

**LOTEAMENTO DE ALVAREDO  
ARRENDAMENTO ACESSÍVEL - IHRU**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**  
agosto 2023

## 1. Introdução

Pretende a Câmara Municipal de Melgaço a constituição de uma operação de loteamento sobre cinco parcelas autónomas, propriedade de Delfim Alves com quatro artigos rústicos nº1775,1832,2566 e 2567 e um com artigo urbano nº 353, localizados no lugar de Porreira, freguesia de Alvaredo, destinando-se a constituir cinco lotes de habitação coletiva para arrendamento acessível, um lote de habitação coletiva para arrendamento acessível e comércio e um lote destinado a comércio e serviços, de acordo com peças desenhadas e escritas apresentadas, destinando-se a ficar constituída no total por sete lotes destinados a construção.

A área a lotear está na sua totalidade classificada na carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Melgaço, em Solo Urbano, como espaços urbanos de baixa densidade, sem condicionantes, sendo a operação de loteamento constituída numa área total de 11 422,0 m<sup>2</sup>, constituída no seu total por, um prédio urbano com 62,0 m<sup>2</sup>, descrito como casa de morada de rés do chão com duas divisões e primeiro andar com quatro, com uma dependência anexa, situado em área de espaço urbano do lugar de Pinheiro, freguesia de Alvaredo, concelho de Melgaço, omissa na Conservatória do Registo Predial e inscrito na Matriz Predial sob o nº **353**, que confronta no seu todo de Norte, sul, nascente e poente com proprietário, prédio rustico com 7100,0 m<sup>2</sup>, descrito como mato, situado em área de espaço urbano de Campo e Monte do Lopes, freguesia de Alvaredo, concelho de Melgaço, omissa na Conservatória do Registo Predial, inscrito na Matriz Predial sob o nº **1775**, que confronta no seu todo de Norte com estrada nacional, sul com Irene Domingues Alves, nascente com Emília Vieites Sanches e poente com Abílio Alves, prédio rustico com 260,0 m<sup>2</sup>, descrito como pinhal e mato, situado em área de espaço urbano de Porreira, freguesia de Alvaredo, concelho de Melgaço, omissa na Conservatória do Registo Predial e inscrito na Matriz Predial sob o nº **1832**, que confronta no seu todo de Norte com António Gomes, sul com António Manuel Esteves, nascente com Rosa Maria Gomes Cerdeira e poente com António Manuel Esteves, prédio rustico com 1500,0 m<sup>2</sup>, descrito como vinha alvarinho, situado em área de espaço urbano de Monte do Lopes em Corredoura, freguesia de Alvaredo, concelho de Melgaço, omissa na Conservatória do Registo Predial e inscrito na Matriz Predial sob o nº **2566**, que confronta no seu todo de Norte com Eduardo Gonçalves, herdeiros, sul com caminho público, nascente com caminho público e poente com Libério Fernandes e prédio rustico com 2500,0 m<sup>2</sup>, descrito como vinha alvarinho, situado em

---

área de espaço urbano de monte da Porreira em Porreira, freguesia de Alvaredo, concelho de Melgaço, omissa na Conservatória do Registo Predial inscrito na Matriz Predial sob o nº **2567**, que confronta no seu todo de Norte com caminho público, sul com Irene de Jesus Domingues, nascente com caminho público e poente com Eduardo Gonçalves, herdeiros.

A parcela é servida na sua envolvente, a norte pela rua da estrada nacional de Alvaredo e nascente pela rua do Pinheiro, estando infraestruturado com rede de abastecimento de água, rede de águas residuais, rede de telecomunicações e rede de eletricidade.

## **2. Enquadramento nos planos territoriais em vigor**

A sua aplicação urbanística obriga ao cumprimento do Plano Diretor Municipal de Melgaço (PDMM), dando cumprimento ao definido no artigo 61.º do seu regulamento para a edificabilidade nos espaços urbanos de baixa densidade, os quais se destinam preferencialmente à construção de habitação, sem embargo da possibilidade de construção para outros usos que não o habitacional, obrigando ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no seu ponto 3, nomeadamente que o índice de ocupação de solo máximo é de 50 %, o índice de impermeabilização de solo máximo é de 70 %, a altura máxima de fachada de 7 m sendo o número máximo de pisos admitidos 2 acima da cota de soleira, num total de 3 pisos.

A área de Implantação das construções será sempre inferior a 50 % da área total da parcela, tendo a parcela a lotear uma área de 11 422,00 m<sup>2</sup> e a implantação das edificações uma área de 2 568,00 m<sup>2</sup>.

Os logradouros serão preferencialmente ocupados com áreas verdes e acessos ao piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento automóvel do lote, não sendo permitido na sua impermeabilização, ultrapassar os 70% total do lote, conforme regulamento.

Nos termos do artigo 18º do regulamento do PDMM, ponto 2, as construções distam do eixo da via uma distancia superior a 8,0 m, mantendo alinhamentos definidos pela operação de loteamento e pela relação das edificações existentes nas parcelas confrontantes. Nos termos do previsto no artigo 19.º, para os edifícios destinados a habitação coletiva, foi salvaguardado no piso abaixo da cota de soleira espaço para estacionamento automóvel, com o mínimo de 1 lugar/fogo, permitindo no lote

---

com edifício destinado a comércio/serviços, dois lugares de estacionamento no espaço de logradouro.

Os alinhamentos das edificações dão cumprimento ao determinado no artigo 18º do regulamento do PDMM, respeitando o disposto no artigo 30º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), sendo os alinhamentos das edificações apoiados numa linha paralela ao eixo das vias que delimitam o terreno, dando cumprimento ao afastamento das edificações ao eixo das vias públicas, estabelecido no regulamento.

Para cumprimento do artigo 52.º do regulamento do PDMM, nomeadamente a inclusão das áreas dos lotes a edificar, estruturadas em função da malha viária e das redes de infraestruturas municipais, prevê-se a execução da construção das infraestruturas em falta para os lotes a constituir, prevendo um novo arruamento, assim como a sua preparação para ligação às redes públicas existentes, instruindo posteriormente com os projetos de obras de urbanização nos termos legais em vigor, salvaguardando no arruamento proposto o previsto no Anexo I do regulamento, sendo este a integrar na rede terciária.

### **3. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística**

A proposta de intervenção baseia-se na ocupação de uma área composta por cinco parcelas autónomas, sendo uma edificada, para organizar urbanisticamente, enquadrando os dois arruamentos com que confronta, a norte e nascente, e a zona edificada envolvente. A construção existente, sem qualidade arquitetónica e sem condições de utilização, será integralmente demolida.

A proposta integra assim um novo acesso ligando a rua do Pinheiro com a rua da estrada nacional de Alvaredo, sendo a ocupação pelos novos edifícios, na ligação da zona urbana consolidada da rua do Pinheiro com o novo arruamento e ao longo de uma margem deste, libertando a outra margem para enquadramento arbóreo e integração de um parque infantil. Como proposta de urbanização da zona de intervenção, privilegiou-se a ocupação com áreas de domínio público para espaço verde público ao longo do novo arruamento integração de passeios arborizados, assim como uma área de equipamento público, com um parque infantil. Os lotes ficam a confrontar com o arruamento

---

público existente a nascente e arruamento público a executar nas obras de urbanização da operação urbanística, ligando diretamente às infraestruturas a realizar.

Está prevista a instalação de dois conjuntos para resíduos sólidos em locais identificados e distribuídos dentro do loteamento.

O projecto prevê um total de cinco edifícios de habitação coletiva para arrendamento acessível e um edifício de comércio no piso 0 e habitação coletiva para arrendamento acessível no piso 1, todos com volumetria de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira, considerando a das edificações envolventes na sua volumetria e ocupação atual, sem desqualificar a sua unidade urbanística, procurando qualificar a utilização e imagem do espaço público. Prevê, ainda, um lote a integrar em domínio privado do município, para construção de um edifício de dois pisos, destinado a comércio e serviços.

Toda a área será envolvida com zonas verdes de enquadramento e resolução com movimentos de terras da diferença de cotas topográficas existentes, integrando ainda a proposta uma área destinada a equipamento de uso público para instalação de um parque infantil.

#### **4. Condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas existentes**

As construções a edificar serão para habitação coletiva, com dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira, comércio e habitação coletiva, com dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira e comércio/serviços, com dois pisos acima da cota de soleira, de acordo com proposta da operação de loteamento, com a área bruta e área de implantação prevista nas peças desenhadas. Cada edifício terá um total de 8 frações destinadas a habitação, distribuídas pelo piso 0 e piso 1, sendo o piso -1 destinado a estacionamento automóvel das frações. O edifício a construir no lote 4 terá um total de 2 frações destinadas a comércio localizadas no piso 0 e 4 frações destinadas a habitação, distribuídas pelo piso 1, sendo o piso -1 destinado a estacionamento automóvel das frações. O edifício a construir no lote 3, será composto por uma fração destinada a comércio e serviços, distribuída por dois pisos acima da cota de soleira. No total serão 44 frações destinadas a habitação, 2 frações destinadas a comércio e uma destinada a comércio/serviços.

---

Os passeios, a executar, serão em betonilha com aditivo de cor, perfeitamente delimitados por lancil de cimento do lado da via pública, por muros de vedação dos lados dos lotes e por guias de cimento de espessura 0,08 m do lado das zonas verdes e caldeiras de árvores.

Os lotes das edificações serão abastecidos por ramais individuais, a partir das redes públicas de abastecimento de água, telecomunicações e eletricidade existentes, sendo os lotes a constituir na rua de Pinheiro, abastecidos por infraestruturas a realizar a partir das existentes.

## **5. Áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva**

As zonas verdes previstas são para ajardinar e relvar, prevendo-se a plantação de árvores em alguns locais, de acordo com o referenciado em peças desenhadas. Ao nível do estudo apresentado e como reflexo da escala a que está a ser desenvolvido, apresenta-se uma estrutura de plantação para as árvores, ficando a definição de outros planos de plantação reservada para a fase de projeto paisagístico, sem que daí advenha qualquer inconveniente para a perceção e apreciação geral da proposta. De qualquer modo, refere-se desde já que a inserção de maciços arbustivos e de herbáceas vivazes (ou de estação) obedecerá à mesma lógica global de organização do espaço, desempenhando esses elementos um papel complementar.

Na elaboração do projeto teve-se em atenção o estipulado para a zona pelo PDMM e o legislado em regulamentação específica sobre loteamentos urbanos.

Assim, para uma área de parcela de 11 422,00 m<sup>2</sup>, propõe-se um total de área de lotes de 6 750,00 m<sup>2</sup>, com um total de área de implantação de 2 568,00 m<sup>2</sup> e uma área bruta de construção de 23 012,00 m<sup>2</sup>.

Integra-se um total de 1 338,80 m<sup>2</sup> para Zonas Verdes de Utilização Coletiva e 335,00 m<sup>2</sup> para Equipamento Público, para cumprimento ao exigido no artigo 125º ponto 4 do regulamento do PDMM, sobre os Parâmetros de dimensionamento, obrigando estes à cedência de 2301,20 m<sup>2</sup>, sendo ainda integrado no domínio privado do município o lote nº 3 com uma área de 592,00 m<sup>2</sup>. Nos termos do ponto 5 do mesmo artigo, a Câmara Municipal pode prescindir da integração no domínio municipal e consequente cedência da área correspondente à totalidade ou parte das

---

parcelas referidas no número 4, sempre que essa cedência seja desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local e quando se trate de intervenções de cariz social, cultural ou de relevante interesse económico para o concelho.

Garante-se um total de 49 lugares de estacionamento público, para cumprimento integral ao previsto nos parâmetros de dimensionamento do referido quadro I do regulamento do PDMM, acrescido do total de 50 lugares de estacionamento a disponibilizar nos lotes.

## 6. Acessibilidades

A operação de loteamento está instruída com um plano de acessibilidades com condições para ser servida por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, em todos os percursos pedonais e de acesso aos lotes.

A operação de loteamento tem condições de dar cumprimento ao previsto na Secção 1.2 do Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de agosto relativo a passeios e caminhos de peões, nomeadamente o seu ponto 1.2.1 que obriga que os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m, considerando a implantação dos muros de vedação dos lotes, conforme proposta ser o limite do arruamento público.

Permite dar cumprimento ao previsto na Secção 1.6 ponto 1.6.1, sendo a altura do lancil em toda a largura das passagens de peões inferior a 0,02 m, sendo o pavimento do passeio na zona imediatamente adjacente à passagem de peões rampeado ou de nível com o caminho de peões, estabelecendo uma concordância entre o nível do pavimento do passeio e o nível do pavimento da faixa de rodagem.

Para cumprimento do previsto no ponto 4.3.1 do mesmo decreto-lei, foram os percursos pedonais desenvolvidos com um canal de circulação contínuo e desimpedido de obstruções com uma largura não inferior a 1,2 m, medida ao nível do pavimento, incluindo nas obstruções referidas o mobiliário urbano, as árvores, as placas de sinalização, as bocas-de-incêndio, as caleiras sobrelevadas, as caixas de eletricidade, as papeleiras ou outros elementos que bloqueiem ou prejudiquem a progressão das pessoas.

Nos termos do previsto na Secção 2.8, ponto 2.8.1, relativamente a espaços para estacionamento, reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, foram salvaguardados três lugares em espaços de estacionamento público.

## 7. Quadro Sinótico

LOTES	ÁREA DOS LOTES (m <sup>2</sup> )	ÁREAS IMPLANTAÇÃO	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO(m <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE PISOS	VOLUME m <sup>3</sup>
1	914,00	396,00	1188,00	HCC*	3	2772,00
2	877,00	396,00	1188,00	HCC*	3	2772,00
3	592,00	100,00	200,00	C/S	2	600,00
4	1011,00	396,00	1188,00	HCC*/c	3	2772,00
5	1331,00	464,00	1392,00	HCC*	3	3248,00
6	1111,00	408,00	1224,00	HCC*	3	2856,00
7	914,00	408,00	1224,00	HCC*	3	2856,00
Totais	6 750,00	2 568,00	23 012,00			17 876,00

HCC\* - Habitação a custo controlado

c/s – comércio e serviços

Área total da parcela a lotear – 11 422,0 m<sup>2</sup>

Área de cedência ao domínio público para zonas verdes – 1 338,80m<sup>2</sup>

Área de cedência para equipamento público – 335,0 m<sup>2</sup>



---

Nº de lugares de estacionamento automóvel - 49 lugares 642,20m<sup>2</sup>

Área de cedência para passeios – 1 003,0 m<sup>2</sup>

Área de cedência para arruamento público – 1 353,0 m<sup>2</sup>

Área de lotes: 6 750,00 m<sup>2</sup>

Área de implantação de edifícios: 2 568,00 m<sup>2</sup>

Área Bruta de construção: 23 012,00 m<sup>2</sup>

Nº de pisos:

abaixo da cota de soleira - 1

acima da cota de soleira - 2 pisos

Os lotes destinam-se à função habitacional, para habitações para arrendamento acessível, sendo o lote nº 4 destinado a comércio e habitação para arrendamento acessível e o nº 3 destinado a comércio/serviços.

Refira-se que a caracterização urbanística desta intervenção se encontra desenvolvida na Planta síntese enquadrando toda a operação proposta a realizar neste processo de loteamento.

A equipa Pluridisciplinar para elaboração dos projetos necessários à Operação de Loteamento, será coordenada por:

Chefe de Divisão de Planeamento e Gestão Territorial, Albertino Esteves

---

Melgaço, 14 de agosto de 2023

O chefe de divisão,

# ANEXO I

## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

Consiste a presente peça escrita em constituir um diploma que salvguarde a unidade da urbanização nos lotes constituídos:

1. Os lotes nº 1, 2, 5, 6 ,7 serão destinados a edifícios com dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira, destinados para habitação unifamiliar para arrendamento acessível, o lote nº 4 será destinado a edifício com dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira, destinado no piso 0 a comércio e no piso 1 a habitação unifamiliar para arrendamento acessível e o lote nº 3 será destinado a edifício com dois pisos acima da cota de soleira, com função de comércio/serviços, destinados em conformidade com o previsto na planta de projeto da operação de loteamento.
2. As localizações, alinhamentos e afastamentos ao arruamento, terão de ser as fixadas em peças desenhadas por plantas e perfis, podendo em situações justificadas pelo desenvolvimento do projeto de arquitetura, serem alterados estes condicionantes, não podendo nunca contrariar o disposto no PDM de Melgaço, nem o alinhamento definido face ao arruamento, sendo os afastamentos laterais à parcela no mínimo de 5,0 metros.
3. No desenvolvimento do projeto de arquitetura, poderá ser reduzida a área bruta de construção, devidamente justificada pela qualificação estética ou de organização dos espaços interiores dos edifícios.
4. O piso abaixo da cota de soleira será destinado a garagem e arrecadação.
5. Não será permitida a construção de anexos, independentemente dos usos a propor.
6. O aproveitamento de sótãos ou vãos de telhado para qualquer uso, não serão admissíveis.
7. Os logradouros dos lotes, terão de ser convenientemente limpos e favorecidos na sua vegetação natural de modo a combater a erosão e não tornar a paisagem agreste nem visualmente degradada.
8. Os muros de vedação serão executados em alvenaria de tijolo rebocado ou betão armado e pintados em cor branco, ou outra enquadrada no edifício, devendo favorecer-se o desenvolvimento de sebes naturais pelo interior dos logradouros, tanto na separação entre lotes, como na separação com o espaço público.
9. Nas edificações teremos de assegurar que:
10. A cor para acabamentos exteriores seja o branco, ou outra cor de aspeto suave a enquadrar em estudo de conjunto para os quarteirões, nunca sendo de admitir materiais cerâmicos de fantasia ou inestéticos, podendo ser aceites revestimentos diferentes devidamente enquadrados na edificação

---

projetada e justificados pela qualidade do projeto de arquitetura e pelo enquadramento no conjunto das construções.

A operação urbanística nos termos do previsto no artigo 7º do RJUE, está isenta de controlo prévio, sendo sujeita ao previsto no mesmo artigo para as operações de loteamento promovidas pela autarquia.