

1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.1. Justificação da adequabilidade da proposta às normas e princípios do P.D.M.

1.1.1. Conforme disposto por lei descreve-se na presente memória a solução proposta para o loteamento do Calvário no Concelho de Gavião.

A área em causa situa-se dentro do perímetro urbano previsto pelo Plano Director Municipal de Gavião na planta de ordenamento do Gavião(1:500). O local está classificado na referida planta como espaço urbanizável e foram respeitados os índices e limitações previstos pelo P.D.M. para o local.

O local é praticamente plano em toda a sua extensão e encontra-se no limite do perímetro urbano do Gavião junto ao cemitério e a uma das saídas do núcleo urbano.

A insolação do local não é prejudicada por obstáculos naturais ou artificiais pré-existentes. No local situa-se uma pequena capela que será integrada no tratamento paisagístico previsto para o local.

1.2. Objectivos da operação

A Câmara Municipal do Gavião (CMG) decidiu promover esta iniciativa para contrariar a acentuada desertificação dos centros urbanos do Concelho.

Para além de uma conjuntura económica particularmente desfavorável aos pequenos concelhos como é o Gavião existe , actualmente, uma tendência que a CMG considera sua obrigação combater para a fixação das populações mais jovens nos centros urbanos de maiores dimensões nos concelhos limítrofes do Gavião.

Dada a falta de dinamismo do sector privado na região para promoção de iniciativas deste tipo a única solução é opção pelo investimento público camarário como catalizador de uma inversão desta tendência.

1.3. Características da ocupação proposta

Em face do exposto nos pontos anteriores foi escolhida a zona urbana do alto do Calvário junto ao cemitério do Gavião. O local tem boas características para a realização de habitação em edifícios unifamiliares numa ocupação de baixa densidade integrada em zonas verdes ou de equipamento. O local é sossegado e dispõe de bons acessos ao centro e aos equipamentos da vila. A volumetria proposta é semelhante à do restante meio urbano existente que muito raramente ultrapassa cêrceas de dois pisos . As vias propostas já existem em parte, caso da via de acesso ao cemitério, criando-se uma nova ligação à EM 1114. Esta ligação prolonga a malha viária do Gavião sem interrupções de continuidade ou ocasionando vias sem saída.

1.4. Superfície total do terreno a lotear

1.4.1. A superfície total do terreno a lotear será de :

59.395,87m²

A superfície total do terreno a lotear é propriedade da Câmara Municipal de Gavião (CMG).

1.5. Área de Construção, Volumetria, Cêrcea e Número de Pisos

Toda a área será destinada a construção de pequena volumetria com o número de pisos limitados a dois nas edificações principais e a um nas construções anexas, garagens e arrecadações. É permitida a realização de caves nos lotes 18 a 46

1.6. Ocupação, Fogos

Cada lote, com a excepção dos lotes destinados a equipamento e espaços verdes será destinado a habitação com uma construção unifamiliar por lote.

1.7. Áreas destinadas a espaços de utilização colectiva

Os lotes ocasionando 47, 48, 49 são destinados à implantação de espaços de equipamento e / ou zonas verdes de utilização colectiva a definir pela CMG.

1.8. Natureza e dimensionamento dos equipamentos;

Como indicado no ponto anterior os lotes 47, 48, 49 são destinados à implantação de espaços de equipamento e / ou zonas verdes de utilização colectiva a definir pela CMG.

O lote 48 é confinante com o lote da biblioteca Municipal do Gavião e a sua utilização deverá ser prevista de uma forma que complemente as funções e actividades dos espaços desse organismo

1.9. Natureza das actividades não habitacionais e dimensionamento das áreas a elas destinadas

Não existem no presente loteamento lotes destinados a outras actividades que não sejam a habitacional ou equipamento. Nenhum lote poderá ser destinado a actividades comerciais serviços ou a actividades industriais.

1.10. Condicionamentos relativos à implantação dos edificios e construções anexas

Os condicionamentos previstos são os constantes da planta cotada e de implantação. Todos os elementos definidores da implantação do loteamento, alinhamentos dos lotes vias e afastamentos foram localizados com a definição de pontos coordenados, (Ver lista de coordenadas para implantação desses elementos).

1.11. Solução adoptada para o funcionamento dados redes de abastecimento / Estrutura viária adoptada

A solução adoptada para as infra-estruturas consta da memória descritiva dos respectivos projectos.

Abrantes, 2007-11-09

Elaborou

A Coordenadora

Pedro Costa, Arq.

M. Eugénia D. Ferreira, Arq.

2. REGULAMENTO

2.1. Disposições Gerais

O presente Regulamento define as disposições específicas de urbanização e ocupação ao interior do perímetro do loteamento e constitui parte integrante do Alvará e a sua total observância deverá ocorrer em todos os actos de licenciamento de obras pela Câmara Municipal de Gavião e ainda em todos os actos notariais e de registo respectivamente pelas Secretarias Notariais e Conservatórias do Registo Predial.

O desenvolvimento e a integral consecução da operação urbanística submete-se na sua essência à disciplina patenteada no presente estudo e do ponto de vista jurídico processual em obediência ao disposto na legislação em vigor.

As regras, servidões de restrições de utilidade pública definidas no presente Plano Loteamento não poderão ser objecto de derrogação com excepção para adaptações menores, que venham a ser tidas como necessários pela natureza do solo, configuração dos lotes ou características das construções vizinhas.

A cabal interpretação deste regulamento resultará obrigatoriamente da consulta das restantes peças escritas e desenhadas que instruem o Processo de loteamento.

2.2. Disposições Técnicas

2.2.1. Áreas Máximas de Implantação e respectivos limites

Em todos os lotes a área máxima de implantação da construção será conforme quadro da Planta de Síntese.

Esses limites constituem polígonos, cujas faces têm os afastamentos principais, laterais e posteriores aos limites dos lotes definidos nas Plantas de Trabalho

A fachada anterior dos projectos de arquitectura deverá cumprir este alinhamento em pelo menos 50%, num dos pisos da construção.

2.2.2. Utilização e Vedação dos Logradouros

Nas áreas abrangidas pelas zonas "non aedificandi", para além da construção de 1 anexo, cuja área não poderá exceder o previsto no quadro de síntese, é interdito qualquer outro tipo de construção, a não ser a sua pavimentação e/ou ajardinamento complementadas com o respectivo mobiliário (pérgolas, bancos, mesas, etc.)

Os muros de alvenaria definidores dos lotes, se existirem, não poderão exceder a altura máxima de 0,60 m sendo a restante dimensão até à altura de 1,20 m conseguida através de arbustos ou rede metálica.

O parágrafo anterior deverá ser cumprido em todos os limites adjacentes a vias e nos laterais até ao início da construção, podendo as restantes vedações laterais e posterior atingir a altura de 1,80 m em alvenaria, acima do solo.

Aconselha-se a preservação das espécies arbóreas existentes nas zonas "non aedificandi"

2.2.3. Número de Pisos

O número máximo de pisos é de 2. Poderão ser realizadas caves nos lotes 18 a 46.

As cotas de soleira deverão respeitar a indicação de Planta de Síntese

As cotas máximas do perfil tipo autorizado para as construções no lote são as constantes do esquema do anexo 1.

2.2.4. Áreas Máximas de Construção

A Área máxima de construção é a constante do quadro síntese da planta de trabalho. As caves não entram nesta área, devendo ser utilizadas unicamente como arrecadações e /ou garagens.

2.2.5. Garagens / Arrecadações

O núcleo de garagens / arrecadações deverá ser edificado a nível do piso térreo, devendo ficar integrado na construção, podendo em alternativa ocupar o anexo.

As caves serão de uso exclusivo de estacionamento e ou arrecadações.

2.2.6. Acabamentos Exteriores

Nos acabamentos exteriores será respeitado o regulamento de Edificação e Urbanização da CMG.

Aconselha-se o revestimento da cobertura em telha cerâmica na cor natural, admitindo-se também outros materiais de revestimento desde que a sua presença fique dissimulada através de platibanda ou outros elementos arquitectónicos de co-roamento.

As soluções de aproveitamento de energia solar, devem ficar perfeitamente integradas na proposta arquitectónica da construção.

2.2.7. Acessibilidades dos Serviços de Correio e Leituras.

A distribuição domiciliária de correio deve ser possível de efectuar, sem entrada nos lotes, atendendo ao seguinte:

As caixas de correio, deverão ser colocadas por forma a serem acessíveis junto à porta de entrada no lote instaladas conforme desenho de pormenor fornecido pela CMG

Os contadores de infra-estruturas (electricidade, água e gás) deverão estar colocados próximos entre si, sem prejuízo das normas de segurança, e colocados conforme desenho de pormenor fornecido pela CMG

2.3. Infra-estruturas

2.3.1. Encargos

Constituirão encargos dos compradores dos lotes a ligação às redes públicas de água, esgotos, gás, energia eléctrica e telefónica.

É da responsabilidade dos proprietários dos lotes a reposição do lancil, passeios, pavimentação e outros equipamentos ou infra-estruturas que durante as construções sejam danificados.

2.3.2. Arranjos Exteriores / Espaços Verdes

As áreas de cedência para espaços verdes não poderão ter utilização diferente da prevista, só sendo admissíveis excepções a esta regra desde que esteja em causa o interesse público.

Não será admissível em qualquer alteração o não cumprimento dos mínimos previstos na legislação em vigor.

A manutenção dos espaços verdes públicos e arranjos exteriores serão da responsabilidade da Autarquia.

2.4. Elementos Complementares ao Regulamento

2.4.1. Instrumentos Regulamentares

Fazem parte integrante deste Regulamento as Plantas de Síntese e de Trabalho que integram o presente processo.

Em todas as questões não referidas neste Regulamento, deverão ser respeitados o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e outras disposições legais em vigor.

2.4.2. Omissões

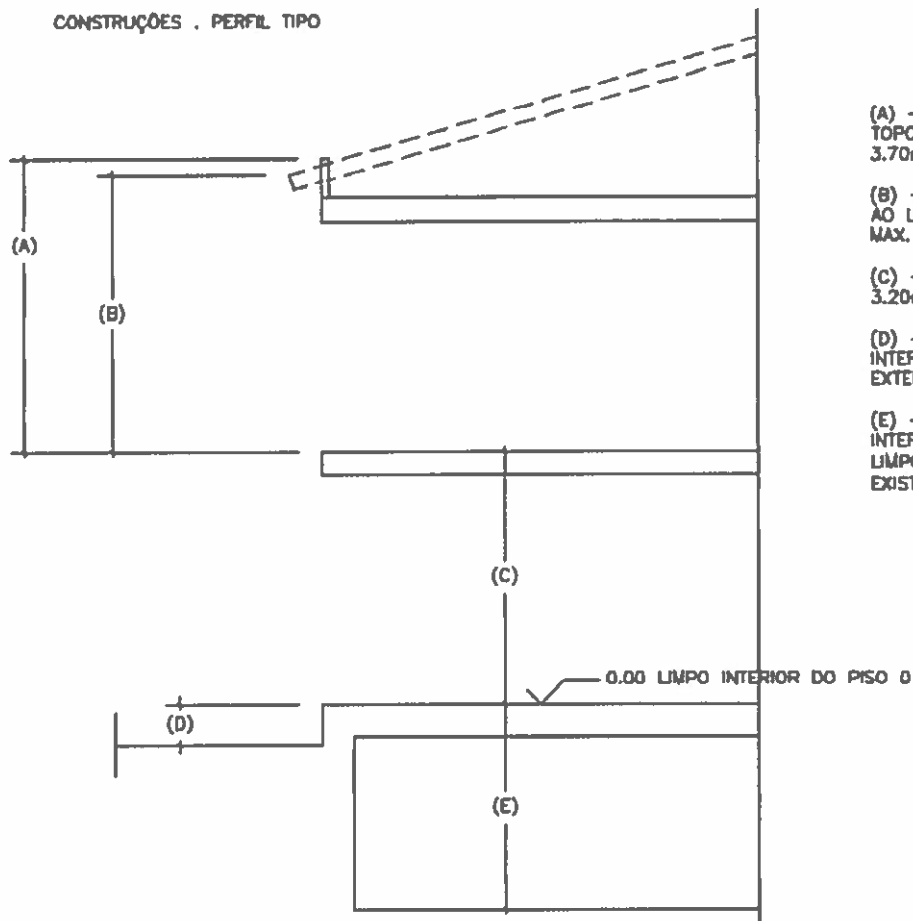
Quaisquer omissões ao presente Regulamento, serão esclarecidas pela Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Gavião sendo sempre aplicáveis as disposições legais em vigor.

Abrantes, 2007-11-07

ANEXO 1

GAT
GABINETE DE APOIO TÉCNICO DE ABRANTES

CONSTRUÇÕES . PERFIL TIPO



(A) - COTA DO PISO 1 ATÉ AO TOPO EM PLATIBANDA . MAX. 3.70m

(B) - COTA DO PISO 1 ATÉ AO LIMITE INFERIOR EM BEIRADO. MAX. 3.50m

(C) - COTA PISO A PISO. MAX. 3.20m

(D) - DESNIVEL ENTRE LIMPO INTERIOR DO PISO 0 E A COTA EXTERIOR. MAX. 0.80m

(E) - COTA ENTRE LIMPO INTERIOR DO PISO 0 E COTA DE LIMPO DE PISO DE CAVE (SE EXISTIR). MAX. -2.60m