GEOPERFIL

CÂMARA MUNICIPAL DE MONDIM DE BASTO
154

PROJECTO DE LICENCIAMENTO

ARQUITECTURA

PROJECTO LOTEAMENTO MUNICIPAL COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO: URBANIZAÇÃO DO PINHAL DA TELHA
LUGAR DO PINHAL DA TELHA – MONDIM DE BASTO

JULHO 2017

1. INTRODUÇÃO 3

2. ÂMBITO DO TRABALHO 3

3. ÁREA OBJECTO DO PEDIDO 3

4. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA 4

5. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS 5

6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA 5

7. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRA-ESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES 6

8. PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, QUANDO FOR O CASO, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS 9

9. ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E RESPECTIVOS ARRANJOS 10

10. QUADRO SINÓPTICO 11

11. QUADRO SÍNTESE 12

12. ADEQUABILIDADE AO PDM 13

13. FOTOGRAFIAS 15

1. Introdução

Na vila de Mondim de Basto continua escondido um espaço de enorme beleza, próximo do coração da vila e de equipamentos públicos, onde penetra a natureza com uma paisagem perfeitamente deslumbrante.

Só num passeio pelo pinhal, acompanhado pelo aroma que aí sentimos podemos aperceber-nos da magnitude e nobreza deste espaço.

Assim, a uma cota elevada, este será o palco de uma nova intervenção da vila que permitirá conciliar uma área habitável em forma de varanda com a harmonia do espaço natural.

O espaço habitável, que contará com diversas tipologias de Moradias, de arquitectura moderna de inspiração tradicional respondendo a outras tantas expectativas, deixará intacta e valorizada a arborização natural espontânea no interior dos jardins das moradias, arruamentos e espaços públicos.

O percurso principal, sinuoso, com muros de alvenaria de xisto com emparelhamento irregular, sombreado pelos múltiplos pinheiros do Pinhal da Telha, terminará num envolvente mirante que será uma autêntica sala de estar da vila com uma empolgante vista sobre o Vale do Tâmega.

A vila de Mondim terá assim uma zona habitável impar, com uma vivência relaxada, num espaço único admirável à altura da paisagem arrebatadora do Concelho, tendo no horizonte o perfil único e marcante do monte da Srª Da Graça.

2. Âmbito do trabalho

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à Operação de Loteamento da Urbanização do Pinhal da Telha, freguesia e concelho de Mondim de Basto.

O projecto de Loteamento tem como objectivo a implementação de um conjunto de lotes com uso habitacional, bem como a consolidação e desenvolvimento da malha urbana da zona.

A área sujeita ao Loteamento está integrada dentro de uma área de expansão urbana junto ao Museu de Mondim de Basto, Biblioteca Municipal e escolas.

O terreno apresenta uma área de 43.230,00 m²,como se pode verificar na planta do levantamento topográfico. Trata-se de um terreno com uma morfologia acidentada com pendentes de grande inclinação, localizado a sul do centro de Mondim de Basto.

3. Área objecto do pedido

A área de intervenção podemos dizer que se divide em três zonas destintas em cotas diferentes que se interligam.

- Zona de intervenção a nascente, representa a ligação a uma cota intermédia e faz-se através da malha urbana mais antiga e por sinal com perfil de arruamento mais estreito e apenas com um sentido.
Nesta zona estão localizados quatro lotes que corresponderam a uma tipologia de habitação específica.

- Zona de intervenção a norte, com maior proximidade com as escolas situada na cota mais baixa do loteamento, vem redefinir a ligação com a zona habitacional mais recente. A partir da Escola faz-se também o acesso a poente para a cota mais elevada do terreno. Nesta área estarão apenas situados dois lotes com maior proximidade ao Museu.

- Zona situada a Sul Poente, mas também a norte corresponde á cota mais elevada e extensa do loteamento, onde se desenvolvem a maior parte dos lotes. Toda esta área é divida pelo arruamento principal, que se estende até ao Mirante proposto, com magnifica vista predominante a poente.
O desenvolvimento da implantação dos lotes obedeceram a um princípio claro no sentido de libertar na maior extensão possível a área Arborizada tornando sempre os percursos abertos e animados sobre a paisagem que nos rodeia.

4. Caracterização da operação urbanística

A presente proposta contempla a criação de 13 lotes destinados a habitação isolado, 13 lotes a habitação em banda, 4 lotes para habitação geminada e 2 lotes para equipamentos.
Em termos de rede viária a proposta enquadra-se no definido no PDM de Mondim de Basto.
Assim propõe-se o prolongamento da Rua do Professor, com duas faixas de rodagem, com um perfil de 6,50m, estendendo-se até à rua Dierkirch que atravessa grande parte da zona de intervenção como o eixo principal. A partir desta rua, na zona mais alta da intervenção organizam-se ainda duas outras de perfil mais estreito que fazem a ligação às moradias propostas.
Na zona de cota mais baixa da intervenção e no prolongamento da Rua Nova para a rua da Urbanização da Recta da Pena e pela continuidade desta até a Rua de Dierkirch. Fica consolidada a malha urbana desta zona de expansão da cidade.

A zona habitacional será estruturada por um traçado regular de vias/arruamentos onde existem diversas tipologias de lotes que formam uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitectónica de conjunto com diferenciações muito relacionadas com a morfologia do terreno e sua orientação.
A área sujeita à Operação de Loteamento será constituída por 30 lotes, com as respectivas áreas definidas no quadro geral em planta de lotes, correspondendo a moradias isoladas em banda e geminadas.
Nos arruamentos projectados prevêem-se basicamente 2 sentidos de circulação, tendo uma largura de 6,50 m. Existem bolsas de estacionamento público em faixa própria, num total de 68 lugares, ao longo dos arruamentos e estacionamento privado no interior de cada lote, os passeios envolventes tem dimensões definidas em planta de estrutura viária.
Os materiais a utilizar visam uma integração com as características desta zona, nomeadamente ao nível dos muros de delimitação e marcação dos lotes, com predominância nas alvenarias de xisto e granito aplicado nos lancis. Serão também em cubos de granito as zonas de estacionamento.
Os arruamentos e Passeios principais serão em pavimento Betuminoso com acabamento cuidado. Os Arruamentos secundários de acesso aos lotes serão em pedra do chão cor tijolo e percursos pedonais em betonilha Ocre com acabamento areado fino.
Toda a zona habitacional está enquadrada com um conjunto de zonas verdes, as quais obedecem a um estudo paisagístico, com predominância na manutenção da Arborização natural e coberto vegetal existente.
Na proposta existiu também a preocupação de criar e dar continuidade às ligações pedonais e trajetos principais que atravessam a Urbanização.
As moradias seguem o mesmo princípio estando os materiais definidos nos respectivos projectos e memórias descritivas.

5. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

Os planos que regulamentam as intervenções nesta área são o Plano Director Municipal de Mondim de Basto.

De acordo com a Carta de Ordenamento do plano, a habitação encontra-se em solo urbanizável – espaços centrais.

De acordo com a Planta de Condicionantes não existem classificações de condicionantes ou restrições a considerar.

6. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística

O património construído e natural é um dos sinais de identidade de um local, contribuindo de forma significativa para a história das localidades e para a valorização da imagem urbana.

A proposta de intervenção teve por isso em atenção a valorização da imagem urbana do conjunto, apresentando um desenho de continuidade da malha urbana envolvente, através do prolongamento do arruamento de acesso à biblioteca até ao arruamento da escola, bem como do Museu até à escola.

Relativamente ao enquadramento paisagístico a proposta teve como premissa a preservação e manutenção da arborização natural e coberto vegetal existente. Sendo definido no regulamento do loteamento que todas as árvores que não se encontrem na área de construção devem ser preservadas. Esta opção pretende manter a identidade de um local com uma paisagem marcante.

A arquitectura das moradias do ponto de vista da sua concepção pretende ir ao encontro de uma linguagem moderna mas não se afastando dos princípios de uma linguagem bastante regional no que diz respeito a aplicação de materiais. As cores dos mesmos pretendem também fazer diluir o mais possível a construção no ambiente natural deste local.

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

As redes das infra-estruturas básicas estão graficamente representadas em planta, indicando de modo esquemático os traçados respectivos da rede eléctrica de baixa tensão e iluminação pública, rede de telecomunicações, rede de águas pluvias, rede de águas residuais e rede de gás.

Arruamentos

PDM Mondim de Basto – QUADRO II		
Tipo de ocupação	**Arruamentos**	
Habitação unifamiliar a.c. hab. > 80% a.c.	Sentido único	Perfil tipo ≥ 7,70m 4,50 m ≥ faixa de rodagem ≤ 6,50 m 1,60 m (x2) ≥ passeio ≤ 2,60 m (2x) Estacionamento = [(2,20m)(x2)] (opcional) Caldeiras para árvores = [(1,0m)(x2)] (opcional)
	Sentido duplo	Perfil tipo ≥ 8,70m 5,50 m ≥ faixa de rodagem ≤ 6,50 m 1,60 m (x2) ≥ passeio ≤ 2,60 m (2x) Estacionamento = [(2,20m)(x2)] (opcional) Caldeiras para árvores = [(1,0m)(x2)] (opcional)

A proposta de arruamento teve como base os parâmetros definidos no PDM de Mondim de Basto. Os arruamentos que dão continuidade aos arruamentos existentes têm dois sentidos com uma largura de 6,5m, faixas de estacionamentos paralelos à via e passeios de ambos os lados com uma largura mínima de 1,60m.
O pavimento a executar encontra-se constituído em betuminoso e os passeios serão executados no mesmo material.
Os arruamentos de acesso a habitações, com excepção do que dá aos lotes 14 a 19, também têm dois sentidos. Contudo, apenas têm um passeio de um lado, como estes arruamentos têm um carácter
O arruamento com acesso aos lotes 14 a 19 apenas têm um sentido, com uma largura de 4,5m e passeios paralelos à via com 1,6m.

Rede Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão e Rede de Iluminação Pública

Com a execução deste estudo pretende-se dimensionar as infra-estruturas que garantem o fornecimento de energia elétrica a consumidores particulares e à iluminação pública deste loteamento. Para tal foram projetadas as seguintes instalações:

- ✓ Rede de distribuição de energia elétrica em Baixa Tensão (230/400V);
- ✓ Rede de iluminação pública.

A iluminação dos arruamentos e o abastecimento de energia aos lotes será efetuado através da rede pública, da EDP Distribuição.
A iluminação pública a implementar consiste na colocação de colunas metálicas dotadas de armaduras de iluminação com lâmpadas de led.
Todavia, para além das disposições construtivas que o estudo preconiza, proceder-se-á de harmonia com as boas normas de construção, as indicações das entidades competentes e dos técnicos responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, serão seguidas as indicações que forem dadas pela fiscalização, bem como o cumprimento de todos os regulamentos em vigor.

Rede de abastecimento de água
A rede de abastecimento de águas deverá processar-se por conduta alimentada através de ligação a rede pública à Rua do Professor com distribuição pelas condutas previstas, através das quais se procederá o abastecimento aos lotes. Esta rede de alimentação e distribuição, constituída pela rede principal e suas derivações, deverá contemplar igualmente a alimentação da solução de combate a incêndio, constituídas por hidrantes exteriores. Deverá ser igualmente previsto nesta rede de águas, dispositivos de segurança regulamentares, em complemento do bom funcionamento da rede, designadamente:
- Válvula de seccionamento, dispostas de modo a ser permitido isolar os diversos troços, permitindo o abastecimento dos restantes;

Rede de drenagem de águas pluviais
A rede de drenagem de águas pluviais, de carácter separativo, será constituída pelo coletor principal, com ligação à rede pública existente na Rua do Professor. A recolha das águas pluviais dos respetivos lotes é realizada através de caixa ramal de ligação individual a instalar no limite entre o domínio público e o privado, para cada lote. As águas pluviais provenientes dos arruamentos e espaços públicos serão recolhidas através de sarjetas de queda direta, com ligação ao coletor principal. A tubagem será executada em PVC, com traçado constante das peças desenhadas, o encaminhamento para a rede pública existente será realizado por gravidade, aproveitando os declives do arruamento.

Rede de águas residuais
O sistema de drenagem destas águas deverá processar-se graviticamente e de modo separativo, de acordo com as regras municipais. Os coletores de recolha das águas residuais domésticas irão receber as ligações das caixas ramal de ligação, instaladas para cada lote, no limite entre o domínio público e o privado. Todos os coletores inseridos no arruamento que compõe esta operação urbanística, deverão ser executados em PVC. A rede será ligada à rede pública existente na Rua do Professor.

Rede de Telecomunicações (ITUR)

Com a execução deste estudo pretende-se dimensionar as infra-estruturas que garantem o fornecimento de infraestruturas de telecomunicações a todos os consumidores particulares deste loteamento.
Tendo em conta as características e natureza da operação de Loteamento a realizar, as ITUR previstas, serão de caráter público (ITUR Pública).
O projeto deverá se constituído por rede de tubagem subterrânea. O traçado e as condições técnicas de execução e demais especificações deverão fazer parte integrante do projeto e tomar-se-á em consideração as demais entidades competentes.
Todavia, para além das disposições construtivas que o estudo preconiza, proceder-se-á de harmonia com as boas normas de construção, as indicações das entidades competentes e dos técnicos responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, serão seguidas as indicações que forem dadas pela fiscalização, bem como o cumprimento de todos os regulamentos em vigor.

Rede de Distribuição de Gás
A rede de gás deverá ser constituída por tubagem e acessórios necessários para efetuar as ligações necessárias à rede a instalar, provavelmente através de depósito a colocar nas condições e com o traçado patente nas peças desenhadas que irá constar no projeto da Rede de Distribuidor de Gás.
Dever-se-á ter em consideração que a tubagem deverá ser subterrânea.
Na infraestruturação do loteamento, os ramais individuais de gás só poderão ser construídos após a construção dos edifícios/moradias. É imprescindível que a execução

dos mesmos aconteça no momento em que a respetiva caixa de corte geral já esteja integrada no edifício/moradia.
Todavia, para além das disposições construtivas que o estudo preconiza, proceder-se-á de harmonia com as boas normas de construção, as indicações das entidades competentes e dos técnicos responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, serão seguidas as indicações que forem dadas pela fiscalização, bem como o cumprimento de todos os regulamentos em vigor.

Na fase subsequente, serão apresentados os projectos necessários para as obras de urbanização e que são os seguintes:
- Projecto dos arruamentos e espaços verdes de utilização colectiva.
- Rede Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão e Rede de Iluminação Pública
- Projecto das redes de abastecimento de água.
- Projecto de drenagem de águas pluviais e águas residuais.
- Projecto de telecomunicações (ITUR)
- Projecto da rede de distribuição de gás.

8. Programa de utilização das edificações, incluindo a área a afectar aos diversos usos

Neste quadro explicita-se sumariamente a área de construção para cada grupo de funções por lote

N.º lote	habitação (m2)	comércio / serviços (m2)	equipamentos (m2)	habitação/comércio/serviços/equipamentos(m2)
1	324,10			
2	324,10			
3	324,10			
4	324,10			
5	324,10			
6	324,10			
7	324,10			
8	324,10			
9	324,10			
10	324,10			
11	324,10			
12	324,10			
13	324,10			
14	209,00			
15	209,00			
16	209,00			
17	209,00			
18	209,00			
19	209,00			
20	209,00			
21	209,00			
22	209,00			
23	209,00			
24	209,00			
25	209,00			
26	209,00			
27	288,50			
28	288,50			
29	288,50			
30	288,50			
31			1751,00	
32			474,10	

TOTAIS:

	n.ºlotes	habitação (m2)	comércio / serviços (m2)	equipamentos (m2)	Área total de construção (m2)
PROP	32	8084,30		2225,10	10309,40

9. Áreas destinadas a infra-estruturas, equipamentos, espaços verdes e outros

Cálculo de Índices das Áreas para Espaços Verdes de Utilização Coletiva, segundo os parâmetros do PDM Mondim de Basto

	QUANTIDADES	ÍNDICES	ÁREAS
Habitação unifamiliar	30	25m2/fogo	750,00
TOTAL			**750,00m2**

Cálculo de Índices das Áreas para equipamentos, segundo os parâmetros do PDM Mondim de Basto

	QUANTIDADES	ÍNDICES	ÁREAS
Habitação unifamiliar	30	35m2/fogo	1050,00
TOTAL			**1050,00m2**

Cálculo de Índices do número de estacionamentos, segundo os parâmetros do PDM Mondim de Basto.

	QUANTIDADES	ÍNDICES	N.º ESTACIONAMENTOS
Habitação unifamiliar	30*	2lug. a.c. 120m2 e 300m2	60
TOTAL			**60**

* Para o cálculo do n.º de estacionamentos não foi incluida na área de construção a área relativa ao estacionamento nas habitações

Áreas de cedência exigidas por lei e no projecto

	CÁLCULO	PROJECTO
Área para espaços verdes de utilização colectiva	750,00	6337,50
Área para equipamentos de utilização colectiva	1050,00	9485,90
subTOTAL	**1800,00**	**15823,40**
Arruamentos a construir		4559,30
Passeios		3900,00
Estacionamento		850,00
percursos pedonais		356,00

GEOPERFIL

10. Quadro sinóptico

n.º lote	área lote	área implantação	Índice de ocupação do solo	área construção				Índice de utilização do solo	Pisos		cércea	n.º fogos	estacionamento privado	utilização
				piso -1	piso 0	piso 1	total		n.º piso abaixo cota soleira	n.º piso acima cota soleira				
1	526,40	151,30	0,29	108,00	151,30	64,80	324,10	0,62	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
2	629,30	151,30	0,24	108,00	151,30	64,80	324,10	0,52	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
3	677,20	151,30	0,22	108,00	151,30	64,80	324,10	0,48	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
4	461,40	151,30	0,33	108,00	151,30	64,80	324,10	0,70	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
5	776,00	151,30	0,19	108,00	151,30	64,80	324,10	0,42	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
6	558,50	151,30	0,27	108,00	151,30	64,80	324,10	0,58	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
7	502,50	151,30	0,30	108,00	151,30	64,80	324,10	0,64	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
8	471,60	151,30	0,32	108,00	151,30	64,80	324,10	0,69	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
9	500,60	151,30	0,30	108,00	151,30	64,80	324,10	0,65	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
10	653,10	151,30	0,23	108,00	151,30	64,80	324,10	0,50	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
11	761,60	151,30	0,20	108,00	151,30	64,80	324,10	0,43	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
12	828,20	151,30	0,18	108,00	151,30	64,80	324,10	0,39	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
13	849,20	151,30	0,18	108,00	151,30	64,80	324,10	0,38	1	2	7	1	2	habitação unifamiliar
14	349,50	129,00	0,37		129,00	80,00	209,00	0,60	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
15	300,60	129,00	0,43		129,00	80,00	209,00	0,70	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
16	325,20	129,00	0,40		129,00	80,00	209,00	0,64	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
17	304,60	129,00	0,42		129,00	80,00	209,00	0,69	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
18	419,40	129,00	0,31		129,00	80,00	209,00	0,50	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
19	302,90	129,00	0,43		129,00	80,00	209,00	0,69	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
20	305,50	129,00	0,42		129,00	80,00	209,00	0,68	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
21	330,40	129,00	0,39		129,00	80,00	209,00	0,63	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
22	302,70	129,00	0,43		129,00	80,00	209,00	0,69	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
23	312,70	129,00	0,41		129,00	80,00	209,00	0,67	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
24	320,90	129,00	0,40		129,00	80,00	209,00	0,65	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
25	327,40	129,00	0,39		129,00	80,00	209,00	0,64	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
26	318,50	129,00	0,41		129,00	80,00	209,00	0,66	0	2	6,7	1	2	habitação em banda
27	803,80	172,50	0,21	125,50	163,00		288,50	0,36	1	1	4	1	2	habitação geminada
28	648,20	172,50	0,27	125,50	163,00		288,50	0,45	1	1	4	1	2	habitação geminada
29	536,40	172,50	0,32	125,50	163,00		288,50	0,54	1	1	4	1	2	habitação geminada
30	659,00	172,50	0,26	125,50	163,00		288,50	0,44	1	1	4	1	2	habitação geminada
31	6875,00	1241,00	0,18				1751,00	0,25	1	1			8	Biblioteca Municipal
32	2610,90	474,10	0,18		474,10		474,10	0,18	0	1				Museu
TOTAL	**24549,20**	**6049,00**					**10309,40**						**68**	

11. Quadro Síntese

	ÁREA	DIFERENÇA
Área do terreno	43230,00	43230,00
área do terreno a lotear habitação	15063,30	28166,70
Área para espaços verdes de utilização colectiva	6297,50	21869,20
área canteiro arruamento existente (cubo granito)	40,00	21829,20
Área para equipamentos de utilização colectiva	9485,90	12343,30
Arruamentos existentes	2345,00	9998,30
Arruamentos a construir	4559,30	5439,00
Passeios existentes	240,00	5199,00
Passeios a construir	3660,00	1539,00
Estacionamento existente	155,00	1384,00
Estacionamento a prever	695,00	689,00
percursos pedonais	106,00	583,00
percursos pedonais - escadas	250,00	333,00
miradouro	62,00	271,00
muros	251,00	20,00
Posto Transformação (junto biblioteca)	20,00	0,00

12. Adequabilidade ao Pdm

A operação de loteamento encontra-se de acordo com a Carta de Ordenamento do plano, a habitação encontra-se em solo urbanizável – espaços centrais.

No PDM de Mondim de Basto os projectos para as diversas tipologias, sejam moradias isoladas, em banda ou geminadas obedecem aos índices e parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos espaços centrais, em operações de loteamento e/ou de destaque.
Assim aplicam-se os seguintes índices e parâmetros de edificabilidade:
- índice de utilização do solo 0,7
- 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo
- altura da fachada 7 metros
- afastamento lateral de 3 metros
- afastamento tardoz e um recuo de 5 metros

De forma a verificar a adequabilidade da pretensão nos planos vigentes são explanados abaixo as condições sujeitas das edificações e o seu cumprimento.

Índice de utilização

O índice de utilização do solo (Iu) máximo de 0,70.
A proposta cumpre com o índice urbanístico exigido, no quadro sinóptico é possível verificar que todos os lotes se encontram dentro do limite permitido.

Pisos

O loteamento tem 3 tipologias tipo:
- tipologia 1 (habitação isolada) - 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo;
- tipologia 2 (habitação em banda) - 2 pisos acima do solo;
- tipologia 3 (habitação geminada) - 1 piso acima do solo e 1 abaixo do solo.

Logo, cumpre com os parâmetros exigidos relativamente ao n.º de pisos

Altura da fachada

A altura da fachada principal para as 3 tipologias tipo são 7m, 6,7m e 4m, respectivamente, encontrando-se dentro dos 7m de altura máxima permitido.

Afastamentos

O projecto prevê o afastamento aos limites laterais de 3m e um afastamento tardoz de 5 m, cumprindo o estipulado no PDM. Contudo, o recuo de 5m não foi cumprido. Dado, a topografia do terreno e atendendo o perfil do arruamento principal foram previstos cobertos com um recuo de 3m, relativamente ao limite principal de cada lote nas habitações isoladas e geminadas. A construção propriamente dita das habitações respeita o recuo de 5m.
As habitações em banda estão recuadas 7m relativamente ao limite, contudo os cobertos estão alinhados pelos mesmos.

Áreas verdes de utilização colectiva

De acordo com o definido no PDM de Fafe é necessário ceder 750m2 para espaços verdes de utilização colectiva.
Como é possível verificar nos quadros do ponto 9 da memória descritiva a área a ceder, com 6337,50, excede largamente o necessário.

Áreas para equipamentos

De acordo com o definido no PDM de Fafe é necessário ceder 1050m2 para

equipamentos.
Como é possível verificar nos quadros do ponto 9 da memória descritiva a área a ceder, com 9485,90m2, excede largamente o necessário.

Estacionamentos
No cálculo dos estacionamentos não foi incluída a área de construção relativamente aos estacionamentos das habitações.
Logo, é necessário prever 2 lugares de estacionamento por área de construção entre 120m2 e 300m2.
30x2=60 lugares

No projecto estão previstos 69 lugares de estacionamento público e 68 lugares de estacionamento privado no interior dos lotes.

Fafe, 10 Julho de 2017

_____
Diogo Manuel Simões Loureiro Moreira, arquitecto.

13. Fotografias