

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Alteração de Operação de Loteamento | objeto
Urbanização do Sebal, Lote 5, Sebal, 3150-292 Sebal | localização
David Manuel dos Santos Rodrigues | requerente

Licenciamento | proc./fase
01/2000 | processo loteamento
03/2000 | alvará loteamento
Abril de 2022 | data



ÍNDICE

1. ÁREA OBJETO DO PEDIDO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	3
3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS	3
4. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO.....	4
5. CONDICIONANTES E RELACIONAMENTO COM A ENVOLVENTE	4
6. ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	4
7. QUADRO RESUMO E QUADRO SÍNTESE LOTEAMENTO	5

De forma a ir ao encontro da pretensão do requerente, vem-se de esta forma solicitar a alteração ao respetivo lote 5 do loteamento 3/2000 de modo a se poder construir uma moradia unifamiliar, anexo e muro, como as já existentes no respetivo loteamento, sem desvirtuar a envolvente edificada, integrando-se na paisagem e no meio tendo em conta as condições morfológicas do terreno.

1. | ÁREA OBJETO DO PEDIDO

O presente pedido tem incidência sob o Lote 5 da Urbanização do Sebal, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1940/20001129, com a Matriz Predial Urbana n.º 1308, da Freguesia de Sebal Grande, concelho de Condeixa-a-Nova.

De acordo com a Certidão de Teor, o prédio detém uma área total de 459,14 m², sendo descrito no que se refere à sua composição como "Terreno para construção urbana - Desanexado do nº 01935/291100".

A operação de loteamento para a qual se propõe alteração corresponde ao processo de loteamento 01/2000 com o alvará de loteamento 03/2000.

2. | CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Solicita-se a alteração ao respetivo lote de modo a se poder construir uma moradia unifamiliar com dois pisos acima da cota soleira, anexo e muro, como as já existentes no respetivo loteamento, sem desvirtuar a envolvente edificada, integrando-se na paisagem e no meio tendo em conta as condições morfológicas do terreno.

Pretende-se a alteração da entrada de acesso automóvel do lote, mantendo-se os índices, limites e afastamentos. Em relação ao estacionamento, mantém-se também o número de lugares. Quanto ao número de pisos não se pretende fazer abaixo da cota soleira, apenas acima da cota de soleira.

Com a alteração apresentada, pretende-se facilitar a entrada de acesso automóvel uma vez que a moradia não vai ter cave. Com a presente proposta pretende-se também, a alteração do polígono de implantação devido à construção de um anexo.

Para além da área de implantação definida para o Lote 5, não se preveem quaisquer alterações paramétricas ao loteamento, aferindo-se somente os Quadros Síntese e Resumo, de acordo com o pedido de informação prévia e de acordo com as indicações do município.

3. | ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

A proposta apresentada pretende satisfazer integralmente a legislação aplicável, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) de Condeixa-a-Nova.

A proposta pretende ainda dar cumprimento às disposições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual e ainda às normas descritas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas de Operações Urbanísticas (RMUETOU) de Condeixa-a-Nova.

4. | JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

A presente proposta de alteração de operação de loteamento visa dar resposta às pretensões do requerente e proprietário do Lote 5, pretendendo, auferir um maior equilíbrio entre a área do lote, as áreas de construção e o polígono de implantação previstos.

O polígono de implantação proposto, mantém inalterado o alinhamento frontal da construção, sendo que a tardoz, se propõe a construção do anexo, confinante com o lote 6.

De referir que as alterações propostas para o Quadro Síntese e Quadro Resumo não ultrapassam as áreas máximas de construção previstas para o lote 5, correspondendo somente à correção do polígono de implantação.

Em suma, a presente proposta de alteração de operação de loteamento pretende sintetizar e harmonizar as alterações anteriormente promovidas para o lote, bem como criar as bases necessárias ao desenvolvimento de uma construção mais equilibrada e integrada na envolvente próxima.

5. | CONDICIONANTES E RELACIONAMENTO COM A ENVOLVENTE

O prédio encontra-se inserido em Solo urbano de acordo com o PDM, em espaços residenciais urbanizados do tipo III.

De acordo com o PDM em operações de loteamento, aplicam-se ao prédio os seguintes índices:

- I_o de 0.4;
- I_{imp} de 0.6;
- I_u de 0.6;
- N.º Máx. de Pisos/(hf) = 2/8m.

A proposta apresentada, de Alteração de Operação de Loteamento, pretende enquadrar-se nas propostas anteriormente promovidas para outros lotes, tendo subjacente a integração e harmonização da construção com a envolvente próxima.

6. | ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

A presente proposta de alteração ao lote 5 não causa nenhuma alteração ao nível destes espaços.



7. | QUADRO RESUMO E QUADRO SÍNTESE LOTEAMENTO

Apresentam-se assim os Quadros Resumo e o Quadro Síntese do loteamento propostos:

Área de passeios e arruamentos a integrar em domínio público	12 897.22 m ²
Área Total do Terreno	57 140.00m ²
Área Total do Terreno a Lotear	39 694.98m ²
Área Total dos Lotes	23 056.28m ²
Área do Terreno Remanescente	17 445.02m ²
Área Total de Cedências	16 638.70m ²
Área de cedências para equipamento de utilização coletiva (a compensar em numerário ou espécie)	0 m ²
Espaços verdes e de utilização coletiva	1 569.28 m ²
Estacionamento público	2 172.20 m ² = 210 lugares
Área Bruta de Construção	18 245.94m ²
Área Total de Implantação	6 445.47m ²

* nota: As áreas de implantação e construção serão medidas de acordo com atual P.D.M. (set.2015)

Identificação do Lote	Área Total do Lote (m ²)	Área Máxima de Implantação (m ²)	Área Máxima de Concl.(m ²)		Céreas Máxima (m)	N.º de Plots		N.º Máx. Fogos	N.º Min. Estab. Priv.	Afectação do Lote (Tipologia)	Cotas de Soleira	Confrontações				Afect. ao Eixo	Volume Máx. de Const. (m ³)
			Acima Cota Soleira	Abaxo Cota Soleira (45m ² para estacion.)		Acima Cota Soleira	Abaxo Cota Soleira					Noite	Sul	Nasc.	Poente		
1	386.25	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 2	Terrend. Exist.	10.00	1600.00
2	354.94	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 3	L. 1	10.00	1600.00
3	401.14	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 4	L. 2	10.00	1600.00
4	439.87	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 5	L. 3	10.00	1600.00
5 *	459.14	142.36	245.00	00.00	08.00	2	0	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 6	L. 4	10.00	1600.00
6	470.66	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 7	L. 5	10.00	1600.00
7	465.37	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Terrend. Exist.	Rua B	L. 8	L. 26	14.00	1600.00
8	307.59	112.86	225.72	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Rua B	L. 9	Rua C	Terrend. Exist.	07.50	902.88
9	339.56	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	L. B	Terrend. Reman.	Rua C	Terrend. Exist.	07.90	1600.00
10	275.95	121.33	242.66	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Rua B	L. 11	L. 14	Rua C	09.90	970.64
11	272.94	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	L. 10	L. 12	L. 15	Rua C	09.90	1600.00
12	365.92	109.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	L. 61	L. 13	L. 16	Rua C	09.90	1600.00
13	451.57	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	L. 12	Rua A	L. 17	Rua C	09.90	1600.00
14	272.63	91.59	183.18	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	Rua B	L. 15	Rua D	L. 10	10.28	732.72
15	327.53	100.00	200.00	90.00	08.00	2	1	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00	L. 14	L. 16	Rua D	L. 11	10.28	1600.00

Condeixa-a-Nova, 26 de abril de 2022

O Técnico,


(Luís Travassos, Arq.º)