

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente_ César & Gonçalves-Imobiliária Lda,
Local_ Rua Dr. João Mendes Correia Rocha
Assunto_ Alteração da Operação de Loteamento

a) CONSIDERAÇÕES GERAIS

Refere-se a presente Memória Descritiva e Justificativa ao projeto de alteração do Alvará de Loteamento nº05/87, de 22 de Abril, referente a um terreno situado na **Rua Dr. João Mendes Correia Rocha, Lote nº10, freguesia de Vagos**, no limite Norte da vila de Vagos, de acordo com as plantas topográficas anexas ao processo.

Esta proposta pretende dar cumprimento à informação dada ao processo inicial, prevendo-se agora valores dos índices globais máximos de 0,30 para a construção.

Segundo o Plano Diretor Municipal de Vagos, no artigo 55.º - o Regime de edificabilidade máximo é o constante do Quadro 4:

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos espaços a urbanizar,
a aplicar em Planos de Pormenor e Loteamentos

Subcategoria de Espaço	Regime de edificabilidade		
	Densidade Habitacional Bruta Máxima (fogos/hectare)	Índice de Construção Bruta (máximo)	Número máx. de pisos
Espaço a Urbanizar de Nível I	60	1.6	6
Espaço a Urbanizar de Nível II	45	0.8	3
Espaço a Urbanizar de Nível III	35	0.6	2

2 — Na ausência de Plano de Pormenor ou de Loteamentos, os índices a aplicar às parcelas existentes são os do Quadro 4

Segundo o Plano de Urbanização de Vagos, o artigo 20.º refere que “é permitida a construção de anexos de apoio e garagens isolados ou integrados na construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras: Não poderão ser construídos entre o plano da fachada frontal da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à



www.vitoria.com.pt
Gerat@vitoria.com.pt

Rua Direita, 185-A r/c
Aradas
3810-066 Aveiro

Telefones: 234351343
Telemóvel: 967076420



+20 anos
+700 projectos
+400 clientes
+550 obras

JOSEVITÓRIA
ARQUITECTURA



via de acesso principal. Excetua-se os casos em que os anexos e ou garagens se integrem na construção principal e garantam uma integração harmoniosa no tecido urbano construído.”

Em conclusão, o artigo 37.º aplica que “As tipologias de construção admitidas são o edifício isolado e o edifício geminado. A área mínima do lote ou parcela é de 500 m². O índice de implantação máximo é de 0,3. O índice de construção máximo é de 0,5. O Índice Bruto de Implantação, máximo, é de 0,3 e o Índice Bruto de Construção máximo é 0,5. O Índice de Impermeabilização máximo é 0,6. (em anexo apresenta-se a ficha dos elementos estatísticos)

Descreve-se de seguida a versão da memória descritiva e justificativa com as necessárias adaptações.

A alteração em causa incide unicamente sobre o lote nº10, com a área total igual a 643.50m², tendo por base o artigo 27º do decreto lei nº555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo decreto lei nº 177/2001, de 4 de Junho.

Os restantes lotes vão manter todas as condições construtivas e outros condicionalismos.

b) ANÁLISE URBANÍSTICA

Em termos urbanísticos foram considerados, como regra geral, as condições definidas no Alvará de Loteamento nº05/87 designadamente no que se refere aos limites laterais e frontais, como tipologias, à exceção dos afastamentos relativos às cedências (passeio e estacionamento), que neste caso se enquadram os alinhamentos que provêm do lote nº11 (a Norte), com dimensões de passeio e baía de estacionamento iguais a 1.30m e 2.35m, respetivamente, conforme levantamento topográfico.

Aos parâmetros que se pretendem alterar, foi considerado o Plano de Urbanização de Vagos, definindo-se inequivocamente as áreas máximas de implantação e construção, quer da habitação, quer da garagem (anexos).



www.vitoria.com.pt
Geral@vitoria.com.pt

Rua Direita, 185-A r/c
Aradas
3810-066 Aveiro

Telefones: 234351343
Telemóvel: 967076420



+20 anos
+700 projectos
+400 clientes
+550 obras

JOSEVITÓRIA
ARQUITECTURA



c) PROPOSTA

Apresenta-se o quadro síntese.

Para o cálculo de índice de implantação e de construção não é considerada a área de anexos (garagem).

	Área Lote (m2) <small>(área mín 500m2)</small>	Área de Implantação (m2)		Área de Construção (m2)		Índice de Implantação <small>(índice máx 0,30)</small>	Índice de Construção <small>(índice máx 0,50)</small>	Índice de Impermeabilização <small>(índice máx 0,60)</small>	Número de Fogos	Número de Pisos	Estacionamentos
		Habituação	Anexos	Habituação	Anexos						
Lote 1	1122,50										
Lote 2	1056,50										
Lote 3	1014,50										
Lote 4	972,50										
Lote 5	1137,50										
Lote 6	1040,00										
Lote 7	887,50										
Lote 8	809,00										
Lote 9	731,00										
Lote 10	643,50	191,55	37,45	191,55	37,45	0,30	0,30	0,36	1	1	1
Lote 11	557,00										
Lote 12	565,00										

d) ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA

A operação em causa, conforme já descrito anteriormente, está abrangido pelo Alvará de Loteamento nº05/87, de 22 de Abril e pelo Plano de Urbanização de Vagos (P.U.V.).

1. Assim no que se refere dos parâmetros que foram mantidos, temos a considerar:

- O tipo de ocupação mantém-se com habitação unifamiliar e anexos.
- Não há sobrecarga nas redes públicas existentes.
- Os afastamentos laterais de 3,00 metros, podendo-se praticar vãos de iluminação de compartimentos, conforme se define no nº8 do artigo 14º do P.U.V.
- Habitação de um piso, isolada.

2. No que se refere aos parâmetros a alterar e que, neste caso, deverão respeitar o P.U.V., de uma forma geral o artigo 14º, o artigo 16º e o artigo 20º e, em termos específicos da Zona de Expansão de Baixa Densidade, o artigo 37º, temos a considerar:

a) Quanto ao artigo 14º:

- Há um aumento da área de implantação, mas é respeitada a alínea f) do nº5 deste artigo, com uma profundidade superior a 15 metros, já que se trata de uma moradia unifamiliar;



www.vitoria.com.pt
Gerak@vitoria.com.pt

Rua Direita, 185-A r/c
Aradas
3810-066 Aveiro

Telefones: 234351343
Telemóvel: 967076420



+20 anos +700 projectos +400 clientes +550 obras

JOSEVITÓRIA
ARQUITECTURA

- São respeitados os afastamentos mínimos definidos no nº2;
- b) Quanto ao artigo 16º:
 - Garante-se no mínimo uma garagem;
- c) Quanto ao artigo 20º:
 - É prevista uma área de anexos (garagem) inferior a 10% da área do lote, que neste caso em particular será de 64.35m² como valor máximo;
 - Implantação a tardoz da habitação;
- d) Quanto ao artigo 37º:
 - Há um aumento da área de implantação para 191,55m², mas ainda assim está dentro do limite do máximo permitido (O índice de implantação máximo é de 0,3);
 - A área de construção mantém-se igual a 191,55m² (habitação de r/chão), segurando de igual forma o máximo permitido (O índice de construção máximo é de 0,5);
 - Deverá garantir-se um índice de impermeabilização máximo de 0,60, aquando da elaboração do projeto de arranjos exteriores da habitação unifamiliar.

e) **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo reduzido significado urbanístico da operação, não se apresenta qualquer tipo de condição para além do anteriormente referido, considerando-se válidos os mesmos anteriormente existentes, não colidindo com o descrito na presente memória descritiva. Apresenta-se nova planta de síntese com as alterações pretendidas assim como as restantes peças desenhadas, consideradas essenciais a apreciação da proposta.

Aveiro, 29 de Julho 2019

O técnico responsável



www.vitoria.com.pt
Geral@vitoria.com.pt

Rua Direita, 185-A r/c
Aradas
3810-066 Aveiro

Telefones: 234351343
Telemóvel: 967076420



+20 anos +700 projectos +400 clientes +550 obras

JOSEVITÓRIA
ARQUITECTURA 