

**CONJUNTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL DE AGUIAR  
EM VIANA DO ALENTEJO**

**CONSTRUÇÃO DE 22 NOVOS FOGOS  
INTEGRADOS NO PROGRAMA 1º DIREITO**

**MEMÓRIA DESCRITIVA  
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

## ÍNDICE

OBJECTO .....	3
DESCRIÇÃO .....	3
CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA DE LOTEAMENTO .....	4
CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA DAS TIPOLOGIAS .....	5
QUADRO SINÓPTICO .....	6
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL .....	8
ADEQUALIBILIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	8
ADEQUALIBILIDADE ÀS INFRAESTRUTURAS .....	8
OUTROS.....	9

**CONJUNTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL DE AGUIAR**  
**PROJETO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO DE 22 NOVOS FOGOS**  
**MEMÓRIA DESCRITIVA**  
**OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

## OBJECTO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa à Operação de Loteamento do Conjunto de Habitação Municipal de Aguiar, localizado no Bairro de Aguiar, concelho de Viana do Alentejo, cujo licenciamento foi requerido pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo, com sede na Rua Brito Camacho, nº 13, código postal 7090-237 Viana do Alentejo.

O objeto da presente memória é de descrever e caracterizar as soluções que constam neste processo.

## DESCRIÇÃO

O bairro de Aguiar é atualmente constituído por 22 fogos pré-fabricados, integrados numa só parcela de 8 500.00 m<sup>2</sup>, com uma construção datada da década de 70 do século XX.

A área de intervenção desenvolve-se numa extensão de aproximadamente 170 ml de via pública que a enquadram longitudinalmente. Na sua cota mais alta, junto à estrada regional, é encimada por uma zona ajardinada que envolve o reservatório de água e uma extensão do Centro de Saúde.

Resumo do Existente:

- Nº de Pisos: 1 piso;
- Moradias Geminadas;
- Área total de Intervenção: 8 500.00 m<sup>2</sup>;
- Área bruta de Construção total (habitação/equipamentos): 1 771.57 m<sup>2</sup>;
- Área de Implantação total (habitação/equipamentos): 1 771.57 m<sup>2</sup>;
- Áreas verdes – 771.96 m<sup>2</sup>.

Confrontações:

- Norte: Rua da Liberdade;
- Nascente: Rua Serpa Pinto;
- Sul: Rua 10 de Outubro;
- Poente: Rua 25 de Abril.

A análise ao levantamento topográfico identifica uma discrepância entre a área descrita no Anexo do Caderno de Encargos do Concurso Público e o polígono de área de intervenção presente na peça desenhada, que resulta num ligeiro défice de 8 500.00 m<sup>2</sup> para 8 496.39 m<sup>2</sup>.

## CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA DE LOTEAMENTO

A proposta de reformulação de um espaço urbano da freguesia de Aguiar com problemas de conservação é alicerçada por três pilares de intenções que propõem a dinamização desta zona e que são “a resolução das condições habitacionais indignas do Bairro de pré-fabricados de Aguiar; a melhoria das condições habitacionais das famílias em condição indigna; e o reforço da bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social”.

Neste sentido, prevê-se a demolição das estruturas habitacionais existentes, libertando o espaço para a introdução de uma malha urbana permeável ao espaço social comunitário. Criando um conjunto de condições físicas e morfológicas que promovam o encontro, não só dos habitantes do futuro Bairro de Aguiar, como da população vizinha. São desenvolvidas tipologias de habitação unifamiliar de T1, T2 e T3, enquadradas nos parâmetros da Habitação de Custos Controlados, que exploram a forma de habitar da região.

A proposta teve como ponto de partida o estudo de uma tipologia habitacional de um só piso, organizada para tirar partido da relação entre os espaços interiores privados e os espaços exteriores tanto privados, como os pátios, e os públicos e/ou coletivos, como as ruas e caminhos pedonais. A mancha de implantação cria a fronteira de lote, numa relação direta e bilateral com as vias de acessos existentes e os espaços públicos, propostos no interior do loteamento.

A malha urbana proposta é constituída por duas linhas construtoras principais, que se alinham com as infraestruturas viárias. Estas linhas são os corpos habitacionais, prolongados no espaço pelo desenho de uma praça dinâmica, que se adapta a atividades diversificadas e multigeracionais. Integra zonas de estar arborizadas e equipamentos infantis. Desenvolve-se ao longo dos dois corpos habitacionais, num percurso que liga longitudinalmente os extremos nascente e poente do loteamento. Todo este percurso, ceder ao domínio público, é uma sugestão ao convívio nas suas múltiplas atividades.

O espaço, localizado no interior do loteamento e que integrará o domínio público, é permeável, praticamente, a todo o tipo infraestruturas. São propostos pontos de ligação que atravessam as meações de edifícios habitacionais e que tem como objetivo expor o espaço interior do loteamento. Este sentido de permeabilidade desenvolve-se primordialmente no alinhamento da Rua 10 de Outubro, onde se encontram os principais serviços, a Junta de Freguesia, o Jardim de Infância e a restauração. O oposto acontece na Rua da Liberdade, onde a proposta procura relacionar-se esteticamente com a frente urbana tradicional de Aguiar, mais fechada para o espaço público.

A pré-existência do terreno a manter, o reservatório de água, será integrada na parcela a constituir para equipamentos de utilização coletiva (domínio privado do município). A extensão do centro de saúde será demolida.

Parte da rede viária existente é incorporada na presente proposta, com um novo perfil transversal, adaptado aos parâmetros atuais de dimensionamento da Rede Viária Municipal. São introduzidas caldeiras na zona de estacionamento, que intercalam os lugares para veículos ligeiros. São propostas também zonas de passagens para peões que unem os espaços públicos reformulados aos existentes.

## CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA DAS TIPOLOGIAS

A tipologia habitacional, proposta para o presente loteamento, definiu-se pela exploração de um conceito de casa que se pretendia unitário tanto na sua dimensão exterior, como interior. A pretensa maior seria criar um diálogo entre o logradouro e os espaços interiores sociais, sem a expectativa do espaço sobranceiro. Seguiu-se o caminho da “casa-pátio” que transforma o logradouro como mais um compartimento habitacional, desenvolvido no exterior.

A par das pretensas formais e do diálogo entre espaços, seguia a procura da standardização da habitação, como unidade que se repetia nos vários módulos de tipologia (T1, T2 e T3). Assumiu-se uma lógica de repetição que simplifica o seu enquadramento em habitação a custos controlados.

A casa dispõe-se com duas entradas, uma principal com ligação à via pública e outra secundária com ligação ao espaço público pedonal, localizado no interior do loteamento.

A entrada principal encontra-se sempre localizada para a via pública, por forma, a normalizar a ligação às infraestruturas públicas. A relação dos pátios com as salas será sempre orientada a sudoeste. Os quartos têm a mesma orientação para as vias públicas. A cozinha e a sala de jantar assumem-se como espaços centrais de socialização, com uma ligação visual mais franca para o pátio principal.

Todos os compartimentos (sala comum, cozinha, quartos e instalações sanitárias) têm ventilação e iluminação natural, desenvolvidos num só piso.

## QUADRO SINÓPTICO

Os 22 novos lotes propostos são compostos por manchas de implantação com as áreas identificadas no quadro infra, estruturadas nos lotes segundo os parâmetros especificados em sede de Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) do concelho de Viana do Alentejo e Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Viana do Alentejo.

É cumprido o índice de ocupação do solo.

Será cedido, ao domínio público, áreas para infraestruturas viárias (passeios, arruamentos e estacionamento), área para espaços verdes e área de equipamento de utilização coletiva (domínio privado do município).

A cêrcea máxima proposta é de 3,50m, correspondente a um piso acima da cota de soleira. Cada edifício é servido por um acesso pedonal à via pública e outro acesso pedonal ao espaço privado de utilização coletiva.

Quadro Sinoptico										
Lotes	Função	Área do Lote m <sup>2</sup> (2)	Área Polígono de Implantação m <sup>2</sup> (3)	Área Piso 0 m <sup>2</sup>	Área de Construção m <sup>2</sup> (4)	Cércea m <sup>2</sup> (máx)	Volumetria m <sup>3</sup>	Nº de Pisos acima da cota de soleira	Cota de Soleira	Índice de Construção m <sup>2</sup> =(3/2)
L1	Habituação	204,52	119,37	119,37	119,37	3,39	404,66	1	219,92	0,58
L2	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,85	371,99	1	219,42	0,61
L3	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,50	262,57	1	218,33	0,74
L4	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,71	358,46	1	218,18	0,61
L5	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,20	240,06	1	217,17	0,74
L6	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,41	329,47	1	217,02	0,61
L7	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,20	240,06	1	216,24	0,74
L8	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,40	328,51	1	216,09	0,61
L9	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,20	240,06	1	215,07	0,74
L10	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,38	326,58	1	214,92	0,61
L11	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,34	322,71	1	215,24	0,61
L12	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,25	243,82	1	215,39	0,74
L13	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,37	325,61	1	215,86	0,61
L14	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,25	243,82	1	216,01	0,74
L15	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,36	324,64	1	216,56	0,61
L16	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,26	244,57	1	216,71	0,74
L17	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,36	324,64	1	217,39	0,61
L18	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,19	239,31	1	217,54	0,74
L19	Habituação	157,95	96,62	96,62	96,62	3,40	328,51	1	218,66	0,61
L20	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,20	240,06	1	218,81	0,74
L21	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,36	252,07	1	219,75	0,74
L22	Habituação	101,25	75,02	75,02	75,02	3,22	241,56	1	219,90	0,74
<b>Total Geral</b>		<b>2 897,77</b>	<b>1 910,79</b>	<b>1 910,79</b>	<b>1 910,79</b>		<b>6 433,75</b>			

**Indicadores de Síntese**

<b>Área de Intervenção</b>	(1)	<b>8 500</b>
Área dos Lotes	(2)	2 897,77
Área para Equipamento de Utilização Colectiva - Parcela P1 (Domínio Privado Municipal)	(a)	661,00
Área de Infraestruturas Viárias - Arruamento	(b)	1486,52
Área de Infraestruturas Viárias - Passeios e espaços públicos pedonais Públicos (inclui lancis)	(c)	2542,92
Área de Infraestruturas Viárias - Estacionamentos 35 lug. ( sendo 3 Lug. Mobilidade Condicionada )	(d)	430,10
Área para Espaços Verdes - (Permeável) - Domínio Público	(e)	466,73
Área para Estacionamento fora do Loteamento	(f)	15,00
<b>Total de Intervenção</b>	= (2)+(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)	<b>8500</b>
Índice de Ocupação	=(2/1)	0,34%
Área de Construção	(4)	1 910,79

**Quadro de Cedências ao Domínio Público**

Área de Cedência - Infraestruturas (Arruamentos / Passeios / Estacionamentos)	5= (b)+(c)+(d)+(f)	4474,54
Área de Espaços Verdes (Permeável)	6= (e)	466,73
<b>Área Total de Cedência para Infraestruturas e Espaços Verdes</b>	= (5)+(6)	<b>4941,27</b>

**Quadro de Cedências ao Domínio Privado**

<b>Área para Equipamento de Utilização Colectiva - Parcela P1 (Domínio Privado Municipal)</b>	= (a)	<b>661,00</b>
<b>Área de Lotes para Habitação Unifamiliar</b>	= (2)	<b>2897,77</b>

**Área a intervir na periferia do loteamento**

Intervenção na periferia do loteamento - para Estacionamentos 6 Lug. ( sendo 1 Mobilidade Condicionada )	(k)	65,16
Intervenção na periferia do loteamento - para Passeios e 2 Caldeiras de Árvore	(l)	70,23
<b>Área Total a intervir na periferia do loteamento</b>	= (k)+(l)	<b>135,39</b>

## ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Prevê-se um custo de obra de um máximo de 1 959 283,00 € + IVA.

## ADEQUALIBILIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Conforme se poderá constatar nos extratos das plantas do P.D.M, no que diz respeito à planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo, o terreno insere-se em áreas de solo urbano classificado como “espaço residencial” e “Espaço Central”, na zona ajardinada, reservatório e extensão do Centro de Saúde, pelo que se verifica o total enquadramento da presente proposta com o estipulado pelos Art.º 65º ao 68º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) do concelho de Viana do Alentejo, dando assim cumprimento às estratégias de ordenamento do território.

Na planta de Condicionantes, no terreno a intervir, existe uma estação de tratamento de água ou reservatório e essa área será integrada na parcela a ceder para as áreas de Equipamentos de Utilização Coletiva (domínio privado do município).

O limite poente da área de intervenção é constituído por uma estrada nacional, EN254, classificada como via estruturante da rede principal sob jurisdição municipal, art.º 82 do RPMD.

No que diz respeito aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, a proposta dá cumprimento ao referido no artigo nº. 85 e nos anexos V e VI do RPDM., cumprindo ainda com três lugares de estacionamento para mobilidade condicionada.

As áreas a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos cumpre com o disposto no art.º 87 e no anexo VII do RPDM.

As alterações à rede viária envolvente ao terreno cumprem com disposto no art.º 87 e no anexo IV do RPDM.

## ADEQUALIBILIDADE ÀS INFRAESTRUTURAS

Em relação às Infraestruturas hidráulicas o abastecimento de água é realizado no reservatório existente e distribuído para os pontos necessários da operação de loteamento, com ligações a cada fogo, a hidrantes, bebedouros e sistemas de rega.

Em relação à drenagem de águas pluviais a rede será ligada à rede existente, alguns troços e elementos existentes serão desativados e será executada toda a rede necessária ao bom funcionamento da proposta.

No que diz respeito à rede exterior da drenagem de águas residuais a maioria da rede existente será desativada, será mantida a rede existente, apenas na rua da liberdade e nas restantes ruas envolventes, será executada a rede necessária ao bom funcionamento da proposta.

Está prevista rede de energia elétrica para cada lote e iluminação pública e rede de telecomunicações.

## OUTROS

Na elaboração da presente proposta foi levado em conta toda a legislação vigente aplicável, nomeadamente, o Regulamento Geral Edificações Urbanas (R.G.E.U), o Decreto-lei nº 555/99, de 16/12, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8/01 (R.J.U.E), o Decreto-lei nº 163/06, de 08/08, o DL 220/08, de 12/11, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e o Plano Diretor Municipal do concelho de Viana do Alentejo.

Porto, 12 de novembro de 2024

O Arquiteto,

---

(Manuel António Nogueira Gonçalves)