 m ²
Lugares de Estacionamento (quadro 2, do anexo II, do Reg. do PDM)	31 lugares (1 lugar por fogo)	41 lugares
Arruamentos (quadro 3, do anexo II, do Reg. do PDM)	Perfil Tipo ≥ 11,5m Faixa de Rodagem ≥ 7m Passeios ≥ 2,25m (x2) Estacionamento = 2,50m (x2)	Perfil Tipo ≥ 7,3m Faixa de Rodagem = 6m Passeios ≥ 2,00m Estacionamento = 2,50m *2

Neste capítulo, conclui-se, pois, que:

***1** - No que diz respeito à Área Mínima dos Lotes, verifica-se que todos os lotes previstos possuem uma área inferior à área mínima de 500,00m² imposta pela alínea c), do art.º 58.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

No entanto, considera-se que essa área mínima será efetivamente a área mínima adequada para lotes destinados à construção de moradias unifamiliares isoladas.

Neste caso, como os lotes previstos pelo presente projeto se destinam a moradias unifamiliares em banda, de cariz social, considera-se que será uma situação admissível.

***2** - Relativamente ao perfil dos arruamentos, verifica-se que algumas das dimensões previstas pelo presente projeto são inferiores aos valores mínimos impostos no Quadro 3, do anexo II, do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Na verdade, as construções já implantadas no local inviabilizam que se possam atribuir dimensões maiores aos arruamentos.

Entretanto, tendo em conta as características e a utilização previstas para a área em causa, considera-se que as dimensões preconizadas pelo presente projeto permitem a circulação viária e pedonal em condições de segurança e de conforto.

1.4 – ESTRUTURA VIÁRIA E INFRAESTRUTURAS

A estrutura viária será constituída por várias vias rodoviárias que permitirão o acesso a todos os lotes.

As vias serão sobretudo internas, garantindo-se apenas o prolongamento de uma delas, (a Norte), que poderá vir a servir de acesso a uma futura urbanização adjacente. Entretanto, a Poente, próximo do Lote n.º 23, será criado um “caminho de restituição” que permitirá o acesso a uma propriedade agrícola adjacente.

Ao longo de toda a urbanização surgirão lugares de estacionamento destinados a utilização pública.

A Sul, passará a existir uma área contínua onde poderão vir a ser construídos diversos tipos de Equipamentos de Utilização Coletiva.

Por toda a área serão constituídos vários espaços Verdes de Utilização Coletiva, que serão complementados com mobiliário urbano.

Logicamente, serão construídas todas as redes de infraestruturas necessárias a todos os arruamentos e lotes a criar.

2 – REGULAMENTO

O presente REGULAMENTO estabelece regras de ocupação urbanística dos lotes constituídos no âmbito da Operação de Loteamento a que se refere o presente projeto.

Art.º 1.º

Os projetos das construções a implantar devem obedecer aos requisitos legais e regulamentares em vigor, bem como às disposições constantes do presente regulamento.

Art.º 2.º

O tipo de ocupação pretendido para os edifícios propostos não poderá contrariar o estipulado no QUADRO DE SÍNTESE, (que faz parte integrante da Planta de Síntese, das Peças Desenhadas). Ou seja, apenas deverá ser permitida a implantação de unidades habitacionais unifamiliares, em banda.

Art.º 3.º

Os valores e as características das áreas de implantação, das áreas de construção e do número de pisos, registados no QUADRO DE SÍNTESE, têm que ser rigorosamente respeitados, tal como os valores máximos a adoptar pelas edificações a construir nos respectivos lotes.

Para efeitos do disposto no presente artigo, entende-se área de implantação máxima como a área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores das construções ao nível do piso térreo, acrescida das áreas delimitadas por pilares que suportem pisos imediatamente superiores e/ou coberturas.

Art.º 4.º

Todos os afastamentos a respeitar pelos edifícios a construir não poderão ser inferiores aos registados na PLANTA DE SÍNTESE (COTADA) que consta do projeto da operação de loteamento, (e que deste regulamento faz parte integrante).

Entretanto, todas as construções deverão ser implantadas “a partir” do limite anterior da “mancha de implantação” estabelecida e registada na Planta de Síntese.

Ou seja, nos casos em que seja pretendida uma construção com uma área de implantação inferior à área máxima de implantação prevista, o alçado principal da construção deverá ser implantado sobre o limite anterior da “mancha de implantação” estabelecida, desenvolvendo-se a construção no sentido do limite posterior da mesma mancha. Deverão, assim, ser respeitados os alinhamentos frontais das diversas construções.

Art.º 5.º

É permitida a construção de caves, destinadas a garagens e/ou a arrumos, desde que não excedam a área e os limites da mancha de implantação do edifício, e desde que o seu teto não se eleve mais que 1,00m acima da cota média da frente do lote, (junto ao pavimento do passeio contíguo).

Para efeitos deste artigo, considera-se frente do lote, ao lado do lote que confina com o principal arruamento limítrofe.

As áreas das caves não se encontram contabilizadas nos valores máximos das áreas de construção registadas no QUADRO DE SÍNTESE deste loteamento, por se entender não deverem ser contabilizadas para efeitos de obtenção dos índices urbanísticos.

Art.º 6.º

Os novos edifícios não poderão ter uma cércea superior a 6m.

Para os devidos efeitos, cércea deverá ser considerada a dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média da frente do lote, (tal como definida no art.º 4.º), e a linha superior do beirado ou platibanda.

Os edifícios, mesmo quando construídos por fases, deverão atingir de imediato a cércea estabelecida.

Não se poderá, em caso algum, fazer o aproveitamento do vão imediatamente abaixo do telhado, (vulgarmente denominado sótão). Para isso, nunca poderá ser permitido que as coberturas dos edifícios possuam uma inclinação superior a 0,30 (30%), nem uma linha de cumeeira superior a 3 metros, nem que o espaço em causa possua acesso permanente através de escadas interiores e/ou exteriores.

Art.º 7.º

É permitida a construção de anexos nos lotes nos termos do estabelecido no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Moimenta da Beira e demais legislação e regulamentação em vigor.

Art.º 8.º

Os muros de vedação a construir ao longo dos arruamentos, (entre os espaços privados e o espaço público), deverão ser construídos com materiais que exijam pouca conservação, ser uniformes e ter uma altura máxima de 1,20m acima da cota do passeio adjacente.

Os muros de separação entre lotes poderão atingir 2,0m de altura a partir da cota de terreno adjacente mais elevada.

Os muros de vedação e de separação poderão ser elevados com gradeamentos e redes, desde que, motivos de segurança o justifiquem.

Art.º 9.º

Todos os projetos terão que ser obrigatoriamente acompanhados de planos de revestimentos, de cores e de acabamento, que terão que ser apreciados e aprovados pela Câmara Municipal, mediante parecer técnico favorável.

Art.º 10.º

Em tudo o que este regulamento é omissos, dever-se-ão aplicar toda a legislação e regulamentação geral e específica em vigor.

Câmara Municipal de Moimenta da Beira, fevereiro de 2024

A Equipa Multidisciplinar

(Vasco Domingos Fidalgo Fernandes, Eng. Civil)

(David José Rebelo da Silva, Arquiteto)

(Bruna Daniela Andrade Rocha dos Santos, Arquiteta Paisagista)

PEÇAS DESENHADAS