

Regulamento Loteamento Olival dos Cantos

Preâmbulo

O presente regulamento visa definir as ações e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do processo de reconversão urbanístico da AUGI Olival dos Cantos, sito na união das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, concelho de Vila Franca de Xira.

Capítulo I

Disposições gerais

ARTIGO 1º

(Objeto e âmbito territorial)

A operação de loteamento a que se refere o presente regulamento e que adiante se designa por Loteamento Urbano da AUGI Olival dos Cantos, é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes a construir na área da operação, constituída por uma parcela com a área de 11600 m².

O loteamento urbano é elaborado nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, com a redação dada pela Lei 64/03 de 23 /08 e pela Lei 10/2008 de 20 de fevereiro, bem como da demais legislação aplicável.

Artigo 2º

(Composição do estudo de loteamento)

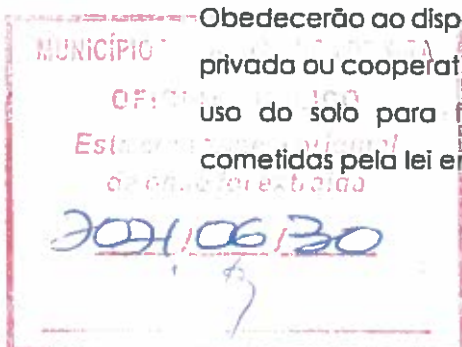
O loteamento urbano da AUGI do Olival dos Cantos é constituído pelos elementos indicados:

- O presente regulamento;
- Memória descritiva e justificativa;
- Planta de localização;
- Planta de síntese;

Artigo 3º

(Vinculação)

Obedecerão ao disposto no presente regulamento todas as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objetivo ou consequência a transformação do uso do solo para fins urbanísticos, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.



Artigo 4º
(Definições)

Sem prejuízo de outras definições constantes na legislação em vigor, para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende -se por:

- Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- Altura total da construção — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura, mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.
- Anexo — construção menor destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo, garagens, arrumos, etc., mas nunca a uso habitacional.
- Área bruta de construção — valor numérico expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- Área de implantação — valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- Cêrcea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender -se que a cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico.
- Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.
- Densidade habitacional — valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.
- Equipamentos de Utilização Coletiva — edificações onde se localizam atividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Corresponde às áreas afetadas às instalações (área ocupada pelas edificações e terreno envolvente) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde e ensino).

Está conforme o original
de onde foi extraída

08/09/2008

administração, segurança social, segurança pública e proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

- Espaços verdes e de utilização coletiva — espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.
- Espécies autóctones — plantaçaõ indígena que ocorre como componente natural de vegetação de uma Região.
- Estabelecimentos de alojamento local — moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.
- Fogo — sinónimo de alojamento familiar clássico. Lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família ou agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.) As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.
- Índice de construção (IC) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.
- Índice de Impermeabilização (Iimp) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- Índice de implantação (II) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.
- Índice volumétrico (IV) — multiplicador urbanístico, expresso em m³/ m², correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA
OFICIAL PÚBLICO
Está confiante o original
de onde foi extraído
2021/06/30

edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogênea o índice.

- Infraestruturas de apoio à atividade extrativa — são todas as instalações e redes de sustentação à extração, beneficiação, escoamento, transporte, ou outros, afetos exclusivamente à atividade de exploração de recursos minerais, nomeadamente instalações sociais e de higiene de apoio aos trabalhadores, unidades industriais de beneficiação, correias transportadoras, poços, túneis, bem como fundações, redes de abastecimento de água, eletricidade, ou outras, e estaleiros e equipamentos temporários para construção dessas estruturas.
- Lote — área de terreno, resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.
- Manutenção temporária — estatuto atribuído às construções existentes à data da publicação da revisão do PDM incompatíveis com as disposições nele constantes.

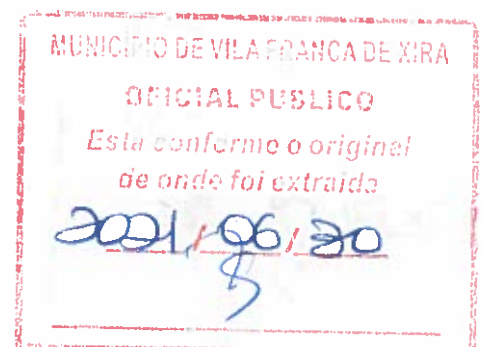
Artigo 5º
(Condicionantes)

As condicionantes são as previstas no instrumento de gestão territorial, vulgo Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira

Artigo 6º
(Fracionamento e usos)

27 Frações, constituindo lotes para construção de moradias unifamiliares, destinados aos seguintes usos:

- Habitação;
- Comércio;
- Serviços
- Restauração e bebidas;



Artigo 7º

(Valores gerais e índices urbanísticos do loteamento urbano)

QUADRO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Prédio Rústico Matriz nº36 11600,00 m2

Parcela de terreno a integrar no prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira - Alverca, Sob o n.º 20199 e inscrito na Matriz sob o n.º 37 Sec. F (retrada dos lotes n.º 1/2/3/4)

172,90 m2

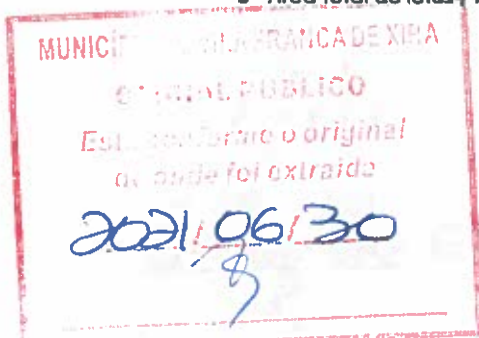
Área total de intervenção

11427,10 m2

	Proposta		PDM			
		Índ.			Índ.	
Índice de construção (1)	0,70	Índ.		0,70	Índ.	Quadro 9 - Anexo III
Área de construção	7998,97	m2	Máx.	7998,97	m2	
Índice de implantação (2)	0,35	Índ.		0,35	Índ.	Quadro 9 - Anexo III
Área de implantação	3999,49	m2	Máx.	3999,49	m2	
Índice de impermeabilização (3)	0,70	Índ.				
Área impermeável (No interior dos lotes)	5361,58	m2				
Área de cedências						
Eq. De Utilização Coletiva	0,00	m2				
Sub-Total	0,00		Mín.	945,00	m2	Portaria n.º 216-8/2008 - Quadro 1
Infraestruturas viárias (Passeios, aruamentos e estacionamento)	3621,30	m2				
Espaços verdes de utilização coletiva						
Zona Verde 1	116,40	m2				
Zona Verde 2 (a ceder em 2ª fase)	30,00	m2				
Sub-total	146,40	m2	Mín.	756,00	m2	Portaria n.º 216-8/2008 - Quadro 1
Total	3767,70	m2				
Cércea	7,00	m		7,00	m	Art.º47
N.º de pisos	2			2		Art.º47
Nº de lug. de est. ligeiros em espaço público	18	Un.	Mín.	15	Un.	Quadro 8 - Anexo I
Nº de lug. de est. ligeiros em lotes privados	73	Un.	Mín.	73	Un.	Quadro 8 - Anexo I

Notas: Índices calculados conforme:

- 1 Área total de intervenção / Área total de construção
- 2 Área total de intervenção / Área total de implantação
- 3 Área total de lotes / Área impermeável



4

Artigo 8º

(Parâmetros urbanísticos para a implementação de edifícios com uso habitacional)

A ocupação de cada fração por construção rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a. Índice máximo de implantação: 0,35
- b. Índice máximo de construção: 0,70
- c. Número máximo de fogos: 1;
- d. Número máximo de pisos: 2+cv;
- e. Afastamentos mínimos: estão definidos pelos polígonos de implantação assinalados na planta de síntese.

Artigo 9º

(Construções Existentes)

As construções existentes têm um caráter amovível, e não foram autorizadas, deverão ser integralmente substituídas por construções que cumpram os parâmetros urbanísticos determinados no presente regulamento.

Artigo 10º

(Construções suplementares)

Não são admitidos anexos nos logradouros de cada lote. Entende-se por anexo o previsto no artigo 4º do presente regulamento;

Admite-se a construção de churrascos desde que integrados na construção principal;

Artigo 11º

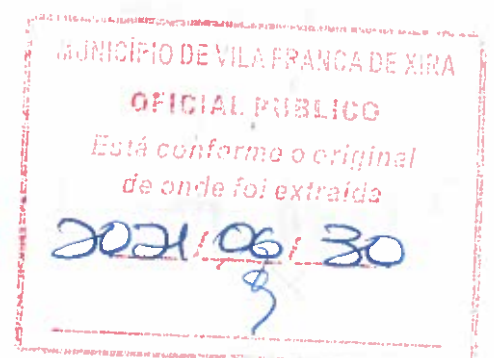
(Estacionamento Automóvel)

Cada lote terá de conter o n.º de lugares de estacionamento previsto no Quadro B - Anexo I do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira.

Artigo 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de implantação e de construção de cada lote são as que decorrem das aplicações dos índices referidos nas alíneas a) e b) do artigoº 8º a cada lote.



CAPÍTULO III
Disposições Complementares

Artigo 13º
(Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, podendo o piso térreo ser para outros usos nomeadamente, comércio, serviços e restauração e bebidas, desde que compatíveis com o uso habitacional, com exceção do uso habitação o pé direito deverá ter 3,00m salvaguardando estacionamento imposto pelo PDM para o uso pretendido e descargas para apoio à atividade dentro do lote outras atividades só serão permitidas quando reúnam as condições necessárias, nomeadamente a não interferência com a via pública, lotes vizinhos e que cumpram o RGEU.

Artigo 14º
(Poluição Ambiental)

- 1- Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção deste Plano de pomenor a instalação de estabelecimentos que possam provocar poluição ambiental por emissão de poeiras, fumos, vapores e cheiros, rejeição de efluentes líquidos ou efluentes sólidos.
- 2- Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando impliquem prejuízos para o sistema de tratamento instalado.
- 3- É proibido o abandono, a descarga e a eliminação não controlada dos resíduos bem como o seu tratamento, valorização ou eliminação em unidades não autorizadas.
- 4- No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística.
- 5- Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos.
- 6- É proibido o lançamento de óleos usados por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.

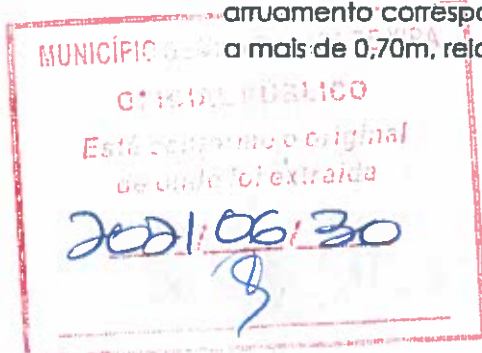
Artigo 15º
(Disposições Gerais)

- 1- Cércea

Cércea Máxima é de 7.0m

- 2- Cotas de soleira

A cota de soleira da construção é definida tendo como referências, a cota do arruamento correspondente à entrada principal da construção, não se poderá elevar a mais de 0,70m, relativamente à rasante do arruamento.



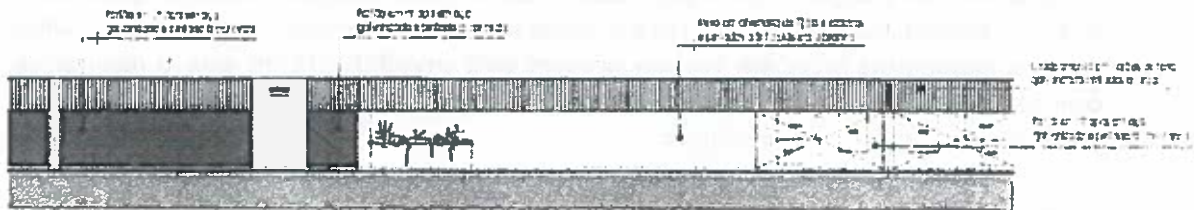
3- Acessos verticais

As escadas deverão sempre ser interiores e incluídas na área de construção.

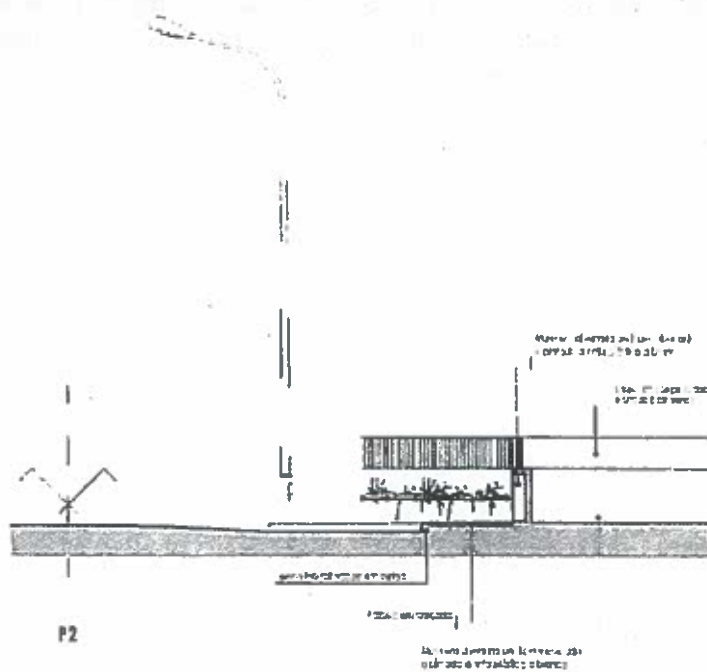
4- Vedação dos lotes e Muros frontais

Os Muros de vedação que confinam com os lotes laterais e tardoz serão executados com 0,90m de altura em alvenaria de tijolo rebocados e pintados a tinta plástica à cor branca e acrescidos de 0,50m de altura em chapa em aço galvanizado e pintado à cor cinza de modo a completar 1,4m de altura.

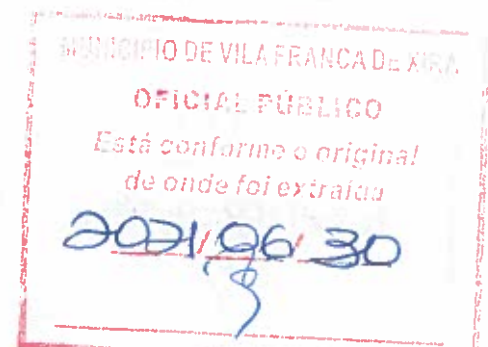
Os Muros de vedação frontais serão igualmente executados com 0,90m de altura em alvenaria de tijolo e rebocados e pintados a tinta plástica à cor branca e acrescidos de 0,50m de altura em gradeamento em varões de ferro galvanizado e pintados à cor cinza conforme o desenho abaixo apresentado.



P1



P2



5- Muros Técnicos

Os Muros Técnicos de cada lote serão localizados conforme indicado na planta de síntese e devidamente integrados nos muros de vedação frontais. As respectivas calças dos vários contadores deverão ser ocultas com portas em chapa em aço galvanizado e pintado à cor branca que terão como dimensões 0,90m x 1,00m conforme o desenho acima apresentado.

6- Portões de acesso ao interior do lote

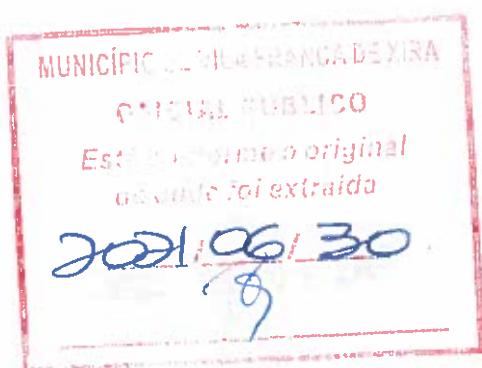
Cada lote deverá conter um portão de garagem e um portão de Homem localizados no muro de vedação frontal. Ambos os Portões de acesso ao interior do lote serão executados em chapa em aço galvanizado e pintado à cor cinza com 0,90m de altura e acrescidos de 0,50m com gradeamento em varões de ferro galvanizado e pintados à cor cinza. (Ver desenho P1.)

7- Construções geminadas

Propõem-se um polígono de implantação que admite soluções isoladas, geminadas e/ou em banda, proporcionando assim várias soluções de projeto, no entanto qualquer solução geminada e/ou em banda apenas será admitida desde que o requerente apresente autorização expressa do proprietário do lote e/ou lotes confinantes aos quais se pretende encostar a construção.

8- Sótão

Não será admitido a utilização do desvão das coberturas inclinadas para qualquer tipo de uso, apenas poderá servir como caixa de ar. Esta condicionante prende-se com o objetivo de não proporcionar o aumento da volumetria das habitações unifamiliares, a fim de garantir a uniformidade da urbanização.



4

9- A ocupação da cada fração por construção rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos

Quadro de Lotes														
Lote	Áreas (m ²)							Volumetria	N.º Lug. Estac.	N.º de Fogos	N.º de pisos	N.º de caves	Uso	Cercas (m)
	Lote	Implantação (Max.)	Impermeável (Max.)	Construção (Max.)A	Estacionamento em Cave (Max.)B	Total A+B								
1	252,00	135,02	178,40	270,04	123,22	393,26	845,15	2,5	1	2	1		7,00	
2	248,00	135,02	173,60	270,04	123,22	393,28	845,15	2,5	1	2	1		7,00	
3	252,00	135,02	178,40	270,04	123,22	393,26	845,15	2,5	1	2	1		7,00	
4	255,00	135,02	178,50	270,04	123,22	393,28	845,15	2,5	1	2	1		7,00	
5	322,00	164,85	225,40	328,70	159,01	488,71	1 153,95	3	1	2	1		7,00	
6	312,00	157,85	218,40	315,70	152,26	467,96	1 104,95	3	1	2	1		7,00	
7	321,00	165,20	224,70	330,40	159,35	489,75	1 156,40	3	1	2	1		7,00	
8	248,00	128,33	173,80	256,67	123,79	380,45	898,33	2,5	1	2	1		7,00	
9	249,00	128,33	174,30	256,67	123,79	380,45	898,33	2,5	1	2	1		7,00	
10	249,00	128,33	174,30	256,67	123,79	380,45	898,33	2,5	1	2	1		7,00	
11	278,00	144,90	184,60	289,80	139,77	429,57	1 014,30	2,5	1	2	1		7,00	
12	262,00	138,08	183,40	278,15	133,18	409,33	966,53	2,5	1	2	1		7,00	
13	312,00	162,05	218,40	324,10	156,31	480,41	1 134,35	3	1	2	1		7,00	
14	315,00	157,50	220,50	315,00	151,92	466,92	1 102,50	3	1	2	1		7,00	
15	278,00	146,30	194,60	292,60	141,12	433,72	1 024,10	2,5	1	2	1		7,00	
16	274,00	138,08	191,80	276,15	133,18	409,33	966,53	2,5	1	2	1		7,00	
17	267,50	138,08	187,25	278,15	133,18	409,33	966,53	2,5	1	2	1		7,00	
18	265,80	138,08	185,92	278,15	133,18	409,33	966,53	2,5	1	2	1		7,00	
19	277,30	144,90	194,11	289,80	139,77	429,57	1 014,30	2,5	1	2	1		7,00	
20	277,00	144,90	193,80	289,80	139,77	429,57	1 014,30	2,5	1	2	1		7,00	
21	280,00	148,45	196,00	298,90	144,15	443,05	1 046,15	2,5	1	2	1		7,00	
22	294,00	157,50	205,80	315,00	151,92	466,92	1 102,50	3	1	2	1		7,00	
23	317,00	188,35	221,90	336,70	162,39	499,09	1 178,45	3	1	2	1		7,00	
24	380,00	184,10	252,00	388,20	177,58	565,78	1 288,70	3	1	2	1		7,00	
25	278,00	146,30	194,60	292,60	141,12	433,72	1 024,10	2,5	1	2	1		7,00	
26	280,00	153,30	196,00	306,60	147,87	454,47	1 073,10	3	1	2	1		7,00	
27	336,00	174,65	235,20	349,30	168,48	517,76	1 222,55	3	1	2	1		7,00	
Totais	7 859,40	3 999,49	5 381,58	7 998,97	3 829,70	11 828,67	27 998,40	73	27					

Artigo 6º do Regulamento do Loteamento

Vila Franca de Xira, 1 de abril de 2017

[Handwritten Signature]
O arquiteto

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PUBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2021/06/30

Am
maisarquitetos

Memória Descritiva

de abrigos de n.º 15 de portar n.º 113/2016,

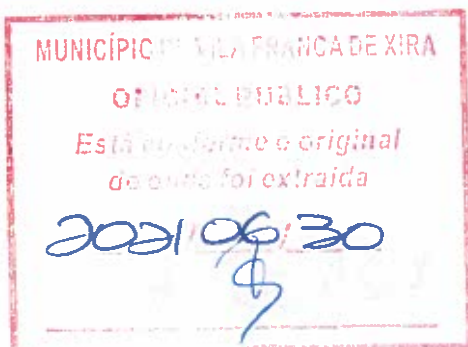
Licenciamento

Requerente: Associação conjunta do Olival dos Cantos

Local da obra: Olival dos Cantos

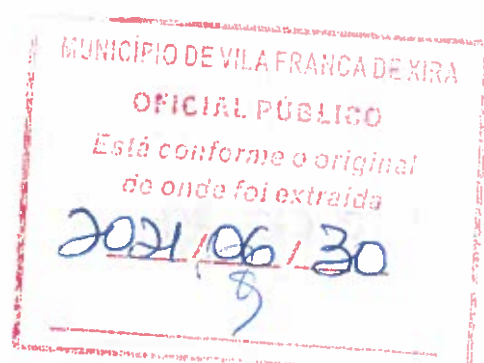
Freguesia: União das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

Concelho: Vila Franca de Xira



Índice

1	Introdução.....	3
2	Enquadramento com o Plano Diretor Municipal.....	3
2.1	Ocupação de solos relativamente às infraestruturas urbanas.....	3
2.2	Espaços a urbanizar em regime especial - Artigos 61º e 62º.....	4
3	Inserção urbana e paisagística da edificação.....	6
4	Indicação da natureza e condições do terreno.....	7
5	Arquitetura.....	7
6	Adequação às infra-estruturas e redes existente.....	7
6.1	Rede de Esgotos.....	7
6.1.1	Rede Pluvial.....	7
6.1.2	Rede Doméstica.....	7
6.2	Rede de Abastecimento de Água.....	8
6.3	Rede Elétrica e de Telecomunicações.....	8
6.3.1	Rede de Baixa Tensão.....	8
6.3.2	Iluminação Pública.....	8
6.4	Infraestruturas de Telecomunicações.....	9
7	Projetos da engenharia de especialidades.....	9



1 Introdução

O presente projeto, que se apresenta para aprovação à Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, pretende licenciar uma Operação de loteamento, sito no Olival dos Cantos, Sobralinho, Vila Franca de Xira.

A área de intervenção totaliza **11.600,00m²**, abrange os artigos matriciais descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o nº 3155, livro nº901, conforme certidão permanente em anexo.

A proposta de ocupação teve como objetivo a utilização do potencial máximo do terreno, proporcionando, no entanto, as condições legais e funcionais exigidas pela legislação em vigor.

2 Enquadramento com o Plano Diretor Municipal.

A área de intervenção insere-se em solos classificados como **Espaços a Urbanizar em regime especial, unidade U42A**, estando o terreno servido por estrada asfaltada, e pelas infraestruturas de água, esgotos, eletricidade e telefone.

A área de intervenção abrange o prédio urbano denominado por Olival dos Cantos que se encontra integrado na periferia do núcleo urbano do Sobralinho e cujo o solo foi objeto de uma operação física de parcelamento destinada à construção.

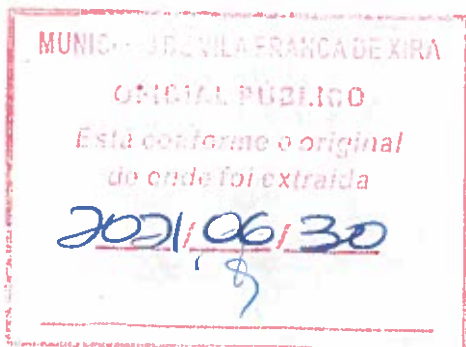
2.1 Ocupação de solos relativamente às infraestruturas urbanas

No que respeita a infraestruturas de abastecimento de água geridas pela Empresa Portuguesa da Águas Livres, S.A. (EPAL):

Numa faixa de 10m de largura medida a partir dos limites da propriedade da EPAL, que constitui uma faixa de respeito, não é permitido, sem licença, efetuar quaisquer intervenções;

Apresenta-se em anexo comprovativo de entrega da proposta de operação de loteamento na Agência Portuguesa do Ambiente para apreciação da EPAL, informa-se:

Logo que se rececione a comunicação, se promoverá a sua junção ao processo agora submetido à vossa apreciação.



4

2.2 Espaços a urbanizar em regime especial - Artigos 61º e 62º.

Ocupações e utilizações

"Nestes espaços são admitidos os usos habitacional e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades desde compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional"

A proposta conforme regulamento em anexo apenas prevê em exclusivo os uso admitido.

Regime de edificabilidade

"As tipologias de edificação admitidas são as construções isoladas, geminadas ou em banda"

O numero máximo de pisos é:

2 para as construções isoladas e geminadas, com uma cêrcea máxima de 7m;

"Os restantes parâmetros urbanísticos são fixados no âmbito das Unidades de Execução, conforme disposto no Artigo 103º."

n.º 37 do Artigo 103º.

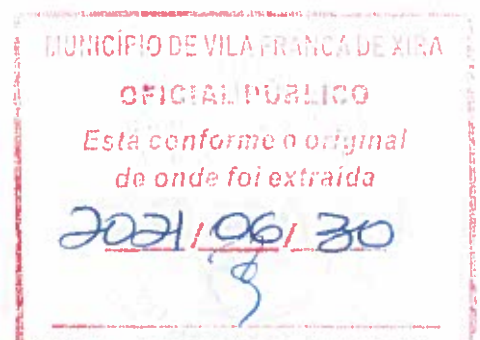
Parâmetros e execução:

"Os parâmetros urbanísticos a adotar são os que constam do Quadro 9, que corresponde ao Anexo III do presente regulamento:

Unidades de execução	Índice de Implantação Bruto (máximo)	Índice de construção Bruto (máximo)
U 42 A – Olival dos Cantos e Anexos	0,35	0,7

Pode-se verificar o cumprimento da totalidade dos parâmetros impostos no quadro urbanimétrico que se apresenta:

(ver pagina seguinte).



QUADRO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Prédio Rústico Matriz nº36

11600,00 m2

Parcela de terreno a integrar no prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira - Alverca, sob o n.º 20199 e inscrito na Matriz sob o n.º 37 Sec. F (retirada dos lotes n.º 1/2/3/4)

172,90 m2

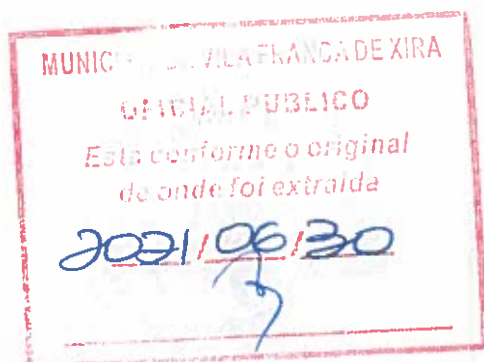
Área total de intervenção

11427,10 m2

	Proposta		PDM			
		Ind.		Ind.		
Índice de construção (1) Área de construção	0,70 7998,97	m2	Máx.	0,70 7998,97	Ind. m2	Quadro 9 - Anexo III
Índice de implantação (2) Área de implantação	0,35 3999,49	m2	Máx.	0,35 3999,49	Ind. m2	Quadro 9 - Anexo III
Índice de impermeabilização (3) Área impermeável (No interior dos lotes)	0,70 5361,58	m2				
Área de cedências						
Eq. De Utilização Coletiva Sub-Total	0,00 0,00	m2	Mín.	945,00	m2	Portaria n.º216-8/2008 - Quadro 1
Infraestruturas viárias (Passeios, arruamentos e estacionamento)	3621,30	m2				
Espaços verdes de utilização coletiva Zona Verde 1 Zona Verde 2 (a ceder em 2ª fase) Sub-total	116,40 30,00 146,40	m2 m2 m2	Mín.	756,00	m2	Portaria n.º216-8/2008 - Quadro 1
Total	3767,70	m2				
Cércea	7,00	m		7,00	m	Art.º47
N.º de pisos	2			2		Art.º47
Nº de lug. de est. ligeiros em espaço público	18	Un.	Mín.	15	Un.	Quadro 8 - Anexo I
Nº de lug. de est. ligeiros em lotes privados	73	Un.	Mín.	73	Un.	Quadro 8 - Anexo I

Notas: Índices calculados conforme:

- 1 Área total de intervenção / Área total de construção
- 2 Área total de intervenção / Área total de implantação
- 3 Área total de lotes / Área impermeável



4

Portaria n.º 216-B/2008

Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, cujos parâmetros de dimensionamento são fixados pela portaria em epígrafe.

A proposta apresentada não cumpre as áreas de cedência previstas conforme se confirma no quadro apresentado, no entanto conforme informação transmitida no vosso ofício n.º 20443 de 11 de agosto cumpre informar:

De modo a viabilizar a legalização da AUGI Olival dos Cantos, não será exigida compensação por défice de zonas verdes e equipamento.

Deste modo, podemos concluir que a pretensão cumpre o determinado.

3 Inserção urbana e paisagística da edificação

A proposta apresentada assenta na leitura da envolvente e das características do terreno, propondo-se o prolongamento da estrutura viária existente.

O acesso por peões e viaturas ao loteamento efetua-se a nascente e a ponte do terreno, pelas vias existentes.

Está integrada numa área destinada predominantemente a habitacional, prevendo-se manter as características arquitetónicas próprias deste tipo de edificação, nomeadamente, clareza formal e funcionalidade, não descurando a plasticidade estética que deve ser tida em consideração aquando do desenvolvimento dos projetos de arquitetura.

A proposta para esta operação de loteamento prevê o tratamento dos espaços exteriores, a construção das infra-estruturas necessárias ao desenvolvimento de uma urbanização que se pretende vir a ser uma referência no concelho de Vila Franca de Xira.



4 Indicação da natureza e condições do terreno

O loteamento proposto insere-se num terreno onde não se preveem condições geotécnicas adversas, pelos exemplos adquiridos com as construções vizinhas.

5 Arquitetura

Formalmente este projeto procura amenizar o impacto da operação de loteamento tirando partido da sua composição, procura igualmente garantir uma homogeneidade através da escolha criteriosa de materiais e cores de revestimento impostos no regulamento em anexo, contribuindo para a valorização do ambiente urbano através da qualidade construtiva e compositiva dos muros confinantes com os arruamentos projetados. Os projetos das edificações a construir deverão ter em consideração os acabamentos exteriores dominantes, a fim de garantir homogeneidade na urbanização e conseqüentemente qualidade/valor.

6 Adequação às infra-estruturas e redes existente

6.1 Rede de Esgotos

6.1.1 Rede Pluvial

A rede de drenagem de águas pluviais foi implantada de forma a que o escoamento se dê sempre graviticamente e que, em perfil, os coletores acompanhassem, sempre que possível, a inclinação dos arruamentos.

A área do loteamento propriamente dito será drenada através de sumidouros, os quais se encontram ligados a coletores enterrados com elevada capacidade de transporte. O ponto de rejeição dos caudais de águas pluviais será na Ribeira contigua ao loteamento.

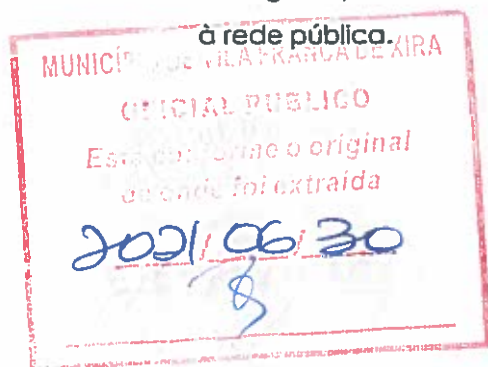
6.1.2 Rede Doméstica

A rede de drenagem de águas residuais foi implantada de forma a que o escoamento se dê sempre graviticamente e que, em perfil, os coletores acompanhassem, sempre que possível, a inclinação dos arruamentos.

No dimensionamento da rede de drenagem de águas residuais domésticas foram consideradas as captações doméstica/serviços previsíveis para construções do mesmo tipo. Está prevista a ligação da rede em estudo à rede existente da urbanização contigua.

Os esgotos provenientes das instalações sanitárias e cozinha estão encaminhados e ligados

à rede pública.



6.2 Rede de Abastecimento de Água

O abastecimento de água à rede em estudo é realizado a partir da rede pública e/ou do loteamento contíguo. A água é conduzida por rede própria abastecendo os diferentes lotes. O abastecimento de água quente é garantido por equipamento próprio.

A rede de abastecimento será implantada, sempre que possível, no passeio e nunca a uma distância inferior a 0,80 m do limite dos lotes. A tubagem será instalada de forma a acompanhar a inclinação dos arruamentos, sendo a profundidade de assentamento nunca inferior a 0,80 m, medida entre a geratriz exterior superior da conduta e o nível do pavimento.

6.3 Rede Elétrica e de Telecomunicações.

6.3.1 Rede de Baixa Tensão

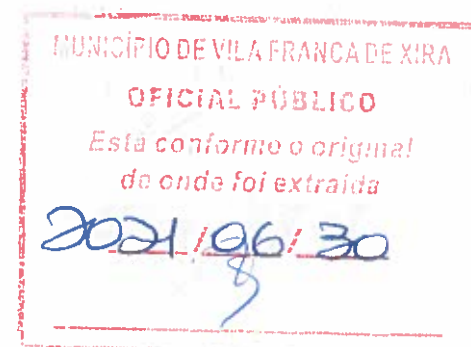
O loteamento será dotado de infraestruturas elétricas de forma a garantir o abastecimento de energia a cada uma das frações previstas no projeto. A origem de energia, preconiza-se será o posto de transformação do distribuidor público existente no local.

A rede de distribuição pública de energia elétrica em baixa tensão, para a alimentação das instalações do loteamento, será do tipo subterrâneo, constituída por cabos com os cabos enterrados em vala no pavimento, ou protegidos por manilhas no atravessamento de vias rodoviárias ligados a armários de derivação para ligação dos ramais de cada uma das frações.

6.3.2 Iluminação Pública

Preconiza-se a instalação de iluminação pública de forma a permitir a circulação de veículos e pessoas. A rede de iluminação pública será interligada e/ou alimentada a partir da rede existente no local ou proveniente do PST do Distribuidor público. Ocupa uma área de acordo com o indicado nas Peças Desenhadas, considerando-se no presente projeto a Iluminação Pública dos espaços de circulação e estacionamento automóvel bem como caminhos principais de circulação pedonal.

Para a instalação geral optou-se pela utilização de aparelhos de iluminação equipados com lâmpadas de vapor de sódio de alta pressão instalados em colunas metálicas com alturas previstas de 8 e 10 metros. A rede elétrica associada será estabelecida de forma idêntica à rede de baixa tensão sendo do tipo subterrânea.



6.4 Infraestruturas de Telecomunicações

As infraestruturas de telecomunicações serão do tipo subterrâneas, constituídas por uma rede de condutas e câmaras de visita. Serão concebidas de forma a permitir a instalação de cabos à medida das necessidades, sem obrigar a novas aberturas de trincheiras, com a preocupação de conferir a proteção aos cabos e eventuais juntas.

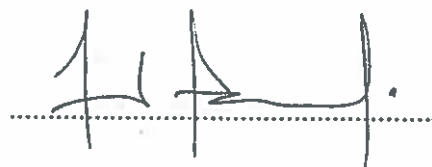
7 Projetos da engenharia de especialidades

Conforme disposto no nº14, da portaria n. °113/2015 de 22 de abril, após deferimento da proposta apresentada, propõe-se a entrega dos projetos de engenharia das especialidades: previstos na referida portaria.

- Projetos de especialidades que integrem a obra, designadamente, infraestruturas viárias, redes de abastecimento de águas, esgotos e drenagem, de gás, de eletricidade e de telecomunicações.

Em tudo o mais em que esta memória tenha ficado omissa serão considerados os bons preceitos da construção, regulamentos, normas, e demais legislação aplicável.

Vila Franca de Xira, 12 de dezembro de 2016



O arquiteto

