



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA

Para: Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa	Processo: Interno D.A.U. – 285/2002
Assunto: Projecto de Requalificação e Enquadramento Urbano/Operação de Loteamento do Bairro de Stº António (Zona envolvente à Praça de Touros/Polidesportivo/Centro de Saúde) S. Romão – Vila Viçosa	

- **Memória Descritiva e Justificativa** -

1. Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à *Operação de Loteamento do Bairro de Stº António*, freguesia de S. Romão, concelho de Vila Viçosa. O projecto de Loteamento tem como objectivo a implementação de um conjunto de lotes exclusivamente com uso habitacional.

A área sujeita ao Loteamento está integrada dentro de uma área de *Requalificação e Enquadramento Urbano* da Zona envolvente à *Praça de Touros, Polidesportivo e Centro de Saúde* de S. Romão. A Operação de Loteamento apresenta uma área de 21 012,00 m², como se pode verificar em planta síntese.

Trata-se de um terreno com certos desníveis, localizado a sul do núcleo urbano de S. Romão, com uma pendente bastante acentuada.

2. Concepção da proposta de intervenção

A concepção proposta consiste na constituição de lotes destinados ao uso habitacional, permitindo a consolidação e desenvolvimento urbano do Bairro de Stº António em S. Romão. A zona habitacional será estruturada por um traçado regular de vias/arruamentos onde existem diversas bandas de lotes em que formam uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitectónica de conjunto.

A área sujeita à Operação de Loteamento será constituída por 16 lotes, com as respectivas áreas definidas no quadro geral em planta síntese.

Nos arruamentos projectados prevêem-se 2 sentidos de circulação e tendo uma largura de 6,00 m.

Existem bolsas de estacionamento público em faixa própria, num total de 71 lugares, ao longo dos arruamentos e estacionamento privado no interior de cada lote, assim como, os passeios envolventes



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA

tem dimensões definidas em planta de síntese, respeitando assim a legislação em vigor referente à supressão de barreiras arquitectónicas e urbanísticas (D.L. n.º 123 / 97 de 22 de Maio).

Os materiais a utilizar serão semelhantes aos existentes na zona, ou seja, em calçada irregular de mármore da região, os lancis serão também no mesmo material, as zonas de estacionamento e arruamentos/vias serão alcatroados, embora junto ao polidesportivo e fonte o estacionamento será constituído em calçada irregular de mármore.

Toda a zona habitacional está enquadrada com um conjunto de zonas verdes, com uma área total de 3 739,60 m², as quais obedecem a um estudo paisagístico, que está caracterizado na Carta de Plantação de Árvores e eventualmente serão realizados outros estudos de especialidade.

A instalação da vegetação contribui para a definição formal do projecto, sendo de realçar o papel das árvores enquanto volumes definidores do espaço e na criação de situações sol/sombra, para isso foram utilizadas as seguintes espécies:

- Árvores: *Cercis siliquatum* (Olaia), *Citrus sinensis* (Laranjeira), *Melia azadarach* (Mélia), *Phoenix canariensis* (Palmeira das Canárias), *Platanus hispanica* (Platano), *Prunus cerasifera*, *Olea europeia var. europeia* (Oliveira), *Taxus baccata* (Teixo) e *Tilia cordata* (Tília).
- Arbustos: *Hibiscus rosa-sinensis* (Hibiscos), *Nerium oleander* (Sevadilha), *Spiraea cantoniensis*, *Syringa vulgaris*.

3. Infra-estruturas básicas

As redes das infra-estruturas básicas estão graficamente representadas em planta, indicando de modo sumário os traçados respectivos - rede de abastecimento de água, rede de esgotos domésticos e águas pluviais, rede eléctrica e de telecomunicações.

Na fase subsequente, serão apresentados os projectos necessários para as obras de urbanização e que são os seguintes:

- Projecto dos arruamentos e espaços verdes e de utilização colectiva.
- Projecto da rede de iluminação pública e rede de baixa tensão.
- Projecto das redes de abastecimento de água.
- Projecto de drenagem de águas pluviais e esgotos domésticos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA

- ❑ Projecto de infra-estruturas telefónicas.
- ❑ Projecto da rede de gás.

As soluções para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica, saneamento, de conduta de telecomunicações e suas ligações gerais, são as existentes no local, constituídas pelos respectivos ramais de ligação.

4. Regulamento

Artigo 1.º

O presente regulamento aplica-se a áreas de terreno motivo de loteamento e delimitada em planta de síntese. Todas as construções a edificar nos lotes deverão observar o seguinte regulamento.

Artigo 2.º

Os lotes destinam-se à habitação e a um logradouro, onde não se aceita a construção de anexos habitáveis. São constantes deste loteamento dois equipamentos: um polidesportivo e uma praça de touros.

Artigo 3.º

Os lotes são destinados a construções em dois pisos aceitando-se ocupações só de rés-do-chão. Nos lotes destinados a habitação será admissível a construção de um fogo em dois lotes e não o inverso.

Artigo 4.º

A construção de anexos não habitáveis é tolerada até ao limite da área estipulada no quadro em planta síntese, num só piso e adjacente ao muro limite do lote que se situa na posição oposta à fachada para a rua ou, nos casos em que o lote forma gaveto, em correspondente posição.

Artigo 5.º

As construções deverão ocupar toda a frente do lote ainda que no rés-do-chão se possa incluir um corredor ou passagem alpendrada. Este espaço, quando existir, não deverá deixar de ter muro à face da fachada e com altura mínima de 2.40 m no qual se poderá abrir portão ou equivalente.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA

Artigo 6.º

As fachadas para a rua ficarão alinhadas, não devendo ter elementos avançados ou recuados em relação a esse alinhamento. Se houver varandas ou alpendres devem ser “metidos para dentro” ou reentrantes e não salientes.

Artigo 7.º

As cimalthas das fachadas devem situar-se a 3.50 m medidos da soleira à base da platibanda ou beiral no caso dos edifícios de um só piso e a 5.80 m ou 9.00 m nos casos de, respectivamente, dois e três pisos, medidos da mesma forma.

Artigo 8.º

As casas serão obrigatoriamente caiadas ou pintadas a branco incluindo as varandas assim como as empenas podendo ter os cunhais e rodapé com cor, recomendando-se neste caso as cores tradicionais em uso na Aldeia. São de evitar os rodapés em mosaico polido ou brunido com as juntas acusadas, preferindo-se o reboco ou betão à vista.

Artigo 9.º

As janelas e portadas podem ser guarnecidas com cantaria ou simplesmente rebocadas e pintadas se os recursos dos proprietários não puderem custear a cantaria. No caso de usarem cantaria deverá evitar-se a cantaria delgada posta a cutelo que está fora da tradição local e o acabamento deve ser áspero.

Artigo 10.º

A cobertura pode ser em terraço, protegido por lajetas ou tijoleira, ou em telhado com tantas águas quanto as fachadas e pendentes que lhes ficam perpendiculares, devendo a telha ter a cor natural do barro.

Artigo 11.º

Não é permitido revestir os paramentos exteriores com azulejos decorativos, mármore ou quaisquer outras rochas ornamentais.