



Município
de Fronteira

LOTEAMENTO “FONTE NOVA”

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	3
II. LOCALIZAÇÃO	3
III. ENQUADRAMENTO PDM	3
VII. CEDÊNCIAS E INFRAESTRUTURAS	3
V. PROPOSTA	3
VI. ÍNDICES URBANÍSTICOS	4
VII. PARAMETRIZAÇÃO E DIMENSIONAMENTO	4
VII. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA	4

I. INTRODUÇÃO

De acordo com a política sustentável do uso de solos, urge a necessidade do controlo do mercado fundiário, através da oferta a preços controlados de solo urbano. Neste contexto surge a criação do Loteamento Fonte Nova.

II. LOCALIZAÇÃO

A área de intervenção apresenta um total de 26.350 m² e localiza-se na extremidade Oeste do aglomerado urbano de Fronteira, remata numa zona urbana consolidada já existente e tem numa proximidade imediata a área desportiva e verde recreativa da localidade.

III. ENQUADRAMENTO PDM

Relativo ao Plano Diretor Municipal a área de intervenção pertence à classe de Espaços Urbanizáveis, concretamente na Zona de Expansão Habitacional Urbanizável - 1ª fase . Esta área considera também nos Espaços Canais uma alteração à rede viária que fará a ligação entre a Avenida Heróis dos Atoleiros e a EN245.

IV. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A proposta apresenta um desenho de continuidade da malha ortogonal urbana consolidada envolvente, sendo a prova a própria estrutura viária do loteamento onde está inserido.

Relativo ao enquadramento paisagístico opta-se por dispor pontualmente algumas zonas verdes como forma de complementar os espaços de utilização pública, contudo a envolvente tem uma caracterização forte no que diz respeito a espaços verdes. A delimitação a Sul do loteamento é feita pelo Complexo Desportivo e pelo Centro Hípico de Fronteira, em ambos casos, existe uma componente de espaços verdes de especial relevância.

V. PROPOSTA

A presente proposta contempla a criação de 10 lotes destinados a moradias unifamiliares, um lote destinado a comércio e/ou serviços e um lote para equipamento de utilização coletiva.

Em termos de rede viária a proposta enquadra-se no definido do PDM de Fronteira, assim propõem-se a criação de um novo arruamento, uma avenida com duas faixas de rodagem independentes, que iniciará na Avenida Heróis do Atoleiros e terá uma extensão de 430 m, até uma rotunda, que por sua vez ligará à EN245, num troço com a extensão de 115 m, com apenas uma faixa de rodagem e dois sentidos.

A proposta contempla também um acesso que inicia na zona do acesso ao estádio municipal e a piscina coberta e interseccionará com a EN245, numa extensão de 310 m.

Em ambos os acessos, o terreno encontra-se em domínio público, à exceção de dois troços de domínio privado, serão alvo de processo de aquisição, como se encontra identificado nas peças desenhadas.

Os lotes desenvolvem-se ao longo da via principal do loteamento e contemplam:

1. Um lote destinado a comércio e/ou serviços que fará gaveto com o outro arruamento do loteamento. Dada a potencialidade de uso deste lote previu-se uma área de significativa dimensão com capacidade para acolher uma infraestrutura com um máximo de 2.500m² de área de construção;
2. Dez lotes destinados a habitação com moradias isoladas. De acordo com o relevo do terreno, os lotes habitacionais propostos poderão ter a possibilidade de construção de dois pisos acima da cota de soleira;
3. Um lote para equipamento de utilização coletiva que poderá assumir dois pisos acima da cota de soleira, este espaço destinar-se-á a saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, prestação de serviços de carácter económico, prática de atividades culturais, recreio, lazer e desporto.

VI. ÍNDICES URBANÍSTICOS

Importa salientar que a proposta está de acordo com as regulamentações definidas no Plano Director Municipal de Fronteira, tal como se pode verificar no quadro seguinte:

	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRONTEIRA	LOTEAMENTO MUNICIPAL FONTE NOVA
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	0,5	0,17
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO	1	0,27
DENSIDADE BRUTA	100 hab/ha	< 100 hab/ha
NÚMERO DE PISOS	2/3	2

QUADRO 1 – Índices

VII. PARAMETRIZAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

A parametrização e dimensionamentos do loteamento foram calculados em função do estipulado na portaria 216-B/2008 de 3 de Março, assim:

	PORTARIA 216-B/2008	LOTEAMENTO MUNICIPAL FONTE NOVA
ESPAÇOS VERDES	1.064 m ²	1.804,98 m ²
EQUIPAMENTOS	975 m ²	1.252,23 m ²
ESTACIONAMENTO	123	123 privado + 43 público

QUADRO 2 – Dimensionamento

Dados globais:

ÁREA DE LOTES	13.114,98 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	4.384,19 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	7.027,68 m ²
ÁREA DE VIAS	7.136,14 m ²
ÁREA DE PASSEIOS	3.701,63 m ²

QUADRO 3 – Valores Globais

Quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS DO LOTEAMENTO MUNICIPAL DA FONTE NOVA															
Nº Lote	Área do Lote (m2)	Área Máxima de Implantação(m2)		Área de Logradouro	Nº de Pisos		Área Máxima de Construção(m2)			Cércea Máxima		Nº de Fogos	Estacionamento		Uso
		Edifício Principal	Anexo (garagem)		Abaixo da Cota de Soleira	Acima da Cota de Soleira	Hab	Com/Sev/Equip	Garagem	Edifício Principal	Anexo		Coberto	Descoberto	
1	6453,83	2000		4453,83		2		2500,00		8,00				100	Com\ Serv
2	515,87	164,45	25,78	325,64		2	328,90		25,78	6,60	3,00	1	1	2	Hab
3	520,64	150,00	23,4	347,24		2	300,00		23,4	6,60	3,00	1	1	1	Hab
4	478,02	120,00	24,48	333,54		2	240,00		24,48	6,60	3,00	1	1	1	Hab
5	505,18	120,00	23,4	361,78		2	240,00		23,4	6,60	3,00	1	1	1	Hab
6	532,34	168,00	24,48	339,86		2	336,00		24,48	6,60	3,00	1	1	2	Hab
7	559,51	168,00	23,4	368,11		2	336,00		23,4	6,60	3,00	1	1	1	Hab
8	586,67	168,00	24,48	394,19		2	336,00		24,48	6,60	3,00	1	1	2	Hab
9	548,23	140,00	23,4	384,83		2	280,00		23,4	6,60	3,00	1	1	1	Hab
10	570,23	140,00	24,48	405,75		2	280,00		24,48	6,60	3,00	1	1	1	Hab
11	592,23	140,00	23,4	428,83		2	280,00		23,4	6,60	3,00	1	1	1	Hab
12	1252,23	665,04		587,19		2		1330,08		7,00					Equip.

	13114,98	4143,49	240,7	8730,79			2956,9	3830,08	240,7			10	10	113	
--	----------	---------	-------	---------	--	--	--------	---------	-------	--	--	----	----	-----	--

área total de intervenção – 26350m2

QUADRO 4

VIII. CEDÊNCIAS E INFRAESTRUTURAS

Ao nível de equipamentos e espaços verdes destaca-se a cedência de 1.804,98 m² de área total para instalação de espaços verdes, um parque infantil e equipamentos *fitness*. Estas áreas estão homogeneamente distribuídas pelo loteamento de forma a proporcionar uma boa utilização dos utentes.

Quanto ao estacionamento público optou-se por estacionamento de superfície definido de duas formas (paralelo à via e em espinha), o espaço terá um total de 43 lugares, sendo que 3 serão destinados a pessoas com mobilidade condicionada.

Os estacionamentos privados encontram-se descritos na planta síntese do loteamento.

Relativamente às infraestruturas de rede de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, combate a incêndio, infraestruturas elétricas e de telecomunicações serão ligadas aos sistemas públicos existentes nos arruamentos periféricos do loteamento.