

UNIDADE DE EXECUÇÃO NOVA CONIMBRIGA III

MEMORIA DESCRITIVA

FEVEREIRO. 2022

PROJECTO PEDIDO DE DELIMITAÇÃO DE UMA UNIDADE DE EXECUÇÃO

LOCALIDADE CONDEIXA-A-NOVA

REQUERENTE MANUEL FERREIRA DOS SANTOS

ARQUITECTO PEDRO SANTOS

pedro santos arquitectura, lda
Estrada Principal nº21
Pousios

3100-358 Pombal
Portugal

tlm. 351 962 336 256
telefax 351 236 213 200

www.pedrosantosarq.com
geral@pedrosantosarq.com

PEDRO SANTOS
ARQUITECTURA

obra
UNIDADE DE EXECUÇÃO
NOVA CONIMBRIGA III

documento
Memória Descritiva
ARQUITECTURA

data
FEVEREIRO 2022

requerente
MANUEL FERREIRA
DOS SANTOS

local
Condeixa-a-Velha,
Condeixa-a-Nova

n. pág.
1 / 8

ÍNDICE

Peças escritas

1. Identificações
2. Documentos anexos
3. Introdução
4. Localização
5. Aspectos físicos
6. Ocupação actual
7. Rede viária adotada, áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículo incluindo caves
8. Área de construção, índices urbanísticos adoptados, distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, índices de construção e implantação
9. Volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, para cada um dos edifícios
10. Tipologias dos edifícios e número de fogos
11. Áreas destinadas a espaços de utilização colectiva (espaços verdes e respectivos arranjos)
12. Cedências
13. Solução adoptada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, energia eléctrica, saneamento e de condutas de telecomunicações
14. Programa de Construção
15. Omissos

pedro santos arquitectura, lda
Estrada Principal nº21
Pousios

3100-358 Pombal
Portugal

tlm. 351 962 336 256
telefax 351 236 213 200

www.pedrosantosarq.com
geral@pedrosantosarq.com

PEDRO SANTOS
ARQUITECTURA

data
FEVEREIRO 2022

requerente
MANUEL FERREIRA
DOS SANTOS

local
Condeixa-a-Velha,
Condeixa-a-Nova

n. pág.
2 / 8

Arquitecto responsável

1. IDENTIFICAÇÕES

nome
Pedro Manuel Correia Santos

contribuinte
222 776 056

morada
Bairro da Bela Vista, 33
Quinta da Gramela
3100-359 Pombal / Leiria

Requerente

nome
Manuel Ferreira dos Santos

contribuinte
118971727

morada
Rua Nossa Senhora de Belém, nº 35
Caseirinhos
3100-328 POMBAL

Local da obra

nome
Unidade de Execução “Nova Conimbriga III”

morada
Condeixa-a-Velha
Condeixa-a-Velha / Condeixa-a-Nova / Coimbra

pedro santos arquitectura, lda
Estrada Principal nº21
Pousios

3100-358 Pombal
Portugal

tlm. 351 962 336 256
telefax 351 236 213 200

www.pedrosantosarq.com
geral@pedrosantosarq.com

PEDRO SANTOS
ARQUITECTURA

data
FEVEREIRO 2022

requerente
MANUEL FERREIRA
DOS SANTOS

local
Condeixa-a-Velha,
Condeixa-a-Nova

n. pág.
3 / 8

2. DOCUMENTOS ANEXOS

- Documento legitimador do requerente (certidão da Conservatória)
- Fotocópias dos B.I.
- Fotocópias dos nºs contribuinte
- Certidão de Ordem Profissional
- Termo de Responsabilidade do Autor
- Memória de Adequabilidade
- Planta de Condicionantes
- Carta Militar

3. INTRODUÇÃO

Manuel Ferreira dos Santos vem requer à Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova a aprovação da Unidade de Execução, conforme o presente projecto, para o terreno de sua propriedade, com área de 29.450,00 m², situado em Condeixa-a-Velha, união de freguesias de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova, e concelho de Condeixa-a-Nova, ao qual se entendeu denominar por "Nova Conimbriga III", devidamente identificado nas plantas que formam este processo.

A proposta edificada que agora se propõe para o terreno visa numa equilibrada articulação entre os condicionamentos urbanísticos impostos pelo PDM e as condicionantes locais de integração urbanística e de salvaguarda de valores paisagísticos. Porém foi necessário manter uma relação de continuidade do existente para o novo, com uma escolha clara de afastar das habitações unifamiliares existentes, os novos blocos habitacionais coletivos e coloca-los de uma forma livre ao longo dos novos arruamentos propostos.

data	requerente	local	n. pág.
FEVEREIRO 2022	MANUEL FERREIRA DOS SANTOS	Condeixa-a-Velha, Condeixa-a-Nova	4 / 8

4. LOCALIZAÇÃO

O terreno a lotear localiza-se em Condeixa-a-Velha, na União de Freguesias de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova.

5. ASPECTOS FÍSICOS

O terreno contempla uma figura geométrica de polígono irregular, que se desenvolve ao longo do eixo Norte / Sul, paralelo ao arruamento existente. Com um desenvolvimento altimétrico entre as cotas 87.50 e 95.00 m, o terreno é uma pequena colina, sendo a exposição predominante Sul/ Nascente/Poente.

A nível topográfico, o terreno baixa ligeiramente no sentido Nascente / Poente.

6. OCUPAÇÃO ACTUAL

O terreno encontra-se sem qualquer aproveitamento e confronta com a Urbanização Nova Conimbriga I.

7. REDE VIÁRIA ADOPTADA, ÁREAS DESTINADAS AS VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS INCLUINDO CAVES

A proposta dos novos arruamentos projetados, surgem a partir do arruamento principal (rua P4) previamente delineado em concordância com a C.M. de Condeixa-a-Nova que coincide com uma nova intenção urbanística delineada a norte, que é o atual acesso à propriedade a lotear. A partir desse arruamento propõe-se o prolongamento dos arruamentos S7, S8 e S9, de forma que estes arruamentos, juntamente com um novo arruamento P6, paralelo ao P4, formem um quarteirão de blocos habitacionais.

Todos os arruamentos, foram projetados para terem os dois sentidos.

Os arruamentos encontram-se projetados a uma cota superior ao terreno existente, de modo a facilitar o escoamento das águas pluviais e restantes esgotos, para uma futura ligação à rede pública.

Os arruamentos projetados, contemplam passeio em ambos os lados e estacionamento num dos lados, exceto no arruamento S7 que não existe estacionamento e no arruamento P6 existe estacionamento em ambos os lados. A proposta contempla também duas áreas dedicadas ao estacionamento automóvel, em que os acessos estão localizados no arruamento S9 e P6.

data	requerente	local	n. pág.
FEVEREIRO 2022	MANUEL FERREIRA DOS SANTOS	Condeixa-a-Velha, Condeixa-a-Nova	5 / 8

No total, existe um total de 239 estacionamento públicos, dos quais 8 são destinados a mobilidade condicionada, ocupando uma área de 2.387,50 m². Além dos públicos, os estacionamento privados, situados no Piso -1 (Cave) dos blocos e considerando os tês lugares privados da habitação unifamiliar, somam um total de 207 lugares. Em termos gerais, teremos então o Loteamento equipado com 187 estacionamento públicos.

8. ÁREA DE CONSTRUÇÃO, ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOPTADOS, DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO E IMPLANTAÇÃO:

Área de construção

a área bruta máxima de construção autorizada ao promotor (Ab),
é de 23.560,00 m² (29.450,00 m² x 0,80).

Índice de ocupação do solo (Io)

Área de implantação dos lotes x 100 / área do terreno
13.414,62 m² x 100 / 29.450,00 m² = 45,55%.

Índices de utilização do solo (Iu)

Ab construção dos lotes/ área do terreno
23.559,00 m² / 29.450,00 m² = 0.79

9. VOLUMETRIA, CÉRCEA E NÚMERO DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA, PARA CADA UM DOS EDIFÍCIOS:

Os blocos habitacionais coletivos, inseridos nos lotes 1/2/3/4/5/11/12 contemplam apenas três pisos acima da cota de soleira e um a baixo da soleira que é reservado para garagens e os outros dois para habitação, de modo a permitir a luz solar direta às moradias confinantes.

A moradia unifamiliar inserida no lote 6 poderá contemplar dois pisos acima da cota de soleira não excedendo os 760m² de área bruta de construção.

Os blocos habitacionais coletivos, inseridos nos lotes 7/8/9/10 contemplam 4 pisos acima da cota de soleira e um a baixo da soleira, onde a cave é reservado para garagens e os outros quatro para habitação.

A presente proposta urbanística corresponde aos requisitos expressos no PDM e às condicionantes e orientações atrás referidas.

data	requerente	local	n. pág.
FEVEREIRO 2022	MANUEL FERREIRA DOS SANTOS	Condeixa-a-Velha, Condeixa-a-Nova	6 / 8

10. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS E NÚMERO DE FOGOS:

Estão previstos 12 lotes, dos quais 11 destinados a blocos habitacionais coletivos do tipo T1/T2/T3/T4 com garagem no piso-1 e um lote destinado a uma moradia unifamiliar.

11. ÁREAS DESTINADAS A ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (ESPAÇOS VERDES E RESPECTIVOS ARRANJOS):

Ao nível dos arranjos exteriores, para os arruamentos e estacionamento públicos um pavimento asfáltico; para os passeios e acessos pedonais é proposto calçada.

Às áreas verdes possuem uma dimensão considerável para albergar programas diversos, tais como: percursos pedonais, circuitos de manutenção física ou parques de atividade física.

12. CEDÊNCIAS:

12.1 Para efeitos da Portaria n.º 206-B/2008 de 3 Março retificada pela declaração de retificação 24/2008 de 2 de Maio, e do Regulamento do PDM de Condeixa, serão cedidas ao Município, para o domínio público as seguintes áreas:

12.1.1 Arruamentos, Passeios e Estacionamentos

Será cedida, para este efeito, uma área de 10.003,50 m² que garante a circulação de pessoas e veículos e o número necessário de estacionamentos.

12.1.2 Espaços Verdes de Utilização Coletiva (5.497,83 m²) têm dimensão superior à definida pela Portaria n.º 1136/2001 de 25 Setembro e pelo Regulamento do PDM de Condeixa.

Será mantida como espaço verde toda a envolvente aos lotes, tirando partido das vistas, sendo dotado de árvores de sombra, conforme projecto específico a apresentar posteriormente.

13. SOLUÇÃO ADOPTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉCTRICA, SANEAMENTO E DE CONDUTAS DE TELECOMUNICAÇÕES:

Todas as redes de abastecimento de água e saneamento, energia eléctrica,

data
FEVEREIRO 2022

requerente
MANUEL FERREIRA
DOS SANTOS

local
Condeixa-a-Velha,
Condeixa-a-Nova

n. pág.
7 / 8

telecomunicações e gás, vão ser ligadas às redes gerais existentes ou a instalar como infraestruturas considerando eventuais reforços das redes existentes. Junto com o projecto de loteamento serão apresentados os projectos das especialidades – arruamentos, água, esgotos, electricidade, gás e arranjos exteriores.

14. PROGRAMA DE CONSTRUÇÃO:

14.1 Quadro de caracterização dos Lotes

Resume a forma de ocupação edificada do terreno com as respetivas áreas de construção discriminadas:

14.2 Quadro de discriminação das Áreas

Resume, por totais, como vai ser afectada a área total disponível:

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS	
Área total da propriedade -----	29.450,00 m ²
Área dos lotes -----	13.414,62 m ²
Áreas de cedência para domínio público municipal:	
Arruamentos, estacionamento e passeios -----	10.003,5 m ²
Espaços verdes de utilização colectiva -----	5.497,83 m ²
PT -----	17,5 m ²

15. OMISSOS

De referir ainda que a proposta de loteamento se adequa na globalidade às normas e princípios de ordenamento contidos no Plano Director Municipal.

Em tudo o omissos respeitar-se-á a legislação aplicável a construções desta natureza,

pedro santos arquitectura, lda
Estrada Principal nº21
Pousios

3100-358 Pombal
Portugal

tlm. 351 962 336 256
telefax 351 236 213 200

www.pedrosantosarq.com
geral@pedrosantosarq.com

PEDRO SANTOS ARQUITECTURA

data	requerente	local	n. pág.
FEVEREIRO 2022	MANUEL FERREIRA DOS SANTOS	Condeixa-a-Velha, Condeixa-a-Nova	8 / 8

nomeadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas. Será resolvido pelos melhores processos construtivos segundo as indicações dos técnicos responsáveis, não havendo lugar a situações de facto consumado, cuja responsabilidade recairá integralmente sobre o responsável da obra.

De referir que foi tido em conta a legislação sobre a mobilidade condicionada neste tipo de construções. Respeitando e aplicando as normas legislativas.

Pombal, Fevereiro de 2022

O técnico responsável:

Pedro Manuel Correia Santos, arquitecto