



Câmara Municipal de Vinhais

---

**LOTEAMENTO da UCHA**



**Termo de Responsabilidade do Projecto de Arquitectura**



Câmara Municipal de Vinhais

---

## **LOTEAMENTO da UCHA**

### Termo de Responsabilidade da Autora do Projecto de Arquitectura

Susana Maria Pinto Martins, funcionária da câmara municipal de Vinhais, com sede na Rua das Freiras, n.º 13, 5320 Vinhais, contribuinte n.º 197 982 107, inscrita na Ordem dos Arquitectos sob o n.º 6840, declara, para efeitos do disposto no n.º 1, do artigo 10.º do RJUE, que o projecto de arquitectura, de que é autora, relativa à operação de loteamento, localizada no Bairro da Ucha, na Vila de Vinhais, cujo promotor é a Câmara Municipal de Vinhais, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente Plano Director Municipal.

Vinhais, 03 de Maio de 2012

---

Susana Maria Pinto Martins – Arq. \_ Chefe da Divisão de Urbanismo



Câmara Municipal de Vinhais

---

## **LOTEAMENTO da UCHA**

### **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

DONO DA OBRA: CÂMARA MUNICIPAL DE VINHAIS

LOCAL: VILA DE VINHAIS, UCHA

TIPO DE OBRA: OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

---

#### **1. Introdução**

Refere-se a presente memória, ao projecto de loteamento destinado à divisão física de um bairro existente com carácter social. Esta operação de loteamento insere-se em área urbana da Vila de Vinhais, servida das necessárias infra-estruturas. Todos os lotes se encontram edificados assim como todas as infraestruturas.

#### **2. Objectivo**

O presente projecto visa determinar a divisão em lotes do artigo matricial n.º \_\_\_\_, inscrito na conservatória do registo predial sob o número \_\_\_\_ e com a área total de 5950 m<sup>2</sup> em 32 lotes, numerados de 1 a 32, para destinar aos fins anteriormente descritos.

#### **3. Terreno**

O terreno em causa apresenta uma topografia de encosta com uma inclinação acentuada orientada a Norte. A reduzida dimensão da operação e a existência de todas as redes públicas marginalmente ao prédio possibilita uma fácil ocupação e infra-estruturação.

#### **4. Estrutura Viária**

A frente urbana que se pretende lotear está servida por um arruamento que serve há alguns anos as construções.

#### **5. Tipologia de edificação**

As tipologias propostas enquadram-se nas possibilidades admitidas no regulamento do Plano Director Municipal do Concelho de Vinhais, correspondendo a habitação unifamiliar em banda.

#### **6. Índices urbanísticos**

- Área da parcela: 5950m<sup>2</sup>

- Área de intervenção prevista: 5950m<sup>2</sup>



Câmara Municipal de Vinhais

---

**LOTEAMENTO da UCHA**

- Área total de implantação das edificações: 2083,20m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção: 3408m<sup>2</sup>
- Área para arruamentos e passeios: 1326,80m<sup>2</sup>
- Área para zonas verdes e equipamento: 74m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Ocupação do Solo: 0.35
- Índice de Utilização do Solo: 0.57

7. Conformidade com o PDM

A cêrcea, as áreas mínimas dos lotes, os índices de utilização do solo, o coeficiente de ocupação do solo cumprem o disposto no Regulamento do Plano Director Municipal de Vinhais.

8. Omissões

Todos os restantes aspectos, indicadores e condicionantes, são estabelecidos e constantes da planta de síntese proposta.

Vinhais, 03 de Maio de 2012

\_\_\_\_\_  
Susana Martins – Arq. \_ Chefe da Divisão de Urbanismo



Câmara Municipal de Vinhais

---

**LOTEAMENTO da UCHA**

**REGULAMENTO**



Câmara Municipal de Vinhais

---

## **LOTEAMENTO da UCHA**

### REGULAMENTO

#### Artigo 1º

A divisão em lotes e as áreas de implantação e construção, respeitarão o indicado na planta de síntese, sem prejuízo da concepção global, do estabelecido pelo PDM e os artigos do presente regulamento.

#### Artigo 2º

As construções nos lotes previstos, destinados exclusivamente a habitação, compreenderão 2 pisos acima da cota de soleira e 0 abaixo da mesma.

#### Artigo 3º

- a) As áreas máximas de implantação e construção são as indicadas na Tabela de Edificabilidade.
- b) Fora do polígono base de implantação admitem-se apenas os espaços cobertos e abertos com a função de alpendre e arrumos na parte posterior da habitação e desde que não ultrapassem a área máxima de 30m<sup>2</sup>.

#### Artigo 4º

É admitida a construção de anexos nos lotes previstos, desde que os mesmos se situem na parte posterior do lote, com um máximo de 30m<sup>2</sup> e desde que se cumpra os condicionalismos do Regulamento do PDM, nomeadamente IUS e COS.

#### Artigo 5º

Não é admitida a construção de cave.

#### Artigo 6º

Não é obrigatória a previsão de estacionamento no interior dos lotes, uma vez que à data de construção do bairro tal não foi previsto.

#### Artigo 7º

O espaço descoberto dos lotes (logradouro) deve ser tratados com jardim e quanto possível arborizados.



Câmara Municipal de Vinhais

---

**LOTEAMENTO da UCHA**

**Artigo 8º**

A cor base e dominante das fachadas das edificações a construir, deverá ser a existente e que foi aplicada aquando da edificação das casas.

**Artigo 9º**

As coberturas devem ser inclinadas e revestidas a telha cerâmica de barro vermelho com beirado tradicional. É obrigatório alinhar beirais e cúmios do telhado entre edificações.

**Artigo 10º**

Admitem-se caixilharias em alumínio anodizado, termolacado, metalizado, madeira ou PVC, nas cores branco, cinza, verde garrafa e vermelho sangue de boi.

**Artigo 11º**

Os muros de vedação confinantes com a via pública não devem ter altura opaca superior a 1,20m a contar do plano confinante de maior cota.

**Artigo 11º**

Admite-se a fusão de lotes, cujos polígonos de implantação sejam geminados, para efeitos de projecto destinado a uma única habitação, tendo como índices de utilização do solo e coeficientes de ocupação do solo o somatório dos inicialmente previstos para os lotes envolvidos.

**Artigo 12º**

Em eventuais omissões, aplicam-se para a área de abrangência desta Operação de Loteamento, os condicionalismos estabelecidos no Regulamento do PDM de Vinhais e no RGEU.

Vinhais, 03 de Maio de 2012

Susana Martins – Arq. – Chefe da Divisão de Urbanismo



Câmara Municipal de Vinhais

---

#### **LOTEAMENTO da UCHA**

##### Elementos em anexo

- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- Ficha Estatística;
- Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano director municipal;
- Extractos das plantas de ordenamento dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respectivas plantas de condicionantes;
- Planta de localização à escala 1:2000;
- Termo de Responsabilidade;
- Memória descritiva e justificativa;
- Regulamento;
- Planta de Síntese.



Câmara Municipal de Vinhais

---

## **LOTEAMENTO da UCHA**

### **INFORMAÇÃO ACUSTICA ADEQUADA RELATIVA À SITUAÇÃO ACTUAL E À DECORRENTE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

A operação de loteamento presente refere-se basicamente à criação de 32 lotes que corresponde à divisão física de um prédio. No prédio em questão já se encontram edificadas as 32 habitações que correspondem a uma operação promovida por esta autarquia (habitação social). À data de construção das casas também foi urbanizado o espaço pelo que à data todas as infraestruturas estão instaladas correspondendo as peças desenhadas ao existente e foi registado graficamente tendo por base os projetos existentes no arquivo relativa à obra pública à data.

Da adaptação do Mapa de Ruído ao novo regulamento geral do ruído (D.L. n.º 9/2007) foram realizadas medições acústicas assim como análise do ruído em todo o concelho.

O Mapa de Ruído permite identificar os níveis de ruído existentes de forma a evitar, prevenir ou reduzir os efeitos prejudiciais da exposição ao ruído nas populações e no ambiente.

O tráfego viário é sem dúvida a principal fonte de ruído identificada na área do Município de Vinhais.

As medições e análises decorrentes do Mapa de Ruído permitiram verificar que a sua influência no ambiente sonoro da zona circundante é reduzida, não gerando incremento significativo nos níveis sonoros na envolvente.



Câmara Municipal de Vinhais

---

**LOTEAMENTO da UCHA**