

# PARQUE RESIDENCIAL DA QUINTA DO OUTEIRO

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E INVESTIMENTO, LDA.

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

II Alteração da Operação de Loteamento, processo n.º 1/05. novembro 2015

### Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à II Alteração da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização, que a empresa Parque Residencial da Quinta do Outeiro – Sociedade de Construções e Investimento, Lda. leva a efeito. O Loteamento tem a designação de “Parque Residencial da Quinta do Outeiro”, com processo de licenciamento n.º 1/05 e alvará n.º 1/07. Os terrenos situam-se no Lugar do Outeiro, delimitados pela rua Professor Dr. Egas Moniz, rua do Morgado e rua Associação Artística de Avanca, na freguesia de Avanca.

A 30 de setembro de 2015 é aprovada a revogação do Plano de Pormenor da Quinta do Outeiro, concomitantemente, passa o Plano Diretor Municipal de Estarreja a vigorar sobre a alteração ao Loteamento em causa.

Atualmente, em consequência da atividade comercial da empresa “Parque Residencial Quinta do Outeiro”, alguns lotes transitaram para a posse de outros proprietários. O “Anexo A – Artigos de matriz e de registo por lote” descreve cada lote em relação à titularidade atual.

Esta Memória compreende um conjunto de referências técnicas para a Licença de Operação de Loteamento e pretende estar em conformidade com o previsto no ponto n.º 5 da parte I, Anexo I, da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril, que decorre do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a nova redação conferida pela Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de Setembro que estabelece o novo regime jurídico de urbanização e de edificação (RJUE).

### Área objeto do pedido

(alínea a, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A área objeto do pedido da “segunda alteração ao loteamento 01/05” corresponde ao quarteirão definido pelas ruas: Associação Artística de Avanca; Professor Doutor Egas Moniz; João Dias Nunes e a rua do Morgado. Este quarteirão era constituído pelos lotes 1 a 21, sendo nesta alteração reformulado nos lotes 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 46, 47, 48, 49 e 50, integrando ainda a área de praça, que é parte integrante da área de cedência ao domínio público municipal. As

restantes áreas de domínio público (arruamentos, passeios...), que integram este quarteirão, área objeto do pedido, no geral, não sofrem alteração no que respeita à implantação e traçado geométrico, mas sim pontualmente ao nível das infraestruturas tais como, lugares de estacionamento, rampas de acesso nos lancis dos passeios e candeeiros de iluminação pública, na envolvente do lote 50. Os restantes lotes e infraestruturas do loteamento não são objeto desta segunda alteração, mantendo-se, por essa razão, todas as regras e condicionalismos pré-definidos no loteamento aprovado.

Área total do loteamento:

Área do artigo rústico nº 3723	8 294,00m <sup>2</sup>
Área dos artigos rústicos nº 3724 e nº 3726	38 042,00m <sup>2</sup>
Área do artigo rústico nº 3725	3 763,29m <sup>2</sup>
Área do artigo rústico nº 3727	23 225,71m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>73 325m<sup>2</sup></b>

Matrizes por lote com indicação das alterações propostas:

	Matriz Urbana	Registo Conservatória	Área registada	Área a registar	Observações
Lote 1	3964	4814/20071026	768,5	768,75	Objeto da II Alteração
Lote 2	3965	4815/20071026	768,5	768,75	Objeto da II Alteração
Lote 3	3966	4816/20071026	652	768,75	Objeto da II Alteração
Lote 4	3967	4817/20071026	512,5	768,75	Objeto da II Alteração
<del>Lote 5</del>	3968	4818/20071026	<del>748</del>		Anulado
Lote 6	3969	4819/20071026	567,5	851,25	Objeto da II Alteração
Lote 7	3970	4820/20071026	759	851,25	Objeto da II Alteração
Lote 8	3971	4821/20071026	851	851,25	Objeto da II Alteração
Lote 9	3972	4822/20071026	847,5	929,62	Objeto da II Alteração
<del>Lote 10</del>	3973	4823/20071026	<del>787,5</del>		Anulado
<del>Lote 11</del>	3974	4824/20071026	<del>787,5</del>		Anulado
<del>Lote 12</del>	3975	4825/20071026	<del>667,5</del>		Anulado
<del>Lote 13</del>	3976	4826/20071026	<del>525</del>		Anulado
<del>Lote 14</del>	3977	4827/20071026	<del>764,5</del>		Anulado
<del>Lote 15</del>	3978	4828/20071026	<del>525</del>		Anulado
<del>Lote 16</del>	3979	4829/20071026	<del>667,5</del>		Anulado
<del>Lote 17</del>	3980	4830/20071026	<del>787,5</del>		Anulado
<del>Lote 18</del>	3981	4831/20071026	<del>787,5</del>		Anulado
<del>Lote 19</del>	3982	4832/20071026	<del>2003</del>		Anulado
<del>Lote 20</del>	3983	4833/20071026	<del>1875</del>		Anulado
<del>Lote 21</del>	3984	4834/20071026	<del>4081</del>		Anulado
Lote 22	3985	4835/20071026	1370		
Lote 23	3986	4836/20071026	1243		

	Matriz Urbana	Registo Conservatória	Área registada	Área a registar	Observações
Lote 24	3987	4837/20071026	992		
Lote 25	3988	4838/20071026	11400		
Lote 26	3989	4839/20071026	642,5		
Lote 27	3990	4840/20071026	549,5		
Lote 28	3991	4841/20071026	549,5		
Lote 29	3992	4842/20071026	549,5		
Lote 30	3993	4843/20071026	549,5		
Lote 31	3994	4844/20071026	710,5		
Lote 32	3995	4845/20071026	546		
Lote 33	3996	4846/20071026	556,5		
Lote 34	3997	4847/20071026	569,5		
Lote 35	3998	4848/20071026	583		
Lote 36	3999	4849/20071026	596		
Lote 37	4000	4850/20071026	637,5		
Lote 38	4001	4851/20071026	969,5		
Lote 39	4002	4852/20071026	842,5		
Lote 40	4003	4853/20071026	842		
Lote 41	4004	4854/20071026	842		
Lote 42	4005	4855/20071026	842		
Lote 43	4006	4856/20071026	842		
Lote 44	4007	4857/20071026	841		
Lote 45	4008	4858/20071026	970,5		
Lote 46				1 150,18	Objeto da II Alteração
Lote 47				993,44	Objeto da II Alteração
Lote 48				3 254,04	Objeto da II Alteração
Lote 49				7 84,64	Objeto da II Alteração
Lote 50				6 600,00	Objeto da II Alteração
Totais: 37 Lotes			49 770m <sup>2</sup>	48 377,67m <sup>2</sup>	

A área total dos lotes reduz de 49 770m<sup>2</sup> para 48 377,67m<sup>2</sup> devido à área de cedência para “espaços verdes e de utilização coletiva” que é de 1 392,33m<sup>2</sup>.

### Caraterização da operação urbanística;

(alínea b, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A intervenção da segunda alteração ao loteamento inicia-se essencialmente a partir de uma proposta de “mercado” definida na pretensão de instalação de uma superfície comercial na área do loteamento. Esta pretensão comercial de aquisição de nove lotes para a instalação de um empreendimento comercial, origina e justifica a alteração em causa. Aceite a pretensão pelos proprietários dos lotes, ela é lida como uma proposta que, alterando necessariamente a

morfologia do plano, enriquece o programa funcional, diversifica e centraliza mais o lugar, dinamizando o espaço urbano envolvente pela polarização que este tipo de equipamento acarreta. Dadas as “virtudes” desta operação comercial, assente em estudos de mercado quanto à adequada localização na área, restava apenas integrar a pretensão adaptando o plano/projeto à nova realidade, para além da operação simples de emparcelamento de nove lotes (10 a 18) num lote único, o lote 50.

Esta operação urbanística segue os trâmites de alterações à licença de operação de loteamento com obras de urbanização de acordo com o n.º 1 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro.

## **Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis**

(alínea c, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A pretensão da alteração ao loteamento ocasionou a prévia revogação do Plano de Pormenor da Quinta do Outeiro, dada a duplicação mimética das operações urbanísticas (Plano de Pormenor e Loteamento). Esta simplificação administrativa leva à consequente aplicação, na íntegra, do regulamento do Plano Diretor Municipal na área objeto da alteração.

A consequente obrigação de cumprimento da legislação em vigor, na figura do Plano Diretor Municipal de Estarreja induz à modificação do traçado da matriz predial no sentido de racionalizar as áreas dos lotes e a sua correspondência nos índices de construção definidos por aquele plano para a classe de espaços do local. Outra alteração de detalhe, condicionada pela referida legislação, prende-se com o recuo de três metros das fachadas na rua João Dias Nunes, para cumprimento do afastamento ao eixo da via.

## **Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação**

(alínea d, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Como se referiu anteriormente, a adaptação necessária do cadastro para a realização do ato comercial, inerente à instalação de “Superfície Comercial” de média dimensão, levou à reformulação da proposta inicial do plano no grande quarteirão delimitado pelas ruas: Associação Artística de Avanca; Professor Doutor Egas Moniz; João Dias Nunes e a rua do Morgado. Este quarteirão estava inicialmente estruturado em dois conjuntos de blocos de habitação simétricos em relação à praça central. A substituição de um dos conjuntos de blocos a sul, pela edificação compacta de baixa volumetria altera e desequilibra a anterior simetria na morfologia do conjunto edificado. A modificação do equilíbrio anterior leva-nos a repensar o conjunto no sentido de reencontrar o novo equilíbrio e harmonia na morfologia das edificações que formam o grande quarteirão.

Paralelamente a este enunciado programático foi tida em conta a crítica “construtiva” à anterior formulação do loteamento, assim como a intencionalidade de aplicar os índices e demais parâmetros urbanísticos do atual PDM aos lotes objeto desta 2ª Alteração.

A crítica que se colocava à anterior proposta de loteamento devia-se: à grande extensão da superfície da praça; à difícil gestão desse mesmo espaço com características de uso público mas, por outro lado, de propriedade privada; à

grande dimensão dos lotes marginais dessa praça; à subsequente dificuldade na implantação de edifícios de grande extensão; ainda, à baixa rentabilidade dos edifícios de habitação com apenas três pisos, sendo o r/chão entrecortado pelos acessos às garagens; e, por fim, à implantação das fachadas em cima da linha do passeio, inviabilizando a construção de varandas nesse piso do r/chão e inevitável redução de privacidade.

Com a localização da estrutura comercial compacta, no novo lote 50, mantiveram-se, no geral, as características programáticas do restante loteamento e reforçaram-se as linhas/traçados estruturantes da forma, implementadas desde o início, na relação da Praça com o edifício Solar da Quinta do Outeiro. Reduziu-se a dimensão da praça, reaproximando o edifício central “suspenso”. A transformação/diminuição da Praça acarretou a consequente formalização de uma praça à cota superior, adjacente à rua Associação Artística de Avanca. A praça ladeada por galerias dos edifícios marginais implanta-se à cota da rua João Dias Nunes e organiza-se de forma a integrar um conjunto mínimo de elementos potenciadores de múltiplas atividades: as três galerias abertas e de uso público; uma linha de árvores que compõe o lado poente; um conjunto de bancadas/anfiteatro que delimitam o percurso pedonal, tangencial à praça unindo os dois espaços de cotas diferentes nas duas ruas paralelas, integrando um conjunto regulado de rampas adaptadas à acessibilidade total. Este percurso integrado no plano de acessibilidades referencia-se também aos antigos e recentes caminhos pedonais que de forma prática e cómoda são utilizados nos trajetos diários da população.

O conjunto de blocos de habitação que integram os lotes 1 a 9 mantém as características definidas anteriormente, com as seguintes diferenças: o anterior lote 5 é anulado para que os lotes adjacentes a este possam ter uma matriz cadastral regular e assim se poder cumprir os índices de construção definidos no PDM; as fachadas destes blocos (6 a 9) para a rua Associação Artística de Avanca recuam 2 metros; as fachadas dos lotes (1 a 4), na rua João Dias Nunes recuam 3 metros; por último os blocos previstos para os lotes 1 a 4 e 6 a 9 passam a ter mais um piso, devido em parte à anulação do lote 5, mas principalmente, para tornar viável o investimento na construção dos mesmos.

O logradouro/pátio comum aos edifícios de habitação plurifamiliar é formado pelo conjunto de logradouros de todos os lotes (1 a 9, 46 e 47). Este espaço exterior, livre e com caráter de uso coletivo, pretende-se que seja palco de múltiplas atividades ao ar livre associadas ao habitat. Este logradouro é constituído por uma plataforma vegetal de terras vindas da implantação dos edifícios adjacentes e terá acessos nivelados a partir do interior de cada edifício plurifamiliar. Este acesso faz-se por passagem nivelada em ponte sobre o pátio individual de cada garagem coletiva do edifício e une a caixa de escadas/elevador do edifício ao logradouro. Será um espaço privilegiado para o recreio das crianças e o lazer dos adultos, com espaços diferenciados para jogos, reunião e convívio. O logradouro potencia vários cenários, de acordo com as circunstâncias do tempo e dos meios disponíveis, desde o simples tratamento de corta-relva, ao mais sofisticado ajardinamento e arranjo paisagístico, onde a existência de pequenas construções de apoio às atividades inerentes ao pátio habitacional, devem ser permitidas. Sem necessidade de grandes investimentos, a gestão deste espaço a cargo de condomínio geral deverá ter como princípio orientador o incentivo e a garantia de usufruto do logradouro pelos habitantes dos prédios circundantes. O loteamento prevê, desde a primeira formalização, a passagem de tubos para futuro abastecimento de água de rega com origem no poço existente na rua Quinta do Outeiro. O acesso de veículos agrícolas, ou outros serviços, para o tratamento e manutenção do logradouro é feito através de passagem rampeada a construir no lado norte, rua do Morgado.

Naturalmente o ónus do investimento no equipamento comum de apoio ao pátio recai sobre a gestão do condomínio geral. Neste tipo de investimento conta-se, por exemplo, a execução da rampa de acesso e respetivo portão, que

deverão ser executados posteriormente, aquando da formação de todos os condomínios particulares e consequente formalização de um condomínio geral.

Na envolvência da praça pública está prevista a construção de um conjunto de elementos de uso público e, ao contrário do que ficou dito atrás, sobre os equipamentos no logradouro comum dos edifícios de habitação, deverão ser executados como arranjos exteriores do próprio lote, sem demarcações físicas. Dado que são imprescindíveis ao bom funcionamento dos empreendimentos e por se situarem inteiramente dentro da propriedade, a construção destes elementos são da responsabilidade dos próprios e deve ser integrado no projeto de arquitetura a licenciar na C. M. Estarreja. São estes elementos: o conjunto de rampas e escada/patamar - lote 46; patamar e rampas – lote 47; praça, escada e tramo de bancada – lote 48.

Assim, o conjunto edificado proposto nesta 2.ª Alteração ao Loteamento mantém os princípios/vetores formalizados na ideia inicial do anterior Plano de Pormenor e Loteamento. Repensa-se o tecido urbano, hierarquizado com referências fortes a elementos históricos e simbólicos do contexto local (Solar da Quinta do Outeiro, antigos traçados, muros, percursos e equipamentos de cariz rústico). Com esta alteração reforçam-se e desenvolvem-se aqueles traçados, concretizando-se mais apuradamente a ideia de Praça como lugar central. Ao reduzir-se a dimensão da Praça e ao aproximarem-se os edifícios proporciona-se um ambiente urbano de características singulares, próprias dos centros urbanos. Essas características de espaço plurifuncional de média densidade, formalmente equilibrado, através da tensão entre volumes, da diversidade funcional adaptada ao lugar e principalmente do contraste entre o preenchido e o livre, representam a ideia de um centro cívico e comercial abrangente no sentido de se tornar um polo no aglomerado mais vasto que o limite restrito do loteamento. E neste sentido, fazendo jus da aplicação das diversas normas urbanísticas à geometria das formas e volumes, aproximamo-nos teoricamente da ideia de “Cidade Jardim”, no sentido mais correto do termo/conceito: proporcionalidade e equilíbrio na organização do espaço urbano com as inerentes funcionalidades previstas, garantindo a desejada autonomia de serviços e equipamentos e consequente conforto na vivência quotidiana do espaço urbano.

### **Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes**

(alínea e, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A construção de percurso de acessibilidade, tangencial à praça, ligando as ruas João Dias Nunes e Associação Artística de Avanca é uma condição que a expensas dos futuros proprietários dos lotes 46 e 47 trará benefícios aos próprios, dado que incentivará a criação de uma passagem pedonal com grande afluência de pessoas, beneficiando os espaços comerciais adjacentes.

A construção de um pequeno troço de bancada no lote 48, dando continuidade à bancada construída na praça- espaço público- beneficiará os lotes envolventes da praça pela dinamização e atração ao espaço de estar e lazer.

Também a escada prevista, que une a cota da praça à cota do patamar intermédio do acesso rampeado atrás referido, integra este sistema de acessos pedonais proporcionando uma dinâmica de circulação pedonal que será vital para as atividades aí instaladas. Esta escada pertencendo ao lote 48 fará parte integrante dos projetos a desenvolver para o edifício do lote 48 em articulação com os espaços exteriores dos lotes 46, 47 e 49. Sendo a praça pública pavimentada com sistema de betuminoso de cor vermelho acastanhado, os pavimentos de uso público dos

lotes, a ela contíguos, deverão ser executados em material que seja funcional e, harmonioso esteticamente com o da praça.

### Programa de utilização das edificações, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

(alínea f, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Neste quadro explicita-se sumariamente a área de construção para cada grupo de funções por lote.

LOTE (N.º)	(designação do lote)	Habituação (m²)	Comércio/serviços (m²)	Equipamento (m²)	Equipamento/serviços/comércio/indústria (m²)
1	A1	1230			
2	A2	1230			
3	A3	1230			
4	A4	1230			
6	A6	1362			
7	A7	1362			
8	A8	1362			
9	A9	1487,39			
22	D1				935
23	D2				800
24	D3				700
25	D4			3420	
26	E1	280			
27	E2	280			
28	E3	280			
29	E4	280			
30	E5	280			
31	E6	280			
32	E7	280			
33	E8	280			
34	E9	280			
35	E10	280			
36	E11	280			
37	E12	280			
38	F1	360			
39	F2	360			
40	F3	360			
41	F4	360			

LOTE (N.º)	(designação do lote)	Habituação (m²)	Comércio/serviços (m²)	Equipamento (m²)	Equipamento/serviços/comércio/indústria (m²)
42	F5	360			
43	F6	360			
44	F7	360			
45	F8	360			
46	K1	1496,12	344,17		
47	K2	427,50	1162		
48	K3	2603,23	2603,23		
49	K4	817,47	437,95		
50	L		3000		

≠ Lote integrado no Domínio Privado Municipal

#### Totais:

	N.º lotes	Habituação (m²)	Comércio/serviços (m²)	Equipamento (m²)	Área Total de Construção (m²)
Anterior	45	27971,50	7028,50	3420	38 420,00
Proposta	37	22077,71	9982,36	3420	35 480,07

## Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos

(alínea g, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Cálculo de Índices das Áreas para Espaços Verdes de Utilização Coletiva, segundo os parâmetros definidos na legislação em vigor.

	Quantidades	Índices	Área
Habituação unifamiliar	20 fogos	28m²/fogo	560,00m²
Habituação coletiva	15837,71m²	0,23m²/m²	3642,67m²
Comércio ou Serviços	9982,36m²	0,28m²/m²	2795,06m²
Total			6997,73m²

Cálculo de Índices das Áreas para Equipamentos de Utilização Coletiva, segundo os parâmetros definidos na legislação em vigor.

	Quantidades	Índices	Área
Habituação unifamiliar	20 fogos	35m²/fogo	700,00m²
Habituação coletiva	15837,71m²	0,29m²/m²	4592,94m²



Comércio ou Serviços	9982,36m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2495,59m <sup>2</sup>
Total			7788,53m <sup>2</sup>

#### Áreas de cedência exigidas por lei e no projeto, 2.ª Alteração ao Loteamento

	Cálculo	Projeto
Área para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	6997,73m <sup>2</sup>	3275,40m <sup>2</sup>
Área para Equipamentos de Utilização Coletiva	7788,53m <sup>2</sup>	11400,00m <sup>2</sup>
Subtotal	14786,26m <sup>2</sup>	14675,40m <sup>2</sup>
Área de infraestruturas (arruamentos, passeios e estacionamento)		21671,93m <sup>2</sup>
Total		36347,33m <sup>2</sup>

Sendo o valor da área para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva no projeto, menor que a calculada pelos parâmetros e, a área definida no projeto para Equipamentos de Utilização Coletiva ultrapassar o exigido por lei, na realidade esta última inclui também áreas muito alargadas de espaços verdes integradas no lote 25 cedido ao domínio privado Municipal. Ainda incluindo as áreas de arruamentos, passeios e estacionamento público, as áreas de cedência ao domínio público e privado Municipal têm o valor total de 36 347m<sup>2</sup>. Nos dados numéricos do quadro anterior há uma transferência de área no valor de 46,07m<sup>2</sup>, correspondendo ao canteiro “C” no fim da rua Quinta do Outeiro, que tendo sido contabilizada como área de arruamento, passa a ser contabilizada como área de cedência ao domínio público municipal na categoria de espaço verde e de utilização coletiva.

#### Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação...

(alínea h, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

#### Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas

(item I, alínea i, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

LOTE (N.º)	PARCELA (designação)	ÁREA (LOTE) (m <sup>2</sup> )	IMPLANTAÇÃO - CAVE - área max. (m <sup>2</sup> )	IMPLANTAÇÃO – acima do solo área max. (m <sup>2</sup> )	Observações
1	A1	768,75	448,05	307,5	Objeto da II Alteração
2	A2	768,75	448,05	307,5	Objeto da II Alteração
3	A3	768,75	448,05	307,5	Objeto da II Alteração
4	A4	768,75	448,05	307,5	Objeto da II Alteração
6	A6	851,25	494,47	340,5	Objeto da II Alteração

<b>LOTE</b> (N.º)	<b>PARCELA</b> (designação)	<b>ÁREA (LOTE) (m²)</b>	<b>IMPLANTAÇÃO -</b> <b>CAVE - área max.</b> (m²)	<b>IMPLANTAÇÃO –</b> <b>acima do solo</b> área max. (m²)	Observações
7	A7	851,25	494,47	340,5	Objeto da II Alteração
8	A8	851,25	494,47	340,5	Objeto da II Alteração
9	A9	929,62	524,47	370,5	Objeto da II Alteração
22	D1	1370	935	935	
23	D2	1243	800	800	
24	D3	992	700	700	
25	D4	11 400	–	2 800	Lote integrado no Domínio Privado Municipal
26	E1	642,5	–	210	
27	E2	549,5	–	210	
28	E3	549,5	–	210	
29	E4	549,5	–	210	
30	E5	549,5	–	210	
31	E6	710,5	–	210	
32	E7	546	–	210	
33	E8	556,5	–	210	
34	E9	569,5	–	210	
35	E10	583	–	210	
36	E11	596	–	210	
37	E12	637,5	–	210	
38	F1	969,5	–	297	
39	F2	842,5	–	283,5	
40	F3	842	–	283,5	
41	F4	842	–	283,5	
42	F5	842	–	283,5	
43	F6	842	–	283,5	
44	F7	842	–	283,5	
45	F8	970,5	–	283,5	
46	K1	1 150,18	653,62	498,70	Objeto da II Alteração; Possibilidade de construção de segundo piso em cave para preenchimento do número de lugares de garagem.
47	K2	993,44	587,60	427,50	Objeto da II Alteração; Possibilidade de construção de segundo piso em cave para preenchimento do número de lugares de garagem.
48	K3	3 254,04	2 365,50	1 376,90	Objeto da II Alteração; Possibilidade de construção de segundo piso em cave

LOTE (N.º)	PARCELA (designação)	ÁREA (LOTE) (m²)	IMPLANTAÇÃO - CAVE - área max. (m²)	IMPLANTAÇÃO – acima do solo área max. (m²)	Observações
					para preenchimento do número de lugares de garagem.
49	K4	784,64	488,48	408,74	Objeto da II Alteração; Possibilidade de construção de segundo piso em cave para preenchimento do número de lugares de garagem.
50	L	6 600	2 700	2 700	Objeto da II Alteração; A construção da cave é facultativa.
Totais:		48377,67	13030,28	18070,34	

Os edifícios deverão respeitar o polígono de implantação, alinhamentos, recuos e afastamentos constantes da Planta de Síntese. As construções deverão enquadrar-se nas seguintes condições:

Dada a especificidade do logradouro do quarteirão de habitação plurifamiliar, não poderá nele construir-se qualquer divisão física de lotes, sendo obrigatório o tratamento comum de todo o interior do quarteirão;

No comércio que circunda a praça, há uma versatilidade no que respeita ao ramo de atividade, bem como à área que ocupa, podendo o mesmo espaço comercial agrupar várias frações;

Na praça, sem que tal perturbe os percursos pedonais, poderá ser autorizada a instalação de esplanadas, montras ou mobiliário urbano que, de qualquer modo, concorram para a qualificação do espaço urbano;

Em todos os espaços públicos deverão ser sempre cumpridas as normas técnicas de acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada;

Os revestimentos, acabamentos e cores exteriores das construções deverão ter em linha de conta a unidade formal, de modo a manter as características próprias de conjunto edificado, ou seja, a percepção fundamental de unidade arquitetónica.

**Área de construção e volumetria dos edifícios, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes,..., e com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade habitacional**

(item II, alínea i, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A utilização dos edifícios, o número de fogos e respetiva tipologia propostas neste Loteamento procuram adaptar-se melhor à realidade (sempre mutável) do parque habitacional. Enunciam-se as tipologias numa abordagem indicativa ao tipo de fogo na construção da habitação plurifamiliar. Sendo possível a alteração do tipo, as áreas previstas em cada lote têm máximo permitido e indicado no “Q.D.U.L.” da Planta Síntese. As habitações unifamiliares, sendo condicionadas na sua implantação e áreas máximas de construção, também não ficam condicionadas ao tipo de fogo,

sendo permitida uma distribuição mais livre das áreas de construção pelos pisos, por terem, inerentes, programas mais flexíveis.

Nos lotes 46, 47, 48 e 49 os pisos exteriores ao edificado e adjacentes à praça quer ao nível da rua da Associação Artística de Avanca, quer ao nível da rua João Dias Nunes são considerados espaço de utilização coletiva de natureza privada, não podendo ser murados nos limites da propriedade, quando relacionados com os espaços da praça pública ou da praça – espaço privado de uso público, conforme se visualiza nos desenhos apresentados em anexo.

A listagem e quantificação que se segue baseiam-se no “Quadro de Disposições Urbanísticas por Lote” da Planta Síntese. Enumeram-se os índices de construção, de implantação e volume explicitando-se os parâmetros que condicionam a edificação no lote.

Para o cálculo do número de lugares de estacionamento nos lotes com habitação coletiva, sem especificação de tipologias, aplicam-se os parâmetros definidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março. A área de habitação coletiva para os lotes sujeitos a esta “segunda alteração de loteamento” é de 15837,71m<sup>2</sup>, assim o número de lugares de estacionamento deduz-se do valor da área média do fogo, quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos (15837,71m<sup>2</sup>/184=86,07m<sup>2</sup>). A este quociente (a.m.f.), menor que 90m<sup>2</sup> corresponde um lugar de estacionamento. O número previsto para lugares de estacionamento privado relacionado com a habitação coletiva é de 184 lugares.

De acordo com o estabelecido no n.º 2, do art.º 52.º do Regulamento do PDME, o cálculo do número de lugares de estacionamento privado nos lotes com comércio ou serviços resulta diretamente do quociente entre a área total de comércio/serviços e o valor 50. Na área sujeita à “segunda alteração de loteamento” temos a expressão de 7547,36m<sup>2</sup>/50=151 lugares. O valor de projeto é de 196 lugares devido ao incremento efetuado no lote L, n.º 50 que, de 60 lugares no mínimo, se prevê venha a ter 105 lugares.

Como se demonstra, no quadro abaixo, foram aplicados os critérios da legislação, quer na globalidade da área de intervenção, quer especificamente lote a lote. A mesma legislação indica para o estacionamento público o valor de 20% dos lugares para estacionamento privado. O número de lugares de estacionamento privado nos lotes é de 540 e o número de lugares de estacionamento público é de 204 lugares, cumprindo-se assim de forma acrescida os critérios estabelecidos na referida legislação.

No sentido de racionalizar estes resultados no que se refere ao estacionamento privado para habitação coletiva sem especificação de tipologias optou-se por incrementar o número máximo de fogos por lote. No entanto, na realidade, o número de fogos reduzir-se-á naturalmente com a especificação das tipologias e o número de lugares de estacionamento privado adaptar-se-á às tipologias assim definidas de acordo com os parâmetros da legislação própria.

Lote (n.º/designação)		Área Construção, máxima	N.º Pisos	N.º Fogos, máximo	Índice de Construção	Índice de Implantação	Volume m³	Estacionamento privado coberto em cave ou à superfície.	Estacionamento privado descoberto
1	A1	1230	4	14	1,60	0,58	4659	14	
2	A2	1230	4	14	1,60	0,58	4597	14	
3	A3	1230	4	14	1,60	0,58	4542	14	
4	A4	1230	4	14	1,60	0,58	4490	14	
6	A6	1362	4	16	1,60	0,58	4794	16	
7	A7	1362	4	16	1,60	0,58	4743	16	
8	A8	1362	4	16	1,60	0,58	4689	16	
9	A9	1487,39	4	17	1,60	0,56	5017	17	
22	D1	935	1		0,68	0,68	3366	24	
23	D2	800	1		0,64	0,64	2880	20	
24	D3	700	1		0,71	0,71	2520	17	
25	D4	3420	2		0,30	0,25	19600		59
26	E1	280	2	1	0,44	0,33	1470	2	
27	E2	280	2	1	0,51	0,38	1470	2	
28	E3	280	2	1	0,51	0,38	1470	2	
29	E4	280	2	1	0,51	0,38	1470	2	
30	E5	280	2	1	0,51	0,38	1470	2	
31	E6	280	2	1	0,39	0,30	1470	2	
32	E7	280	2	1	0,51	0,38	1470	2	
33	E8	280	2	1	0,50	0,38	1470	2	
34	E9	280	2	1	0,49	0,37	1470	2	
35	E10	280	2	1	0,48	0,36	1470	2	
36	E11	280	2	1	0,47	0,35	1470	2	
37	E12	280	2	1	0,44	0,33	1470	2	
38	F1	360	2	1	0,37	0,31	2079	2	
39	F2	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
40	F3	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
41	F4	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
42	F5	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
43	F6	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
44	F7	360	2	1	0,43	0,34	1985	2	
45	F8	360	2	1	0,37	0,29	1985	2	
46	K1	1840,29	4	18	1,60	0,57	8029	25	
47	K2	1589,50	4	5	1,60	0,59	6383	28	

Lote (n.º/designação)	Área Construção, máxima	N.º Pisos	N.º Fogos, máximo	Índice de Construção	Índice de Implantação	Volume m³	Estacionamento privado coberto em cave ou à superfície.	Estacionamento privado descoberto
48	K3	5206,46	4	30	1,60	0,73	22168	82
49	K4	1255,42	3	10	1,60	0,62	4578	19
50	L	3000	2		0,45	0,41	27000	105
<b>Totais:</b>		<b>35480,07</b>		<b>204</b>			<b>167664</b>	<b>376</b>
								<b>164</b>

Os índices urbanísticos globais que regem esta operação de loteamento têm a seguinte expressão:

	Índice sobre os lotes (48 378m²)	Índice sobre o loteamento (73 325m²)
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	0,43	0,28
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO	0,73	0,48
DENSIDADE POPULACIONAL (hab/ha)		72
DENSIDADE HABITACIONAL (f/ha)		24

### **Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor**

(item III, alínea i, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Este item não se aplica a esta operação urbanística dado que advém do anterior Plano de Pormenor da Quinta do Outeiro, agora revogado.

### **Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais**

(item IV, alínea i, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

**Rede de Abastecimento de Água** – Esta infraestrutura não fica sujeita a qualquer alteração.

**Rede de Saneamento** – Esta infraestrutura não fica sujeita a qualquer alteração.

**Rede de Drenagem de Águas Pluviais** – Esta infraestrutura é ampliada no sentido de receber a drenagem do pavimento da Praça - espaço público – previsto nesta segunda alteração ao loteamento e será executada de acordo com o projeto da especialidade no licenciamento das obras de urbanização.

**Rede de Rega** – Esta infraestrutura não fica sujeita a qualquer alteração.

**Infraestruturas de Gás** – Esta infraestrutura não fica sujeita a qualquer alteração.

**Rede Elétrica de Iluminação Pública** – Esta infraestrutura é adaptada ao novo projeto do quarteirão definido pelas ruas: Associação Artística de Avanca; Professor Doutor Egas Moniz; João Dias Nunes e a rua do Morgado, segundo o projeto da especialidade apresentado no licenciamento das obras de urbanização. Neste projeto de especialidade ficam descritos os condicionalismos da passagem enterrada de cabos, no limite norte dos lotes 46 e 47 e, no limite sul dos lotes 48 e 49. Neste projeto prevêem-se as correções e adaptações à nova funcionalidade do lote 50 e ainda a iluminação pública da praça. A praça conterá, para além da iluminação própria, as infraestruturas necessárias à possibilidade de iluminação dos espaços adjacentes que, apesar de serem propriedade privada, terão uso público incondicional, nomeadamente as galerias, percursos pedonais e praca ao nível da rua Associação Artística de Avanca.

**Infraestrutura de Telecomunicações** - Esta infraestrutura não fica sujeita a qualquer alteração.

### **Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em cave**

(item V, alínea i, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A estrutura viária adotada está executada de acordo com o licenciamento das obras de urbanização e é constituída por quatro vias: duas de distribuição principal, e duas vias de distribuição secundárias. As vias principais têm perfis de 7 e 7,50 m. As vias secundárias têm perfil de 6,5 m.

O acesso privado às garagens dos edifícios de habitação plurifamiliar dos lotes 1 a 9 e 46 a 50 faz-se normalmente pelo atravessamento do passeio até à entrada de veículos no edifício pela fachada principal.

Área total de infraestruturas (arruamentos + passeios + estacionamento).	21672m <sup>2</sup>
Área de arruamentos.	7041m <sup>2</sup>
Área de passeios.	12028m <sup>2</sup>
Área de estacionamento exterior público.	2603m <sup>2</sup>
Área prevista para estacionamento privado coberto, 376 lugares (30m <sup>2</sup> /lugar, em estrutura edificada).	11280m <sup>2</sup>
Número de lugares de estacionamento exterior público.	204
Número de lugares de estacionamento privado.	540

## **Identificação dos técnicos autores e coordenador dos projetos.**

<b>Luís Solénio Laranjeira</b> , Arquiteto	Projeto da 2.ª Alteração do Loteamento; Arranjos Exteriores; Coordenação dos Projetos.
<b>Jorge Manuel Conde Ribau</b> , Engenheiro	Projetos da Rede Viária, da Rede de Águas, da Rede de Rega, da Rede de Saneamento, da Rede de Drenagem de Águas Pluviais.
<b>Eleutério Manuel Fonseca da Silva</b> , Engenheiro	Relatório de Ensaio Acústico.
<b>António Augusto Pinho Resende</b> , Engenheiro	Projeto de Infraestruturas Elétricas; Projeto de Infraestruturas de Distribuição de Sinais de Radiodifusão Sonora e Televisiva por Cabo; Projeto de Infraestruturas Telefónicas; Projeto de Infraestruturas de Gás.

Estarreja, [14 de novembro](#) 2015