



ISAURINO PINTO PEREIRA

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### 1 - OBJETIVO E JUSTIFICAÇÃO DA REALIZAÇÃO DO PROJETO

O presente projeto de loteamento pretende, sobretudo, para a cidade de Teresopolis de São Francisco, o aproveitamento das propriedades pertencentes ao Instituto de Planejamento, visando a melhoria das condições de vida da população residente na zona urbana.

## URBANIZAÇÃO DAS ROMEIRINHAS

Esta obra tem por finalidade a urbanização da zona conhecida como Romeirinhas, localizada no município de Teresopolis de São Francisco, Estado do Rio de Janeiro, compreendendo uma área de aproximadamente 100 hectares. A urbanização consistirá na abertura de ruas, construção de calçadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia e rede de gás. Além disso, será realizada a construção de edifícios residenciais, comerciais e industriais, bem como a construção de escolas, hospitais, centros de recreação e outros equipamentos urbanos. O projeto prevê a abertura de 10 ruas principais e 20 ruas secundárias, totalizando uma rede viária de 120 ruas. A área a ser urbanizada é limitada por uma faixa de terra pertencente ao Instituto de Planejamento, com uma largura variável entre 500 e 1000 metros. A zona a ser urbanizada é considerada de alta importância para a cidade de Teresopolis de São Francisco, devido à sua localização estratégica e à necessidade de melhorar as condições de vida da população residente na zona urbana. O projeto prevê a abertura de 10 ruas principais e 20 ruas secundárias, totalizando uma rede viária de 120 ruas. A área a ser urbanizada é limitada por uma faixa de terra pertencente ao Instituto de Planejamento, com uma largura variável entre 500 e 1000 metros.

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Este documento foi elaborado pelo Instituto de Planejamento de Teresopolis de São Francisco, sob a supervisão do Engenheiro Civil, Sr. Isaurino Pinto Pereira, e sob a orientação do Sr. ...

LOTEAMENTO DAS ROMEIRINHAS  
-HERDEIROS DE JAIME GUERREIRO RUA -



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 - OBJECTIVO E JUSTIFICAÇÃO DA VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

O presente projecto de loteamento pretende reconverter, para urbano, o terreno de que os requerentes são proprietários nas Romeirinhas, freguesia de S. Clemente, operação que se fundamenta como segue:

- A - Localização privilegiada em zona de boas características de relevo e exposição de encosta.
- B - O terreno encontra-se já bem servido de infraestruturas, pelo que o investimento a fazer será praticamente o da construção das redes internas.  
Assim a rede pública de água, encontra-se na E.N. em frente do terreno, a electricidade (alta e baixa) no próprio interior e a rede de águas pluviais drenará naturalmente para a linha de água à partilha do terreno. Torna-se assim apenas necessário a construção de emissário de águas residuais domésticas na extensão aproximada de 270 metros para o início da rede pública.
- C - Operação que em nossa opinião encerra em si virtualidades capazes de merecer o interesse da autarquia na medida em que se propõe à mesma, sem quaisquer encargos, um princípio de resolução do problema de ordenamento de um determinado tipo de ocupação (moradias unifamiliares) que até ao momento não foi capaz de criar.  
Pensa-se ainda ao desencadear uma operação deste tipo, e dada a sua relativa importância, contribuir decisivamente para uma situação de ultrapassagem de desinteresse que tem existido por investir na Vila em termos de construção civil em favor de outros polos atractivos (nomeadamente Quarteira).
- D- Ir ao encontro do "pensar" do Corpo Técnico dessa Exm<sup>a</sup>. Câmara, expresso em informação à mesma datada de Junho de 1979 (na qual o autor do presente projecto colaborou)

*LB*

e que apontava para o apoio a este tipo de empreendimentos enquanto "enquadrado" numa prespectiva de fixação de residentes junto a núcleos urbanos já devidamente servidos de equipamento.

E - O ser o terreno em causa considerado no P.G.U., recentemente exposto ao Público, como Reserva o que implicitamente o considera como de vocação urbana.

Assim sendo pensa-se, que embora o terreno seja da Classe A na C.C.U.S. (a mesma mancha que a própria Câmara entendeu como vocacionada para construção ao avançar com o Plano Nordeste) não haverá lugar a parecer de D.R.A.A. mas sòmente das entidades que superintendem sobre o aspecto urbanístico.

Resalta-se neste aspecto o facto de que o estudo leva em conta o proposto pelo Exm<sup>o</sup>. Urbanista integrando-se no Plano pelo que deverá ser a esta luz que deverá ser apreciado, sob pena de mais uma vez não se poder avançar tão rápido quanto seria possível e necessário.

2 - PARAMETROS E DEFINIÇÕES UTILIZADAS NO ESTUDO QUE DE ALGUM MODO O CARACTERIZAM

2.1-TIPO DE OCUPAÇÃO

O tipo de ocupação proposto é por moradias unifamiliares na totalidade do empreendimento e isto pelas razões que a seguir se enumeram:

- A - Extraordinária carência deste tipo de oferta na Vila e suas imediações.
- B - Localização em zona periférica encostada ao Nordeste cujo projecto de urbanização propõe já um esbater de cércea no sentido deste terreno.
- C - O facto de ser zona de Reserva de algum modo sugere uma expansão e ocupação deste tipo.

2.2-DENSIDADE E CÉRCEA

Área do terreno - 38 346 m<sup>2</sup>  
 Número de lotes - 101  
 Número hab/fogo - 3,5  
 Densidade - 92 hab/ha  
 A cércea será de um ou dois tipos.



2.3-TIPOLOGIA

Lotes 1 a 45 - moradias isoladas 45

Lotes 46 a 57 - moradias geminadas 12  
Lotes 58 a 101 - moradias em banda 55

## 2.4- COMÉRCIO

Para apoio do empreendimento e ainda da Escola Secundária fronteira foi criado um conjunto de sete lojas também em dois pisos

## 2.5- ÁREAS A CEDER À CÂMARA

Arruamentos 5 853 m2  
Estacionament. 328  
Zonas Verdes 4 782  
10 963 m2



É largamente ultrapassado o legislado pelo que nos dispensamos de considerandos.

## 3 - INFRAESTRUTURAS

### 3.1- REDE VIÁRIA

A rede viária é composta por vias com 5 e 4 metros (as secundárias) de faixa de rodagem, e passeios de 1 metro de largura em toda a Urbanização, conforme perfis transversais-tipo apresentados na peça desenhada correspondente. Os perfis longitudinais serão apresentados com os projectos das obras de urbanização.

### 3.2- ESTACIONAMENTO

Dado o tipo de ocupação o estacionamento dos residentes será feito no interior do próprio lote (descoberto ou em garagem) pelo que se previu unicamente um parque com estacionamentos para apoio da Zona Comercial e Verde.

### 3.3- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Será executada a partir da rede pública em frente ao terreno conforme projecto a elaborar oportunamente.

### 3.4- REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Drenará para a linha de água confinante e será executada conforme projecto a elaborar oportunamente.

### 3.5- REDE DE ÁGUAS RESIDENCIAIS DOMÉSTICAS

Drenará para a rede pública, ligada ao seu início no topo Norte da Rua David Teixeira, e será executada conforme projecto a elaborar oportunamente.



4. - ESTUDO ECONÓMICO

Valor do terreno no estado actual	-	9 500	contos
Custo das redes infraestruturais	-	5 500	contos
Custo da construção do Verde	-	<u>500</u>	contos
		15 500	contos

Administração e projecto 10%	-	1 550	contos
Encargos de capital e interesse 25%	-	<u>3 875</u>	contos
		20 925	contos

Valor do terreno depois de urbanizado: 27 383 contos.  
Corresponderá pois ao empreendimento um lucro de  
6 458 contos. que representa cerca de 30% do investi-  
mento total.

Loulé, 10 de Abril de 1980

(Isaurino Pinto Pereira, Engenheiro Civil)