

---

## TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

Jerónimo de Oliveira Correia, licenciado em engenharia civil, técnico dos quadros da Câmara Municipal de Terras de Bouro, contribuinte nº 161 367 771, morador na rua do Nicolau Clenardo nº 38, 4715-210 Braga, inscrito na Ordem dos Engenheiros Técnicos sob o nº 5202, declara, para os efeitos do disposto no N.º 1 do artigo 10º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei nº 60/2007 de 4 de Setembro e pelo Decreto-Lei 26/2010, de 30 de Março, que o projecto de arquitectura, de que é autor, relativo à operação de loteamento designado "Loteamento das Gordairas-Conclusão", localizado na Vila de Terras de Bouro, Concelho de Terras do Bouro, e cujo licenciamento foi requerido pelo Município de Terras de Bouro, observa as normas técnicas gerais e específicas, bem como, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas, Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto e Plano Director Municipal de Terras de Bouro, assim como toda a Regulamentação e Normas Técnicas sobre Acessibilidades.

Terras de Bouro, 14 de Dezembro de 2011

O Técnico,



---

## Memória Descritiva

### Licenciamento de Operação de Loteamento

Esta memória descritiva é respeitante ao Licenciamento de uma Operação de Loteamento na Vila de Terras de Bouro, em terreno do domínio privado municipal, sendo pois requerente o próprio Município de Terras de Bouro.

### Enquadramento

O terreno onde se efectuará a operação de loteamento está situado no centro urbano da Vila, em zona de Aglomerados Urbanos de Nível 1, ao abrigo do art. 22º, ponto 2, alínea a) do PDM de Terras de Bouro, situando-se o terreno na envolvente directa da Urbanização das Gordairas e Comissão Fabriqueira a Norte e pela Avenida dos Bombeiros Voluntários a Sul e Poente, confrontando a Nascente com a rua Dr. Domingos Maria da Silva e com Ana maria Melo Araújo.

A parcela de terreno originário a lotear, com uma área de 15.000,00m<sup>2</sup>, inscrita na matriz sob o nº 574 e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº 348, foi já objecto de duas desanexações no passado recente, uma com 7883,25m<sup>2</sup> e outra com 2.917,80m<sup>2</sup> destinadas a outras operações urbanísticas, cujas configurações e localização das parcelas desanexadas melhor se encontram identificadas nas partes desenhadas anexas a esta memória, resultando pois que, a área efectiva do prédio a lotear, é de 4.198,95m<sup>2</sup>, melhor identificada igualmente naquelas peças desenhadas.

### Programa

Conformando-se às características fisiográficas e morfologia do terreno bem como às necessidades e carências habitacionais de tipologia unifamiliar e de equipamentos colectivos no centro urbano da Vila, o programa edificativo proposto é constituído por habitação unifamiliar em banda, seguindo os alinhamentos da banda já edificada na Urbanização das Gordairas na frente

voltada para a rua da Corredoura, onde se propõe a constituição de 5 lotes com a cêrcea de três pisos, dois acima da cota de soleira e um em cave destinado a garagem, sendo a parte nascente da parcela a lotear destinada à implantação de dois lotes destinados a serviços, designadamente para a instalação de um Centro Social e Lar de Idosos, com a cêrcea de cinco pisos e o outro destinado à construção da Sede da Junta de Freguesia de Moimenta, este com dois pisos. A parte restante do terreno a Poente integrará as áreas a ceder para equipamento público, designadamente para a Piscina Municipal Coberta já em construção.

Os cinco lotes de habitação unifamiliar propostos são já servidos por arruamento público devidamente infra-estruturado, propondo-se apenas o alargamento da bitola da sua plataforma para poder conter a implantação de uma baia de estacionamento público paralelo, com nove lugares de estacionamento para serviço dos cinco lotes criados e de apoio à antiga Urbanização das Gordairas, deficitária de lugares de estacionamento público. Cria-se ainda, a partir da Rua da Corredoura, um arruamento interior, de bitola estreita, apenas com 4 metros de largura, para servidão de acesso às garagens dos lotes a criar e aos lotes 22 e 21 da antiga Urbanização das Gordairas, ficando a parte restante da parcela destinada a áreas verdes públicas e para corredor de instalação de infra-estruturas de Águas Residuais e Pluviais, quedando-se por aqui o esforço financeiro do ímpeto urbanizador do loteador, já que nos demais lotes de serviços criados não haverá necessidade de intervenção nas infra-estruturas e arruamentos existentes que os conformam.

As habitações dos lotes 1 a 5 incluem área de estacionamento privado no interior do lote, de apoio a pessoas com mobilidade reduzida, conforme consta da planta do Plano de Acessibilidades, sendo ainda criados dois lugares na baia de estacionamento existente junto da Avenida dos Bombeiros Voluntários para apoio as dois lotes de serviços criados.

Relativamente às características numéricas da operação de loteamento, teremos os seguintes indicadores urbanísticos de referência:

- **Prédio:** Prédio Urbano denominado "Parcela de terreno para construção urbana a poente da Vila", inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 574, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 00348, com os Averbamentos 1,2 e 3;

- **Confrontações do Prédio:**

Norte: Urbanização das Gordairas e Comissão fabriqueira

Sul: Arruamento

Nascente: Arruamento e Ana Maria Melo Araújo

Poente: Arruamento

- **Área do terreno a lotear:** 4 198,95m<sup>2</sup>

- **Área dos lotes:** 3 255,60m<sup>2</sup>

- **Área de cedência para equipamento público:** 391,25m<sup>2</sup>

- **Área de arruamento de acesso a garagens:** 297,60m<sup>2</sup>

- **Área de passeios e estacionamento público:** 143,50m<sup>2</sup>

- **Área verde pública:** 111,00m<sup>2</sup>

## Quadro Sinóptico

LOTE	ÁREAS						Volume Construção	Nº Fogos	Nº Pisos	Cota Soleira	CONFRONTAÇÕES			
	LOTE	IMPL	GARAG	HABIT	SERV	CONST.					NORTE	SUL	NASC.	POENTE
H.01	205.78	96.25	96.25	192.50		288.75	866.25	1	3	102.15	Rua Corredoura	Arr. Acesso garagens	Lote 22	Lote H.02
H.02	175.85	96.25	96.25	192.50		288.75	866.25	1	3	101.43	Rua Corredoura	Arr. Acesso garagens	Lote H.01	Lote H.03
H.03	161.27	96.25	96.25	192.50		288.75	866.25	1	3	100.91	Rua Corredoura	Arr. Acesso garagens	Lote H.02	Arr. Acesso garagens
H.04	206.25	96.25	96.25	192.50		288.75	866.25	1	3	100.91	Rua Corredoura	Lote 1 Ed. Sol nascente	Arr. Acesso garagens	Lote H.05
H.05	264.45	96.25	96.25	192.50		288.75	866.25	1	3	100.91	Rua Corredoura	Lote 1 Ed. Sol nascente	Lote H.04	Ed. Panorâmico(S.I.Europa ArLindo, SA)
EQ.01	1535.00	701.00	40.00		2932.0	2972.00	8916.00		5	100.00	Com. Fabricueira	Av. B. Voluntários	Lote EQ.02	Lote 6 Ed. Sol nascente
EQ.02	711.00	221.00	221.00		221.00	442.00	1326.00		2	115.20	Rua A. Pereira	Lote EQ.1 e rua Dr. Domingos M Silva	Ana Maria Melo Araújo	Comissão Fabriqueira
TOTAIS	3 255.60	1403.25	742.25	962.50	3153.00	4857.75	14573.25	5						

## Solução arquitectónica

### Implantação

A implantação das moradias unifamiliares em banda aproveita a morfologia do terreno, conformando volumes paralelepípedicos, para, numa lógica de fecho e conclusão da banda da Urbanização das Gordairas, colmatar a área urbana com capacidade edificatória, respeitando alinhamentos e cêrceas pré-existentes, garantindo ainda alguma permeabilidade visual com a interposição de um hiato no *continuum* edificado que constitui o arruamento de acesso às garagens no tardo dos lotes. As cotas de soleira permitem aceder às habitações a partir da rua da Corredoura sem interposição de obstáculos, garantindo alinhamentos e cotas de cumeeira que emprestam uniformidade, coerência e harmonia a todo o conjunto, retirando para o alçado de

tardoz os vãos de acesso automóvel, por onde se acede a partir do novo arruamento constituído e a esta função exclusiva dedicado. Apenas o lote 05, de gaveto, terá acesso lateral ao piso em cave de garagem, por ser técnica e economicamente impraticável prolongar o referido arruamento para poente. Importa ainda referir que, devido à grande diferença de cotas de implantação das garagens e do terreno natural do logradouro a sul, os lotes 04 e 05, terão que construir muros de suporte no limite dos lotes para garantir o cumprimento das cotas de projecto conforme melhor se explicita nas peças desenhadas.

O acesso automóvel às garagens dos demais lotes, conforme já se fez referência, será efectuado a partir de um novo arruamento a construir com perfil de bitola estreita, apenas com 4 metros de largura, no término do qual, para garantir cotas de projecto compatíveis com as cotas de implantação das moradias e da respectiva cave em garagem, serão construídos muros de suporte em betão ciclópico, conforme melhor se explicita nas partes desenhadas anexas e no respectivo projecto de execução do referido arruamento.

A proposta arquitectónica dos volumes a edificar, quer da tipologia habitacional quer da de serviços, assenta na interpretação dos socalcos existentes que conformam o terreno. A construção prevista representa igualmente, pela sua regularidade, uma integração da leitura das massas construídas com a envolvente.

Desta forma, assegura-se o enquadramento paisagístico e arquitectónico das construções na sua envolvente, valorizando-a com o tratamento destes lotes, por ora desprovidos.

Pretende-se uma solução arquitectónica contemporânea, recorrendo a volumetrias puras e horizontais, utilizando materiais construtivos integrados na envolvente e um desenho de fachada que garanta o usufruto da paisagem e das condições climáticas sem prejuízo do conforto do utilizador.

Ao nível da volumetria proposta, este estudo procura ser coerente na inserção urbana adequando-se às cêrceas, alinhamentos e disposição do programa proposto.

## **Adequação à portaria nº 216-B/2008 – Áreas de cedência**

### **Espaços Verdes:**

A proposta de implantação e solução urbanística apresentada define um local destinado a Espaços verdes e de utilização colectiva, perfazendo um total de 111,00m<sup>2</sup> de área de cedência.

De acordo com a portaria 216-B/2008 de 3 de Março, é estabelecido no quadro I que a área total a ceder seria, neste caso, de 1022,84 m<sup>2</sup> (5x28m<sup>2</sup>/fogo+28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>x3153m<sup>2</sup>).

Assim, propõe-se que a diferença de 911,84 m<sup>2</sup>, entre a área cedida (111m<sup>2</sup>) e a área total a ceder (1022,84 m<sup>2</sup>), seja compensada em parcela de terreno propriedade do município localizada imediatamente a sul desta operação urbanística, onde se encontra projectado o Parque Urbano do Ribeiro das Gordairas, em alternativa ao enquadramento no regulamento de compensações por não cedência de terrenos para equipamentos e espaços verdes públicos decorrente da aprovação de operações urbanísticas incluído na tabela de taxas e licenças do Município de Terras do Bouro, por ser esta uma operação em cujo promotor é o próprio município;



#### **Equipamentos de utilização colectiva:**

A proposta de implantação e solução urbanística apresentada define um local destinado a Equipamentos de utilização colectiva, perfazendo um total de 391,25m<sup>2</sup> de área de cedência.

De acordo com a portaria 216-B/2008 de 3 de Março, é estabelecido no quadro I que a área total a ceder seria, neste caso, de 963,25 m<sup>2</sup> ( $5 \times 35 \text{m}^2 / \text{fogo} + 25 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 \times 3153 \text{m}^2$ ).

Assim, propõe-se que a diferença de 572,00 m<sup>2</sup>, entre a área cedida (391,25m<sup>2</sup>) e a área total a ceder (963,25 m<sup>2</sup>), seja compensada em parcela de terreno propriedade do município localizada imediatamente a poente desta operação urbanística, onde se encontra, aliás, já em construção a Piscina Municipal coberta, Equipamento de utilização colectiva que serve todo o aglomerado populacional da vila de Terras de Bouro, em alternativa ao enquadramento no regulamento de compensações por não cedência de terrenos para equipamentos e espaços verdes públicos decorrente da aprovação de operações urbanísticas incluído na tabela de taxas e licenças do Município de Terras do Bouro, por ser esta uma operação em cujo promotor é o próprio município;

#### **Infra-estruturas – Estacionamento:**

A proposta de implantação e solução urbanística apresentada define um local destinado a Estacionamento público, dentro da parcela a lotear, que comporta 9 lugares;

Por outro lado, nos Lotes destinados a Moradias Unifamiliares, teremos os seguintes lugares de estacionamento:

- i) Descoberto: 5 lotes x 1 lug. Est. = 5 lugares;
- ii) Coberto: 5 lotes x 96,25m<sup>2</sup> (garagem) / 30,00m<sup>2</sup> = 16 lugares

Ao nível dos lotes destinados a Serviços, teremos os seguintes lugares de estacionamento previstos:

- i) Descoberto: Lote EQ. 01 (4 lug.) + Lote EQ. 02 (4 lug.) = 8 lugares;
- ii) Coberto: Lote EQ. 02 – 221,00m<sup>2</sup> (garagem) / 30,00m<sup>2</sup> + Lote EQ. 01 – 40,00m<sup>2</sup> (garagem) / 30,00m<sup>2</sup> = 9 lugares.

Donde resulta que o total de lugares de estacionamento preconizados com a presente operação urbanística é de **47 lugares de estacionamento**.

Por outro lado, de acordo com a portaria 216-B/2008 de 3 de Março, é estabelecido no quadro I que os lugares de estacionamento a criar deveriam ser:

Para moradias unifamiliares:

- i) Descoberto e coberto: (5 lotes x 2 lugares) x 1,2 = 12 lugares;

Para lote de Serviços (EQ. 02):

- i) Descoberto e coberto: (3 lugares/100,00m<sup>2</sup> x 221,00m<sup>2</sup>) x 1,3 = 9 lugares;

Para lote de Serviços equiparado a habitação sem indicação de tipologia (EQ. 01):

- i) Descoberto e coberto: (1 lugar/fogo ou quarto x 36 utentes) x 1,2 = 43 lugares.

Totalizando assim, do ponto de vista das necessidades que emanam da referida Portaria, um total de lugares de estacionamento a prever de **64 lugares de estacionamento**, encontrando-se por



isso a solução urbanística preconizada deficitária de 17 lugares (64-47), *deficit*, todavia, que se poderá considerar suprido pelo excesso de lugares de estacionamento já disponíveis na baía existente no espaço público que confronta com o lote EQ. 01 na Avenida dos Bombeiros Voluntários.

### **Adequação ao Regime das Acessibilidades**

O Plano de Acessibilidades está salvaguardado na proposta apresentada, cujas opções se baseiam nas normas legais e regulamentares aplicáveis pelo regime de acessibilidades – decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, e para o qual existe uma memória descritiva específica.

### **Adequação ao Regulamento do PDM**

O projecto da operação urbanística apresentado, tem enquadramento no artigo 22º do Regulamento do PDM "Aglomerados Urbanos", nomeadamente no ponto 2, alínea a), com o qual se conforma.

### **Adequação às Infra-estruturas**

O local encontra-se servido de infra estruturas, designadamente de arruamentos pavimentados, rede de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, electricidade e telefones, razão pela qual apenas se preconiza a construção de uma servidão de acesso às garagens dos lotes das moradias unifamiliares e a construção dos colectores de drenagem de A.R. e A. P. daqueles lotes bem como a instalação dos ramais de abastecimento de água a todos os lotes criados.

## **Regulamento do Loteamento**

### **1. Apresentação**

1.1.1. O presente documento, diz respeito ao Regulamento do loteamento.

1.1.2. O presente regulamento dispõem as normas, linhas e orientações a seguir obrigatoriamente pelos proprietários dos futuros lotes.

1.1.3. O não cumprimento das normas, linhas e orientações pelos futuros proprietários dos futuros lotes sujeita os mesmos às coimas, penalizações e demolições previstas em regulamentos camarários e aos existentes na generalidade da lei.

1.2.1. O regulamento é apresentado como complemento da Planta Síntese.

## **2.Descrição do loteamento:**

2.1.1.São constituídos 5 lotes (do H.01 ao H.05) destinados a uso habitacional e dois lotes (do EQ.01 ao EQ.02) destinados a Serviços.

2.1.2.Os lotes são numerados de H.01 a H.05 e EQ.01 a EQ.02 respectivamente, e delimitados na sua área pela linha de limitação dos lotes como apresentado em Planta Síntese.

2.1.3. A área correspondente a cada lote está descrita no mapa de loteamento segundo o respectivo número.

2.1.4. Cada lote é delimitado em polígono de implantação da construção e de limite do lote.

## **3. Logradouro:**

3.1.1.Considera-se logradouro a área do lote não abrangido pela área e desenho do polígono de implantação.

3.1.2.É expressamente proibida a construção dentro da área do logradouro de qualquer tipo de elemento considerado passível de preencher área de construção.

3.2.1. É permitido a construção de elementos de sombreamento (pérgulas ou palas) no logradouro.

3.3.1. É expressamente proibida a construção de construções anexas para arrumos no logradouro tal como indicado na planta síntese.

3.4.1. É obrigatório executar muros de vedação ou demarcação dos limites dos lotes, podendo esta demarcação ser feita com recurso a sebes ou arbustos integrados no projecto de arranjos exteriores do conjunto.

3.4.2. A altura máxima do muro, se executados, deverá ser de 1,20m acima da cota do logradouro, exceptuam-se os muros de suporte de terras, que terão a altura necessária para o suporte das mesmas conforme previsto na planta de síntese e respectivos cortes.

3.4.3. Os muros, se executados, deverão ser de alvenaria de pedra ou, quando em alvenaria de tijolo, rebocados e pintados com cores neutras.

## **4.Polígono de implantação:**

4.1.1. A implantação das construções fica sujeita ao desenho do polígono de implantação apresentado em planta síntese.

4.1.2. A implantação do polígono de implantação pode extrapolar dos seus limites por elementos de sombreamento balanceados sobre o logradouro.



4.2.1. O proprietário do lote fica obrigado a respeitar as volumetrias propostas no projecto de loteamento.

4.2.2. O projecto dos edificios pode apresentar pequenas variações da composição, desde que não desrespeitem o espírito e o enquadramento no conjunto.

4.3.1. Obriga-se a construção ao respeito pelas cotas de soleira definidas na planta de síntese, excepto se claramente justificado.

4.3.2. A cêrcea máxima obrigatória é constante da planta de síntese e cortes.

4.3.3 Nas construções das bandas unifamiliares não são permitidos quaisquer elementos para além do plano da fachada voltado para a Rua da Corredoura, designadamente dos tubos de queda de águas pluviais, que deverão ficar embutidos no plano da fachada ou reentrantes.

## **5. Estacionamento no interior dos lotes**

5.1. Os proprietários dos lotes ficam obrigados à construção de lugares de estacionamento automóvel dentro do perímetro do polígono do lote, de acordo com o previsto na planta de síntese.

5.2. Os acertos a fazer para vencer os desníveis de acesso devem ser efectuados sempre no interior do Polígono de implantação. Não são de modo algum permitidas deformações de passeios.

## **6. Materialidade:**

6.1. Os materiais a utilizar no exterior das construções e muros serão obrigatoriamente naturais ou de cor neutra, como a pedra, a madeira ou o zinco. A existirem elementos pintados, estes deverão ter cores neutras.

6.2 Os lotes unifamiliares em banda devem obedecer a um estudo de conjunto que garanta a integridade e coerência da imagem, tanto nos aspectos arquitectónicos como de construção e acabamentos finais.

## **7. Coberturas:**

7.1. As coberturas dos edificios unifamiliares serão inclinadas e conformadas em platibanda exterior que não exceda o plano da fachada, devendo obedecer a um projecto de conjunto que garanta uma imagem integrada e arquitectonicamente coerente com a solução preconizada para a respectiva banda.

Terras de Bouro, 14 de Dezembro de 2011

O Técnico,

