

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Serve a presente peça escrita para apresentar as alterações constantes na Planta Síntese e no Quadro de Loteamento do Projecto de Loteamento do Bairro Pretas do Morgado localizado na Póvoa de St.^a Iria, Concelho de Vila Franca de Xira, o qual tem o Alvará n.º 1 de 01/08/2000.

Tendo em consideração as reuniões realizadas com a presença do Ex.mo Sr. Vereador Sr. Eng.º Ramiro Matos, a Paróquia da Póvoa de St.^a Iria e a Associação 5 de Outubro, ficou estabelecido que o antigo Lote 86, com a área de 4.367 m² destinado a equipamento o qual é propriedade da Igreja Paroquial da Póvoa de St.^a Iria seria destinado à construção de habitação, visto que:

O equipamento previsto para aquele lote - Nova Igreja da Póvoa, já se encontra construída naquela mesma freguesia e a cerca de 350 metros, tal decisão deveu-se ao facto de que o lote em questão, não tinha capacidade física que permitisse a implantação da Igreja, quer pela reduzida área que apresenta, assim como pela própria localização, que não permite desafogo, centralidade e localização estruturante do espaço urbano que um equipamento religioso deverá constituir.

Tendo em consideração as características físicas do lote reservado para equipamento acima descrito, assim como a sua configuração, pretende-se que na área daquele lote sejam constituídos dois lotes destinados a habitação, o lote n.º 87 com a área de 285 m² e de características semelhantes aos restantes lotes que constituem o Loteamento o qual será destinado à construção de uma moradia unifamiliar e o lote n.º 86 com a área de 2 840.50 m² será constituído por 10 fracções destinadas a habitação constituída por 2 pisos acima do solo e por um piso em cave destinado a estacionamento, a restante área (1 241.50 m²) do lote destinado a equipamento, será para cedência à Câmara Municipal de Vila Franca de Xira para parque infantil, zona verde, passeios e estacionamento à superfície.

Assim 200 m² serão reservados para o Parque infantil, 505.75 m² serão destinados a zona verde, 125 m² serão destinados a estacionamento e os restantes 410.75 m² serão destinados a passeios.

No que se refere ao antigo lote 87 que tem a área de 728 m² e que se situa confinante com o Canal Tejo e o Cemitério será destinado a zona verde dado que o Parque infantil inicialmente previsto pela Associação 5 de Outubro para aquele lote, será construído em área a ceder à Câmara Municipal de Vila Franca de Xira conforme referido no ponto anterior e junto às habitações, de modo a existir maior segurança das crianças, visto que não se prevê o acesso de viaturas junto à área prevista para o equipamento infantil.

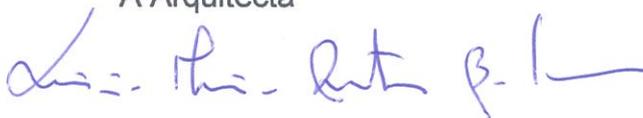
Bairro Pretas do Morgado – Póvoa de St.ª Iria

Tendo em consideração que nos lotes com construções existentes, foram construídos anexos para estacionamento, arrumos e churrasqueira com áreas superiores ao anteriormente estabelecido na Planta Síntese e Quadro de Loteamento, assim como em algumas situações estes anexos apresentam-se com dois pisos, foi efectuado o levantamento de todas as situações actualmente em desconformidade com o Alvará de Loteamento, as quais forma inseridas na proposta que se apresenta, salvaguardando-se estas situações no Regulamento do Plano de Loteamento. Também nos lotes ainda por construir foi efectuado um acréscimo na área de estacionamento, de modo a que quando estas construções forem realizadas se possa permitir a integração de uma churrasqueira no interior do lote, tal como solicitado pelos moradores e Associação 5 de Outubro.

VILA Franca de Xira, 15 de Dezembro de 2004

Inscrição na OAP 2907

A Arquitecta



Lúcia Torres

REGULAMENTO

1. ÂMBITO

O presente regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo e referenciado nas peças representadas.

2. DEFINIÇÕES

- a) Entende-se por índice de implantação, o quociente entre a área de implantação e a área do lote.
- b) A área de implantação, é a superfície total do pavimento de um piso medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores, não incluindo alpendres, varandas ou garagens.

3. ARTIGOS

3.1 Todas as obras de construção ou remodelação a levar a efeito no perímetro de estudo, sujeitam-se às implicações contidas ou subjacentes ao presente regulamento bem como à legislação aplicável, nomeadamente R.G.E.U., P.D.M. e Regulamento Municipal.

3.2 Dada a tipologia proposta, as edificações dos lotes destinados a habitação colectiva devem ser entendidas como um todo sobre o ponto de vista arquitectónico.

3.3. A área de construção destinada a habitação ou comércio para cada lote é a definida no quadro de loteamento da Planta Síntese.

3.4 A área dos anexos, não poderá ser superior a 10% da área do Lote, com excepção dos lotes 6,7,12,14,16,25,37,38,40,42,45,47,49,50,65 e 65A.

3.5 Os afastamentos mínimos aos limites do lote para moradia unifamiliares e bifamiliares são respectivamente:

afastamento á frente: 3 metros
afastamentos laterais: 3 metros
afastamento a tardóz: 6 metros

3.6 As caves destinam-se exclusivamente a garagem e arrumos e não devem ter um pé-direito superior a 2.45 metros.

3.7 Em casos excepcionais e desde que devidamente comprovados pelas condições topográficas do terreno, admite-se que o pé-direito seja superior.

3.8 Todos os lotes destinados a moradias, devem dispor de estacionamento no próprio edifício em caves ou anexos conforme a localização definida nas peças desenhadas.

Bairro Pretas do Morgado – Póvoa de St.ª Iria

3.9 Os anexos, são exclusivamente destinados a garagem, arrumos e churrasqueira, não podendo apresentar pé-direito superior a 2.40 metros.

3.10 Nos lotes 19,25,37,42 e 47 onde já existem construções, admite-se que os anexos poderão ter 2 pisos desde que a solução arquitectónica seja devidamente justificada.

3.11 Admite-se pequenos espaços semi-exteiores, destinados a convívio. Como sejam, alpendrados desde que devidamente integrados na arquitectura do edifício principal.

3.12 Os lotes, 47;61;62;63;64;65 e 65A destinam-se a uma situação mista de habitação e comércio, no entanto, dada a natureza do loteamento, admite-se que os mesmos possam exclusivamente ser destinados a habitação, não havendo neste caso lugar ao aumento do número de fogos.

3.13 O lote 86 destina-se a habitação e será constituído por 10 fracções.

3.14 As coberturas, devem ser executadas, em telha cerâmica de cor natural, de duas águas ou mais águas.

3.15 Quando as coberturas forem executadas em duas águas, a linha de cumeeira deve ser paralela ao arruamento principal.

3.16 Nas pinturas dos paramentos exteriores, devem preferencialmente ser utilizadas as cores na gama dos brancos, ocre, cremes e rosas claros.

3.17 Não se admite utilização de azulejos e pedra no exterior excepto em situações de reconhecida qualidade estética, ou na situação prevista no ponto 3.18.

3.18 Admite-se a utilização de pedra em socos e cantarias, desde que devidamente serrada e aparelhada.

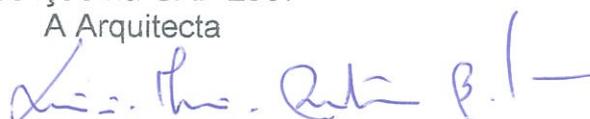
3.19 Nos muros de vedação dos lotes deve ser garantida a sua transparência a partir dos 0.90 metros de altura quando confinem com a via pública.

3.20 Compete aos Serviços Técnicos Municipais, definir questões omissas e mesmo introduzir alterações ao Regulamento caso se venha a justificar para melhor gestão do Plano.

VILA Franca de Xira, 15 de Dezembro de 2004

Inscrição na OAP 2907

A Arquitecta



Lúcia Torres