

divisão de planeamento e gestão territorial

BAIRRO SRA. DA GRAÇA | Alteração de Operação de loteamento

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA e REGULAMENTO

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Localização, antecedentes urbanísticos e características da área de intervenção	4
3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	11
4. Objectivos da proposta de intervenção	12
5. Caracterização da proposta de intervenção	13
a. Conceito de intervenção	14
b. Rede viária	16
c. Acessibilidades	17
d. Infra-estruturas	17
e. Parâmetros de edificabilidade e índices urbanísticos	18
6. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística	18
7. Condicionantes, relacionamento formal e funcional com a envolvente	19
ANEXO: REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO BAIRRO DA SRA. DA GRAÇA	19

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1: Planta topográfica do terreno para instalação do Bairro de Casas Pré-fabricadas a que se refere a deliberação da Câmara Municipal, de 4 de maio de 1977, e que consta no processo da escritura de compra e venda.	5
Imagem 2: Esquema de implantação das construções, conforme executado por volta do ano 1978.	6
Imagem 3: Extracto de fotografia aérea do Bairro da Sra. da Graça, entre 1977 e 1982.	7
Imagem 4: Construções pré-fabricadas instaladas no Bairro da Sra. da Graça.	8
Imagem 5: Outras construções pré-fabricadas similares às instaladas no Bairro da Sra. da Graça.	9
Imagem 6: Planta Síntese da Operação de Loteamento aprovada em 2007	11
Imagem 7: Quadro de áreas da totalidade das operações urbanísticas.	14
Imagem 8: Quadro de áreas e de índices e parâmetros urbanísticos da operação de loteamento.	18

Memória a Descritiva e Justificativa

1. Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à alteração da operação de loteamento de iniciativa municipal, que decorre vontade de promover a alienação dos terrenos e dos 17 fogos existentes ocupados com habitação a custos controlados aos respetivos ocupantes.

Para o efeito, o município de Melgaço pretende a alteração da operação de loteamento com alvará nº 2/2007, aprovado por deliberação camarária de 21.05.2007, por forma a garantir o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que a operação urbanística na adequação à ocupação territorial existente, requer especial ponderação sobre a impossibilidade do cumprimento de determinadas normas técnicas relativas à construção, mas garantindo a observação das condições técnicas vigentes à data da realização da ilegalidade urbanística em questão, bem como a segurança e saúde públicas.

Resumidamente, pretende-se levar a efeito duas operações distintas, perfeitamente delimitadas:

- Operação de loteamento com obras de urbanização destinada à constituição de 17 lotes ocupados com edifícios unifamiliares, a que corresponde uma área total de 0,6ha;
- Beneficiação da via de acesso existente a norte – fundamentada exclusivamente na necessidade de melhorar as condições de circulação de veículos e pessoas.

Esta proposta é elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação [RJUE] e o permitido pelo regulamentado no instrumento urbanístico em vigor para esta área, com o conteúdo documental seguinte:

- Projecto de arquitectura:
 - Memória Descritiva e Justificativa;
 - Regulamento;
 - Extractos de Ortofotomapa e de cartografia 2k;
 - Extractos da Planta de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
 - Planta da Situação Existente [Levantamento topográfico de 2017];

- Planta do Loteamento Aprovado [Alvará de Loteamento nº 2, de 2007];
- Sobreposição das Plantas do Levantamento da Situação Existente em 2007 e o Loteamento aprovado [Alvará de Loteamento nº 2, de 2007];
- Planta Síntese do Loteamento;
- Planta de Cedências;
- Sobreposição das Planta da Situação Existente e a proposta de Loteamento;
- Perfis longitudinais e transversais;
- Percurso Acessível;
- Ficha de Dados Estatísticos.

2. Localização, antecedentes urbanísticos e características da área de intervenção

A área de intervenção, com aproximadamente 0.6 ha, localiza-se no lugar do Fecho, na encosta do Carvalho do Lobo e da Sra. da Graça, em Roussas, na zona sudeste da Vila de Melgaço.

O local de assentamento abrange uma parcela de terreno aproximadamente rectangular, de 100 x 60 m, com declive acentuado de 33%, que variava 20m entre a cota mais baixa e a cota mais alta.

Por deliberação de 4 de maio de 1977, a Câmara Municipal aprovou a aquisição de 6000m² desse «terreno sobranceiro ao Parque desportivo, para instalação do Bairro de Casas Pré-fabricadas em número de 20, a fornecer pelo Ministério do Urbanismo e Habitação, [...] de acordo com a Planta junta.»¹

¹ Acta da Reunião de Câmara, de 04 de maio de 1977, Arquivo Municipal de Melgaço, código de referência: PT/MMLG/CMMLG/150-10/701/00054.

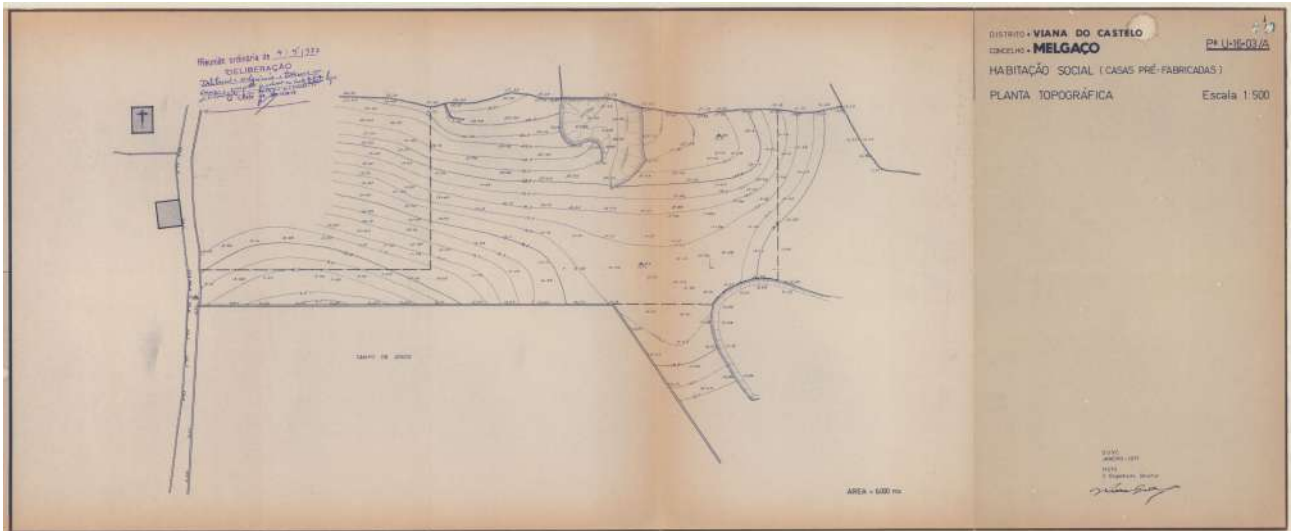
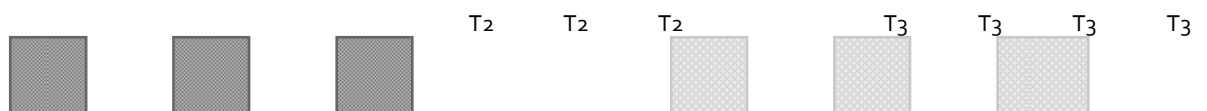


Imagem 1: Planta topográfica do terreno para instalação do Bairro de Casas Pré-fabricadas a que se refere a deliberação da Câmara Municipal, de 4 de maio de 1977, e que consta no processo da escritura de compra e venda.²

Foi nesse terreno instalado, nos últimos anos da década de 70, um bairro de pequena escala, composto exclusivamente por «*habitações unifamiliares de cariz social, que possuía à data da sua construção, características de alojamento temporário, designadamente pelo seu sistema construtivo precário.*»³ Estas construções pré-fabricadas em madeira distribuíram-se por três plataformas de assentamento distintas, respectiva e aproximadamente, às cotas 248m, 250m e 252m, ligadas um arruamento em terra batida que servia as 20 unidades habitacionais, 12 de tipologia T2 e 8 de tipologia T3. As construções organizavam-se nas três plataformas de forma similar, com alinhamento norte/sul e aberturas de vãos orientadas para nascente e poente, com a implantação das tipologias T2 a norte e das tipologias T3 a rematar a sul.



² Processo n.º 5/77, Arquivo Municipal de Melgaço, código de referência: PT/MMLG/CMMLG/400-30/001/3.1.1.16-12.

³ cf. documento da acta n.º 13 de 21 de maio de 2007, Arquivo Municipal de Melgaço, código de referência: PT/MMLG/CMMLG/150-10/701.01/00061. Memória Descritiva do projecto de loteamento do Bairro da Senhos da Graça, aprovado pela Câmara Municipal [assunto 390]. No entanto, a operação de loteamento e os trabalhos de correcção e alteração nela previsto nunca foram executados.

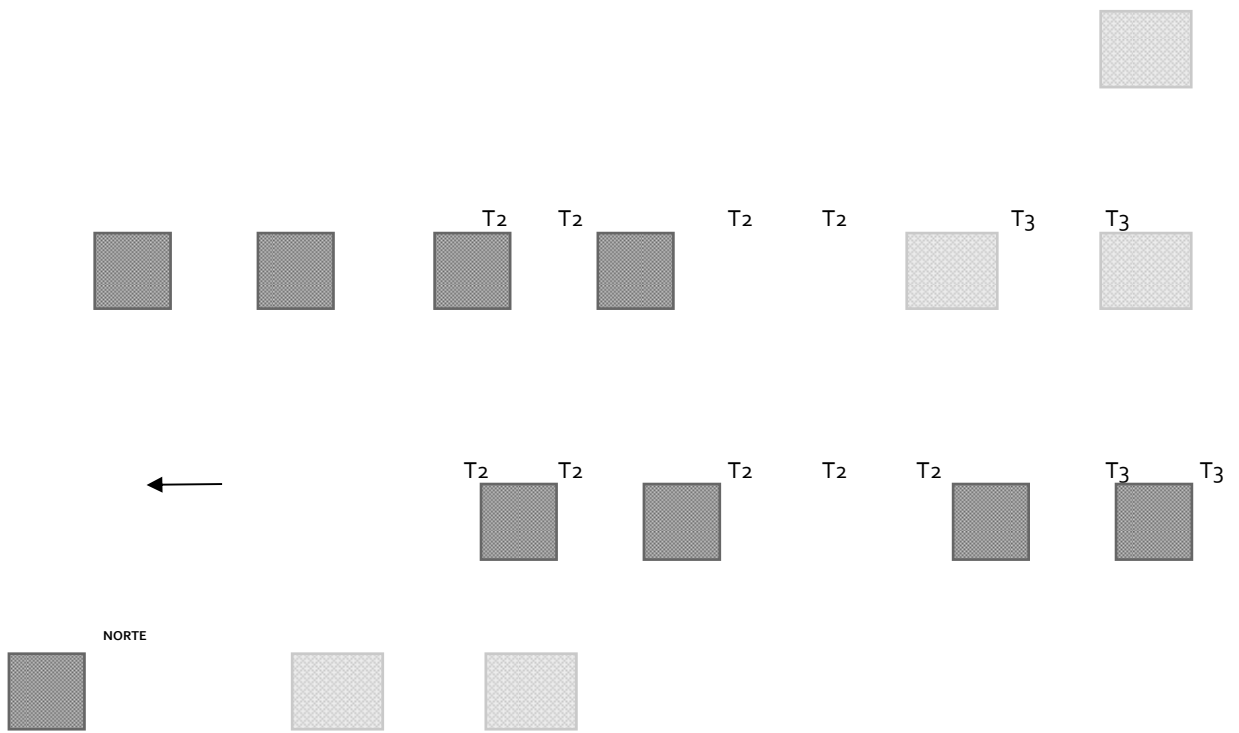


Imagem 2: Esquema de implantação das construções, conforme executado por volta do ano 1978.



Imagem 3: Extracto de fotografia aérea do Bairro da Sra. da Graça, entre 1977 e 1982.⁴

O sistema construtivo *tipo* compunha-se exclusivamente por estruturas de madeira. Assim, as paredes exteriores eram constituídas por estrutura de madeira, revestida com painéis de madeira pelo exterior e com placas de aglomerado de madeira pelo interior, preenchidas com lã de rocha. As coberturas inclinadas, de duas águas, eram revestidas com placas onduladas de fibrocimento, assentes sobre estrutura em madeira. Os tectos exteriores eram forrados por painéis de madeira e os interiores compostos por placas de aglomerado de madeira, revestidas com lã de rocha sobre a estrutura do tecto em madeira. As paredes divisórias também constituídas por placas de aglomerado de madeira. Os vãos das janelas eram dotados de caixilharias em madeira com vidros

⁴ Fotograma: PNOA-H_V-INTERM_1973-86_18k_ES_comp_PAN_15mic_etr89_UTM-hu29_H50_0262_C0017, disponível em <http://fototeca.cnig.es/>, da Fototeca Digital del Centro Nacional de Información Geográfica, referência: 1973-1986 Interministerial: realizado por encargo de los Ministerios de Agricultura, Defensa, Hacienda y del Instituto Geográfico y Catastral . [Datos do voo: de 1973 a 1986. Escala 1:18.000].

simples, protegidos por estores de lâminas, pelo exterior.

As unidades habitacionais não possuíam logradouros individuais, constituindo toda a envolvente uma espécie de logradouro comum.

Ao longo do tempo, as frentes das habitações foram sendo ocupadas com pequenos pátios ou zonas ajardinadas e as traseiras preenchidas com construções de caráter precário e pequenas hortas. Assim, o terreno envolvente às habitações foi sendo apropriado e vedado, com a utilização de diferentes tipos de materiais. Para o espaço público restou apenas a via de acesso, sem passeios nem espaço destinado a estacionamento automóvel.



Imagem 4: Construções pré-fabricadas instaladas no Bairro da Sra. da Graça.⁵

⁵ Fotografias cedidas por moradores do Bairro da Sra. da Graça, um dos quais se mudou para o Bairro na sequência de acção de realojamento que ocorreu por volta do ano de 1978.



Imagem 5: Outras construções pré-fabricadas similares às instaladas no Bairro da Sra. da Graça.⁶

Inicialmente estruturada para 20 alojamentos, hoje o Bairro da Sra. da Graça conta apenas com 17 lotes edificados devido à demolição de 3 construções mais degradadas, que correspondiam a tipologias T2.

Porém, «*não obstante o carácter precário das construções iniciais, ao longo dos anos foram incrementadas melhorias em muitos dos imóveis, através de obras de conservação e de beneficiação (realizadas sobretudo pelos moradores, com ou sem o apoio da Câmara), e que lhes conferiram a alguns desses alojamentos características que lhes permitem reunir, actualmente, condições de habitabilidade. Este facto [...] acabou por sedimentar no local uma população residente sem focos de conflituosidade ou problemas de integração*»⁷, encontrando-se, actualmente, a área totalmente urbanizada e edificada.

⁶ Fotografias do Bairro da Brisa I, na freguesia de Pedrouços do concelho da Maia, in *Plano de Acção Integrada para as Comunidades Desfavorecidas*, Espaço Municipal - Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

⁷ *Idem* nota 5.

Na proximidade da área de intervenção, a poente, onde outrora existia o *Parque desportivo* foi construído um outro complexo habitacional a custos controlados, denominado Bairro 25 de Abril.

Foi neste contexto que a Câmara Municipal aprovou, em 2007, uma operação de loteamento⁸ a partir da estrutura existente do Bairro da Sra. da Graça, «*como estratégia indutora da beneficiação do edificado, bem como da consolidação e integração [daquele] na estrutura urbana da sede do concelho*».⁹

No essencial, a proposta mantinha as implantações existentes, bem como a estrutura viária. Contudo, determinava «*a demolição de duas construções na parte central do bairro [actuais lotes 18 e 19] de forma a melhorar as condições de acesso, nomeadamente de viaturas de emergência, aos lotes situados na cota mais elevada. A supressão destes dois lotes [...] justifica-se também pela necessidade de qualificar o bairro no seu conjunto, conferindo-lhe um maior desafogo e um espaço exterior de estadia. [...] no entanto, obrigará, em determinados lotes, a um ligeiro recuo da fachada para melhoria das condições de circulação na via pública. [...] Dados os condicionalismos da pré-existência, prevê-se a criação de estacionamento na via pública na razão de um lugar por fogo.*»¹⁰

⁸ Alvará de Loteamento n.º 2/2007, de 10 de outubro de 2007.

⁹ *Idem* nota 5.

¹⁰ *Idem* nota 5.



Imagem 6: Planta Síntese da Operação de Loteamento aprovada em 2007¹¹

Contudo, a operação de loteamento e as obras de urbanização aprovadas pela Câmara Municipal em 2007, tituladas pelo Alvará de Loteamento n.º 2, de 2007 e objecto de averbamento na descrição do Registo Predial, não foram implementadas e os trabalhos de correcção e alteração previstos nunca foram executados, certamente, porque aqueles trabalhos dependiam exclusivamente de ónus impostos às construções existentes, nomeadamente, a demolição total de duas habitações ocupadas e ao recuo, ainda que ligeiro, das fachadas frontais de 11 das habitações existentes.

3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção da operação de loteamento e do acesso viário encontra-se totalmente inserida em solo urbano, na categoria de espaço central, estando parcialmente abrangida pela condicionantes legal decorrente do feixe hertziano Melgaço-Monção.

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos centros urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas,

e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável urbanisticamente e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Neste quadro, o município de Melgaço pretende nos seus objetivos estratégicos criar as condições para a reabilitação como forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano neste espaço degradado, prevendo para a área de atuação, conciliar as legítimas expectativas em termos de adequação aos atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e com os princípios da sustentabilidade ambiental.

O projeto prevê dezassete lotes de moradias unifamiliares a custo controlado, de volumetria de 1 e dois pisos, considerando a legalização das edificações existentes na sua volumetria e ocupação atual, sem desqualificar a sua unidade urbanística, procurando qualificá-la na sua utilização e imagem do espaço público .

Assim, esta proposta de legalização da operação do loteamento e acesso do Bairro da Sra. da Graça enquadra-se nas disposições regulamentares do PDM, uma vez que prossegue ao estabelecido para o espaço central, correspondendo a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, conforme artigo 56º do regulamento do PDM de Melgaço, acolhendo o permitido para cumprimento de índices urbanísticos previsto no nº 2 do artigo 54º do mesmo regulamento.

Considerando as características das edificações existentes, nomeadamente o tempo em que perduram nas condições atuais com sua utilização, a operação de loteamento tem como fim a legalização da sua utilização para fim habitacional, prevendo por analogia, a utilização do artigo 22º do regulamento do PDM de Melgaço, para legalização dos edifícios e de suas utilizações atuais.

Neste sentido, considera-se que a presente proposta, melhor descrita nos pontos seguintes, cumpre as regras permitidas pelo instrumento de gestão territorial em vigor e o objectivo subjacente à execução do PDM, a melhoria da qualidade de vida das populações.

4. Objectivos da proposta de intervenção

A presente operação urbanística tem como objectivo geral a legalização quer da divisão fundiária executada sem observância de qualquer acto administrativo quer a execução de trabalhos de correcção e alteração do espaço destinados à circulação viária e pedonal, garantindo

¹¹ *Idem* nota 10.

as redes públicas de infra-estruturas existentes.

A alteração da operação de loteamento mantém a afectação de todos os lotes ao uso habitacional a custos controlados.

Partindo da matriz urbana pré-existente, pretende-se redesenhar o espaço público tendo em vista os seguintes objectivos específicos:

- Articular a operação de loteamento com o desenho da via existente, dotando-a de estacionamento e passeios onde possível;
- Adequar o desenho da via à morfologia do terreno, salvaguardando a criação de espaços verdes de utilização colectiva e de enquadramento, bem como a melhoria da integração paisagística;
- Manter os limites dos lotes, justificando o cumprimento das normas de planeamento, designadamente, o PDM;
- Assegurar a manutenção das edificações existentes no local, limitando a medida de demolição a anexos sem condições de utilização e ao estritamente necessário, para conformar a operação de loteamento às normas legais e regulamentares aplicáveis.

5. Caracterização da proposta de intervenção

No sentido da prossecução dos objectivos traçados, a proposta de solução urbanística mantém a via de acesso, mantendo o traçado existente e circunscrito pelas edificações existentes. Na cota mais baixa, onde a via possui maior desafogo, concentrar-se-ão os lugares de estacionamento com áreas envolventes destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, no espaço em declive que separa com a zona edificada.

Da legalização da operação de loteamento resultará a constituição de 17 lotes, dos quais 15 correspondem aos anteriormente titulados pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2007 [lotes 1 a 8, 10 e 11, 12 a 16] e 2 correspondem às construções que estavam sujeitas a demolição [lotes 18 e 19]. Os anteriores lotes 9 e 17, que não possuíam edificação, por se manterem nessa condição, serão integrados no domínio público, por forma a satisfazer as necessidades de criação de área de circulação pedonal e espaços verdes.

Considerando quer a proximidade da área de intervenção ao centro da vila quer a estabilização

e consolidação da malha urbana, não se vê justificável a implantação de um equipamento público na zona, pois tal só poderia ocorrer com o prejuízo de demolição pelo menos 2 habitações, colocando em causa o respeito pelo princípio da proporcionalidade da medida.

Assim, da proposta de intervenção resultarão as seguintes afectações de áreas:

2995,00 m ²	área destinada a lotes habitacionais
1498,00 m ²	área destinada a rede viária : arruamentos, passeios e estacionamento
1515,00 m ²	área destinada a espaços verdes de utilização colectiva
6008,00 m ²	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Imagem 7: Quadro de áreas da totalidade das operações urbanísticas.

a. Conceito de intervenção

O desenho urbano procura, essencialmente, respeitar a implantação das construções habitacionais e harmonizar a envolvente imediata, com a melhor adaptação possível à morfologia do terreno existente, determinada pelas cotas de assentamento das construções nas 3 plataformas existentes e de forma a acautelar a qualificação possível para a circulação rodoviária, com o aumento do nível de segurança.

Assim, serão demolidos e construídos novos muros de suporte de terras, quer os que servem de apoio às plataformas dos troços de arruamento às cotas alta e intermédia, quer os que sustentam os taludes no troço de arruamento à cota mais baixa. A concordância da curva e contracurva localizada a sul será também demolida e redesenhada de forma a melhorar a execução das manobras necessárias para contorno dos obstáculos.

Este alargamento do arruamento terá maiores implicações no arruamento da cota mais alta, pois implicará a demolição não só do muro de suporte, mas também de uma construção ilegal anexa do lote 10, executada no limite do arruamento e que se propõe deslocar, garantindo a sua utilização como garagem.

Para adequar as situações existentes, nomeadamente no enquadramento de anexos e utilização de área de logradouro atual, propõe-se também o redimensionamento dos lotes e a

possibilidade de aumentar o número de pisos até 2 nos lotes 1,2,3,4 e 5, tendo como princípio o cumprimento dos índices urbanísticos e parâmetros em vigor, nomeadamente:

- Garantir que a área a ampliar dá cumprimento à mancha e altura prevista nas peças desenhadas da operação de loteamento.
- A ampliação em altura salvaguardará sempre o respeito pelas normas de afastamento aos limites dos lotes e distâncias entre fachadas.

A acompanhar as obras já preconizadas para a melhoria da via existente, considerou-se relevante a criação e qualificação de áreas verdes, contribuindo para minimizar o impacto visual e paisagístico da topografia do terreno e do volume edificado, localizados na encosta sudeste sobranceira à vila de Melgaço.

Os espaços verdes correspondem a áreas de taludes de suporte às plataformas da via pública, para além do importante papel de modelação do terreno, permitindo um melhor enquadramento paisagístico, dotando-os de arborização que permita usufruí-los de forma aprazível.

Estes espaços livres distribuídos pela área do loteamento destinam-se «a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente.»¹²

Conquanto, deve esclarecer-se desde já que os 2368.70m² descritos na certidão predial como «*área a integra no domínio público*»¹³ corresponderão, certamente por lapso, às áreas de cedência ao domínio público para arruamentos e espaços verdes e de utilização colectiva. Destes últimos, tendo em conta a Planta Síntese da operação de loteamento anteriormente aprovada, apenas 208.00m² correspondem efectivamente ao conceito de espaços verdes de utilização.¹⁴

Daqui se conclui que, no redimensionamento dos espaços verdes de utilização colectiva, a soma da totalidade das áreas destinadas a esse fim e tal como agora definidas corresponde 1515.00m², o que ficando aquém do previsto na legislação em vigor, salvaguarda o não agravamento da desconformidade anteriormente aprovada.

¹² cf. dispõem as Anotações e conceitos referentes aos quadros I e II, da Portaria nº 1136/2001, de 25 de setembro.

¹³ cf. Descrição nº 962/20040903, da Conservatória do Registo Predial de Melgaço.

¹⁴ *Idem* nota 14.

b. Rede viária

A área de circulação pública corresponde à área já ocupada pelo arruamento existente composto pela via de circulação interna da operação de loteamento e pela via de acesso a este e a partir da qual se realiza a articulação com a envolvente.

Como já se referiu, a via existente será alvo de beneficiação, por se considerar indispensável proceder à correção pontual do seu perfil para acautelar a correcta circulação rodoviária e aumentar o nível de segurança.

O perfil do troço de entrada no loteamento, implantado à cota mais baixa, terá a largura de 12m, compondo-se de plataforma para 2 faixas de rodagem e, de um dos lados, um passeio que dá forma á baía de estacionamento em espinha. Na frente dos lotes o perfil estrangula-se e passa a ter uma largura mínima de 6m, possibilitando a existência de 2 faixas de rodagem e de passeio confrontante aos lotes. Os restantes perfis, à cota média e à cota alta, terão uma largura mínima de 3m, sem passeios.

Dado o carácter habitacional de ocupação permanente do bairro, o volume de tráfego muito reduzido e a impossibilidade de redesenhar os arruamentos com perfis que satisfaçam os parâmetros de dimensionamento¹⁵ para vias de acesso local, optou-se por propor o alargamento da via estritamente necessário para atingir perfis da ordem dos 2.75/3.00m ou 5.00m, no troço onde se prevê haver maior número de cruzamento entre veículos, garantindo condições de retorno nos troços mais estreitos, de manobra no acesso aos lugares de estacionamento e de acesso a veículos especiais (veículos de recolha de lixo, de mudanças, de emergência ou outros).¹⁶

Como medida de compensação, a entrada do loteamento nos acessos dos níveis superiores, será sinalizada como «Zona Residencial ou de Coexistência», concebidas para utilização partilhada por peões e veículos.¹⁷

Em relação ao estacionamento de automóveis ligeiros, a presente proposta não agrava o disposto na operação titulada pelo Alvará Loteamento n.º 2/2007, mantendo a dotação em espaço

¹⁵ cf. dispõe o quadro I, da Portaria nº 1136/2001, de 25 de setembro.

¹⁶ AA, *Planeamento de Acessibilidade e Transportes – Princípios Básicos de Organização de Redes Viárias*, pág. 55, CCDR-N, 2008.

público dos lugares que não se conseguem ser previsto no interior dos lotes, num total de 11 lugares, sendo um destinado a pessoas de mobilidade reduzida, sendo que alguns lotes possuem condições para prover no seu interior o espaço destinado ao estacionamento privado, a garantir na fase de apreciação de projeto de legalização das edificações existentes.

C. Acessibilidades

A topografia e as cotas de implantação das construções existentes não permitem atingir as inclinações adequadas a um percurso acessível por todo o espaço exterior, só sendo possível assegurar a acessibilidade pedonal ao longo do troço da via do loteamento na cota mais baixa, com um percurso de pendentes não superior a 6%.

No sentido da melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, o percurso acessível é complementado com 1 lugar de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada, sendo este o mais próximo dos lotes, para garantir o menor percurso possível.

Ressalva-se aqui a impossibilidade de intervir de igual forma nos troços do arruamento à cota média e mais elevada. Com efeito, implementar percursos acessíveis nestes troços implicaria um maior alargamento da plataforma do arruamento, obrigando a maiores demolições de construções, propondo-se a qualificação do piso em betonilha com cor, para facilidade no seu percurso.

Acresce ainda que a diferença de cotas existente entre plataformas nunca possibilitaria uma modelação de terreno que fosse consentânea com a pendente necessária para garantir a acessibilidade. Assim, optou-se por melhorar o que pode ser melhorado, sem agravamento do incumprimento das condições previstas na operação de loteamento titulada pelo Alvará Loteamento n.º 2/2007.

d. Infra-estruturas

Todas estas infra-estruturas estão devidamente desenvolvidas e em funcionamento, não estando previstas alterações nesta operação urbanística.

¹⁷ cf. dispõe o preâmbulo, H46 do art. 34º e do Quadro XXIX, do Anexo VI, do Decreto Regulamentar nº 6/2019, de 22 de outubro.

· Rede de gás

A rede de gás será futuramente abastecida a partir da ligação à rede secundária de gás que irá ser construída no aglomerado urbano.

e. Parâmetros de edificabilidade e índices urbanísticos

A operação de loteamento integra os parâmetros urbanísticos definidos para o dimensionamento e o regime de edificabilidade estabelecidos para a categoria de espaço central, conforme o quadro síntese que se apresenta:

lotes	área dos lotes	índice máx. de ocupação	área máx. de implantação	área máx. de construção	pisos acima da soleira	uso	Numero de fogos
1	171,00 m ²	0,80	79,50 m ²	123,50 m ²	2	habitação	1
2	119,50 m ²	0,80	78,00 m ²	119,50 m ²	2	habitação	1
3	123,50 m ²	0,80	65,00 m ²	110,00 m ²	2	habitação	1
4	288,00 m ²	0,80	77,50 m ²	129,50 m ²	2	habitação	1
5	268,00 m ²	0,80	75,00 m ²	125,00 m ²	2	habitação	1
6	253,00 m ²	0,80	65,00 m ²	65,00 m ²	1	habitação	1
7	150,00 m ²	0,80	66,50 m ²	66,50 m ²	1	habitação	1
8	152,00 m ²	0,80	67,00 m ²	67,00 m ²	1	habitação	1
9	159,00 m ²	0,80	75,00 m ²	75,00 m ²	1	habitação	1
10	147,00 m ²	0,80	75,00 m ²	75,00 m ²	1	habitação	1
11	153,00 m ²	0,80	57,00 m ²	57,00 m ²	1	habitação	1
12	125,00 m ²	0,80	74,00 m ²	74,00 m ²	1	habitação	1
13	185,00 m ²	0,80	128,00 m ²	128,00 m ²	1	habitação	1
14	216,00 m ²	0,80	80,00 m ²	80,00 m ²	1	habitação	1
15	140,00 m ²	0,80	110,00 m ²	110,00 m ²	1	habitação	1
16	141,00 m ²	0,80	108,00 m ²	108,00 m ²	1	habitação	1
17	204,00 m ²	0,80	78,00 m ²	78,00 m ²	1	habitação	1
Total 2 995,00 m ²							
			1498,00 m ²	área destinada a rede viária : arruamentos, passeios e estacionamento			
			1515,00 m ²	área destinada a espaços verdes de utilização colectiva			
			6008,00 m ²	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO			

Imagem 8: Quadro de áreas e de índices e parâmetros urbanísticos da operação de loteamento.

6. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística

Como já referido, o desenho urbano proposto procurou respeitar a implantação das

construções habitacionais e harmonizar a envolvente imediata, com a melhor adaptação possível à morfologia do terreno.

Para uma integração mais franca, considerou-se relevante pontuar a via pública que serve as habitações com pequenas áreas verdes arborizadas e a manutenção de espaços verdes de enquadramento, minimizando o impacto visual e paisagístico da edificação urbana numa encosta de declive acentuado.

7. Condicionantes, relacionamento formal e funcional com a envolvente

Esta operação de loteamento corresponde a um bairro construído no final da década de 70, inicialmente concebido com carácter precário, mas que ao longo dos anos foi sedimentando as construções, na procura de melhorar as condições de habitabilidade das mesmas, com a promoção obras de conservação e de beneficiação (realizadas sobretudo pelos moradores, com ou sem o apoio da Câmara), encontrando-se a área, actualmente, totalmente urbanizada e edificada.

Assim, as condicionantes existentes, quer em termos de topografia, quer em termos de edificação, apresentam-se hoje consolidadas e com ocupação permanente, pelo que o desenho urbano foi determinado pela necessidade de respeitar a implantação das construções habitacionais e assegurar a beneficiação possível do espaço público existente, visando a melhoria da circulação rodoviária de unificação das plataformas de assentamento e acesso às habitações.

Divisão de Planeamento e Gestão Territorial

O chefe de divisão,

Albertino Esteves

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO BAIRRO DA SRA. DA GRAÇA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º - Âmbito e aplicação

Para efeitos de uso do solo e de licenciamento de quaisquer obras de edificação na área da Operação de Loteamento do Bairro da Sra. da Graça, definida na planta síntese, aplicar-se-á o presente Regulamento.

Artigo 2º - Condicionamentos gerais

1. As áreas máximas de utilização do solo e de construção encontram-se definidas no quadro constante da planta de síntese, destinam-se à exclusivamente ao uso habitacional.
2. Às ampliações aplicam-se as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 3º - Pré-existências

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo presente Regulamento, as edificações que verifiquem qualquer das seguintes condições:
 - a. Seja verificada a sua existência através do extracto da fotografia aérea que constitui a imagem 2 da memória descritiva e justificativa que acompanha a legalização desta operação de loteamento ou através de outro meio legal de prova, que demonstre a sua existência anterior à referida cartografia;
 - b. Não carecerem, nos termos da lei, de licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública.
2. Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às edificações consideradas como preexistências nos termos do número anterior têm de se conformar com a disciplina do presente Regulamento, salvo quando das alterações de conformação física se verifique uma das seguintes situações:
 - a. Das alterações resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades

- verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
- b. As alterações se limitem a não agravar qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, mas permitam alcançar melhorias, que o Município considere relevantes, quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitectónica das edificações.
3. Não se admitem obras de ampliação de edificações implantadas nos lotes identificados, excepto nas situações previstas em operação de loteamento, permitindo-se apenas obras de reconstrução e conservação que visem dotar a edificação principal de condições mínimas de habitabilidade.

Artigo 4º - **Demolições**

1. As demolições que se consideram inevitáveis são as identificadas à cor amarela na Planta de sobreposição da situação existente e a alteração do loteamento e ocorrem, exclusivamente, por via da execução dos trabalhos necessários para a legalização desta operação de loteamento.
2. A demolição dos edifícios anexos identificados na planta de sobreposição da situação existente e a da alteração do loteamento não determina o pagamento de qualquer indemnização, uma vez que os mesmos foram executados em desconformidade com as disposições legais.

Artigo 5º **Estacionamento**

1. A dotação de estacionamento em domínio público é a estabelecida na Planta de síntese do loteamento.
2. Nas operações urbanísticas onde o lote permita integrar espaço em logradouro ou anexo, devem ser exigidas, no interior do lote, dotações de estacionamento privado, dimensionadas de acordo com o disposto no PDM de Melgaço, e sem prejuízo das situações de excepção nele previstas.

Artigo 6º - **Omissões**

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na legislação em vigor.

CAPÍTULO II

Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos

Artigo 7º - Tipologia de ocupação do lote

1. A edificação principal destina-se a habitações unifamiliares a custos controlados, conforme definido no quadro constante da planta de síntese,
2. Os edifícios destinados a anexo por lote, serão exclusivamente destinados a uso complementar da habitação.

Artigo 8º - Altura da edificação e número de pisos

1. A altura máxima da fachada dos edifícios de habitação é de 3m e 6m, sendo o número máximo de pisos de 2 acima da cota de soleira, só permitido nos lotes 1,2,3,4 e 5.
2. A elevação da soleira do edifício principal não pode ser superior à existente e referenciada nos perfis que constam das peças desenhadas.
3. Os edifícios anexos são de 1 único piso acima da cota de soleira, com pé-direito não superior a 2,30m.

Artigo 9º - Área de implantação

1. A área de implantação total das edificações corresponde à situação atualmente existente.
2. O edifício anexo respeitará a área máxima de 30m² ou o existente constante da planta síntese da operação de loteamento, contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento do índice de utilização máximo do solo, bem como as restantes condições definidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Artigo 10º - Superfície impermeabilizada

O índice de impermeabilização será igual ou inferior a 0,80.

Artigo 11º - Acessos à via pública e muros de vedação

1. Cada lote pode dispor de um ponto de acesso externo destinado a veículos automóveis, desde que confinantes com a via pública.
2. Cada lote pode ainda dispor de outros pontos de acesso externo, desde que exclusivamente pedonais, a localizar livremente em qualquer ponto dos troços do seu perímetro confrontantes com a via pública.
3. Os muros de vedação dos lotes cumprem os alinhamentos constantes da Planta de Síntese do Loteamento.
4. A altura máxima dos muros confinantes com a via pública, em toda a sua extensão, e dos muros assentes sobre as extremas laterais, nos troços compreendidos entre a frente do lote e o recuo adoptado para os edifícios, é de 0,90m, podendo a altura da vedação ser aumentada através de sebes vivas.

CAPÍTULO IV

Condicionamentos infra-estruturais

Artigo 12º - Ligação às redes públicas de infra-estruturas

1. É da responsabilidade e encargo dos proprietários dos lotes, o estabelecimento das ligações das infra-estruturas internas dos mesmos às redes públicas, observando a legislação aplicável em cada caso.
2. São obrigatoriamente do tipo subterrâneo as novas ligações às redes públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, de infra-estruturas eléctricas, de telecomunicações e de gás internas dos lotes.