

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta para um loteamento habitacional que a Junta de Freguesia do Espinhal pretende levar a efeito na Rua da Escola no Espinhal, freguesia do Espinhal e concelho de Penela.

Área objecto do pedido

O loteamento em causa denominado de Loteamento da Rua da Escola, será desenvolvido no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Penela sob o nº 26 da freguesia do Espinhal e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 364, com área de 4.638,14 m², sendo que área a lotear é de 1.821,28 m², ficando a restante área com 2.816,86 m², sem intervenção nesta fase e como parcela sobrança da totalidade do terreno.

Após a aprovação do projecto de loteamento, a área total de 4.638,14 m² serão retirados os 1.821,28 m² do loteamento, destes 301,64 m² são para cedência ao domínio público e os restantes 1.519,64 m² será para a implantação dos lotes.

Pretende-se com este loteamento proporcionar uma nova oferta de lotes para construção de moradias unifamiliares, lotes esses tão pretendidos pela população e cuja oferta é inexistente.

O terreno a lotear confronta a norte com Rua da Escola, a nascente com a Rua de S. João, a sul com Herdeiros de António dos Santos e a poente com a Rua Carlos Craveiro.



Enquadramento da pretensão na legislação e nos planos territoriais aplicáveis

A área de intervenção do loteamento proposto localiza-se dentro do perímetro urbano da Vila do Espinhal, todos os lotes têm frente e acesso para a Rua da Escola, não sendo necessário criar novos arruamentos. O Terreno na sua totalidade está inserido na Planta Síntese do PDM de Penela como Solo Urbano, em áreas classificadas como Área residencial Tipo I e Espaços Centrais, sendo que o espaço a lotear se integra totalmente na “Área Residencial Tipo I”.

A solução urbanística proposta para o local vem contemplada nas peças desenhadas anexas a esta memória descritiva e justificativa, devendo ser executada de acordo com as mesmas.

Na elaboração do desenho urbano do loteamento, foram respeitados os parâmetros definidos em Regulamento do PDM de Penela.

Os parâmetros urbanísticos definidos em PDMP para a área onde se pretende desenvolver o loteamento são os seguintes:

SUBSECÇÃO III – Espaços Residenciais – “Áreas Residenciais Tipo I”

Artigo 63º – Regime de edificabilidade

1. As novas construções ou reconstruções bem como obras de ampliação de edifícios, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e altura de fachada definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:

a) o alinhamento dominante dos edifícios da frente urbana onde se integra o prédio objeto de intervenção;

c) a altura da fachada dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;

d) a tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção.

2. As parcelas destinadas à habitação devem possuir frente para a via de acesso principal. Sem prejuízo de planos de alinhamentos adotados ou de outras condicionantes legais, o recuo máximo admitido para a construção de edifícios é de 8 metros.

3. Podem ser admitidas exceções ao disposto no número anterior, desde que devidamente justificadas por estudo de enquadramento que acautele a sua correta integração na envolvente.

4. As novas edificações, ampliações e reconstruções nas áreas residenciais, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Áreas residenciais de tipo I: altura máxima da fachada de 3 pisos ou 10 metros; índice máximo de ocupação do solo de 70%;

5. Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação urbana ou gaveto nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e altura da

fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

6. Os projetos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas a uma correta integração no ambiente em que se vão inserir e compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.

A proposta urbanimétrica face ao PDM para o loteamento é a seguinte:

	<u>PDM</u>	<u>Proposto</u>
Uso proposto	Habitação	Habitação
Área do prédio	-----	1.821,28 m ²
Área de implantação	1.821,28 m ² x 0,70 = 1.274,90 m ²	703,89 m ²
Número de pisos	3	2

Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação

Os projetos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas a uma correta integração no ambiente em que se vão inserir e compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.

Em termos de ocupação e tipologia de lotes procurou-se manter as características das edificações existentes na envolvente próxima.

A procura de uma solução que melhor se adapte à área atrás caracterizada levou a uma proposta de ocupação com moradias unifamiliares isoladas, criando uma certa individualidade entre elas, permitindo um espaço de lazer mais amplo.

A volumetria prevista é de dois pisos para habitação, podendo existir um aproveitamento do sótão que será exclusivamente destinado a arrumos.

A implantação contempla uma área de um piso para uma garagem / anexo.

Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes.

A área a lotear localiza-se dentro do espaço urbano da vila do Espinhal e ficará com entrada e frente para a Rua da Escola.

Serão reformulados os passeios e os estacionamento na Rua da Escola na zona adjacente ao loteamento, conforme se pode observar nas peças desenhadas. Será cedida uma área ao domínio público, para alargamento de passeios e para a instalação de estacionamento públicos.

A nível de infraestruturas propõe-se aproveitar as obras já existentes na Rua da Escola, pelo que a solução de desenho urbano se desenvolveu tendo como base este arruamento.

Optou-se por continuar o passeio para a Rua de S. João até ao final do loteamento, contrariamente à Rua Carlos Craveiro, pois considera-se a Rua de S. João com algum movimento rodoviário o que justifica a implantação dos passeios.

Deve ser efetuada uma apreciação do estado geral das redes e infraestruturas existentes, promovendo-se a beneficiação e complemento das mesmas caso seja verificada essa necessidade.

Deverão ser desenvolvidos os projetos de especialidades que se julguem necessários ao bom funcionamento do loteamento, uma vez que a presente memória descritiva e justificativa e restantes peças escritas e desenhadas apenas dizem respeito à proposta de arquitectura.

Programa de utilização das edificações

O loteamento é habitacional e prevê a construção de cinco moradias unifamiliares.

Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva

Devido à localização do loteamento e considerando a oferta que existe no Espinhal, não são propostas áreas destinadas a espaços verdes e para equipamentos de utilização colectiva.

De acordo com o ponto 2. do artigo 85.º do PDM Penela, o município pode prescindir da cedência da totalidade das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e para equipamentos de utilização colectiva.

Assim, entre o Município de Penela e a Junta de Freguesia do Espinhal, será acordado o modo de pagamento da compensação, de acordo com o art.º 87.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Penela.

Para efeitos de pagamento de compensação dos espaços verde e de equipamentos, tem-se como referência o estipulado no ANEXO I da portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro, onde se prevê:

Espaços verdes – Moradia unifamiliar – 28m²/fogo (28,00m² X 5 fogos = 140 m²)

Zonas de equipamento – Moradia Unifamiliar – 35 m²/fogo X 5 fogos = 175,00 m²)

Quadro sinóptico

O projecto do loteamento habitacional, propõe a seguinte distribuição de áreas e dimensionamento:

área total do prédio (At)	4.638,14 m ²
área total de implantação	703,89 m ²
área de implantação das habitações	598,89 m ²
área de implantação dos anexos	105,00 m ²
área total de construção	1.302,78 m ²
área de construção das habitações	1.197,78 m ²
área de construção dos anexos	105,00 m ²
Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira	
- Número de pisos acima da cota de soleira	2
- Número de pisos abaixo da cota de soleira	0
- Número de pisos dos anexos	1
Índice de construção	0,86
Índice de ocupação.....	0,46
% construção habitação	92%
% Construção garagens	8%

Número de lotes e as respectivas áreas

O loteamento prevê a criação de cinco lotes com as seguintes áreas:

Lote	Área (m ²)	Parametros Máximos								
		Impl. (m ²) Habitação	Abc (m ²) Habitação	Impl. Anexo (m ²)	Abc anexo (m ²)	Nº Pisos	Cotas Soleira	Nº Estacio	Fogos	Cercea (m)
1	304,00	120,00	240,00	21,00	21,00	2	248,50	2	1	7,00
2	304,00	120,00	240,00	21,00	21,00	2	248,00	2	1	7,00
3	304,00	120,00	240,00	21,00	21,00	2	247,00	2	1	7,00
4	304,00	120,00	240,00	21,00	21,00	2	246,50	2	1	7,00
5	303,64	118,89	237,78	21,00	21,00	2	246,00	2	1	7,00
Total	1.519,64	598,89	1197,78	105,00	105,00	-	-	-	-	-

Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar

O número reduzido de lotes a criar e a dimensão das infraestruturas existentes que servirão o loteamento não colocam em causa qualquer sobrecarga dos sistemas.

Soluções adoptadas para o funcionamento das redes

Rede de abastecimento de água

O abastecimento de água será realizado a partir da rede pública existente na Rua da Escola.

Todas as características da rede, como materiais, acessórios e dimensionamentos, serão as indicadas no projecto da especialidade.

Rede de electricidade e de telecomunicações

O fornecimento de energia eléctrica e de telecomunicações, será realizada a partir da rede de fornecedores.

Todas as características da rede, como materiais, acessórios e dimensionamentos, serão as indicadas no projecto da especialidade.

Rede de águas residuais e pluviais

Os esgotos domésticos e as águas pluviais serão encaminhados para a rede pública existente, localizada na Rua da Escola.

O desenvolvimento da rede, características de materiais e diâmetros de tubagens serão devidamente descritas no projecto da especialidade

Recolha de RSU

A recolha do RSU é garantida por empresa concessionária para o serviço.

O acesso ao prédio é assegurado pelos arruamentos públicos existentes.

Estrutura viária adoptada

O loteamento é servido pela Rua da Escola a Norte e será esta a via de acesso aos lotes.

Os estacionamento necessários à tipologia de ocupação proposta (moradias unifamiliares) foram calculados com base nos parâmetros definidos no artigo 87.º do PDMP.

Deverão ser sempre garantidos dois lugares de estacionamento no interior dos lotes de habitação unifamiliar, de acordo com a área de construção, podendo o mesmo ser descoberto ou em estrutura edificada.

Em relação ao número de estacionamento necessários à operação urbanística proposta, e de acordo com o mesmo artigo atrás referido, são necessários garantir cinco lugares de estacionamento públicos, conseguindo-se na proposta nove lugares de estacionamento longitudinais ao longo da Rua da Escola.

Os lugares de estacionamento públicos deverão possuir uma largura mínima de 2,50m e um comprimento mínimo de 5,00m.

Propõe-se que, sempre que possível, sejam colocadas junto aos lugares de estacionamento, árvores de espécies que proporcionem sombra para os automóveis e que não produzam substâncias naturais que sujem ou danifiquem os mesmos.



As entradas de veículos ao interior dos lotes deverão respeitar as zonas indicadas em planta Síntese.

O loteamento deve ter em consideração as inclinações máximas de 6% que nunca são atingidas, o que permite a deslocação de pessoas com mobilidade condicionada, assim como as travessias de arruamentos que serão realizadas de acordo com a legislação específica, nomeadamente o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto.

Conclusão

Em tudo o que não for previsto nesta memória descritiva e justificativa, proceder-se-á de acordo com o Regulamento aprovado, bem como as normas em uso, respeitando os Regulamentos e Posturas em vigor.

Espinhal, Setembro de 2023

O Técnico

.....