



Município da Figueira da Foz
DIVISÃO DE URBANISMO
EMISSÃO DE PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO

S I G @ I n t e r n e t

>> PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:10000

Requerente: Câmara Municipal da Figueira da Foz

Local: Praia da Lejrosa

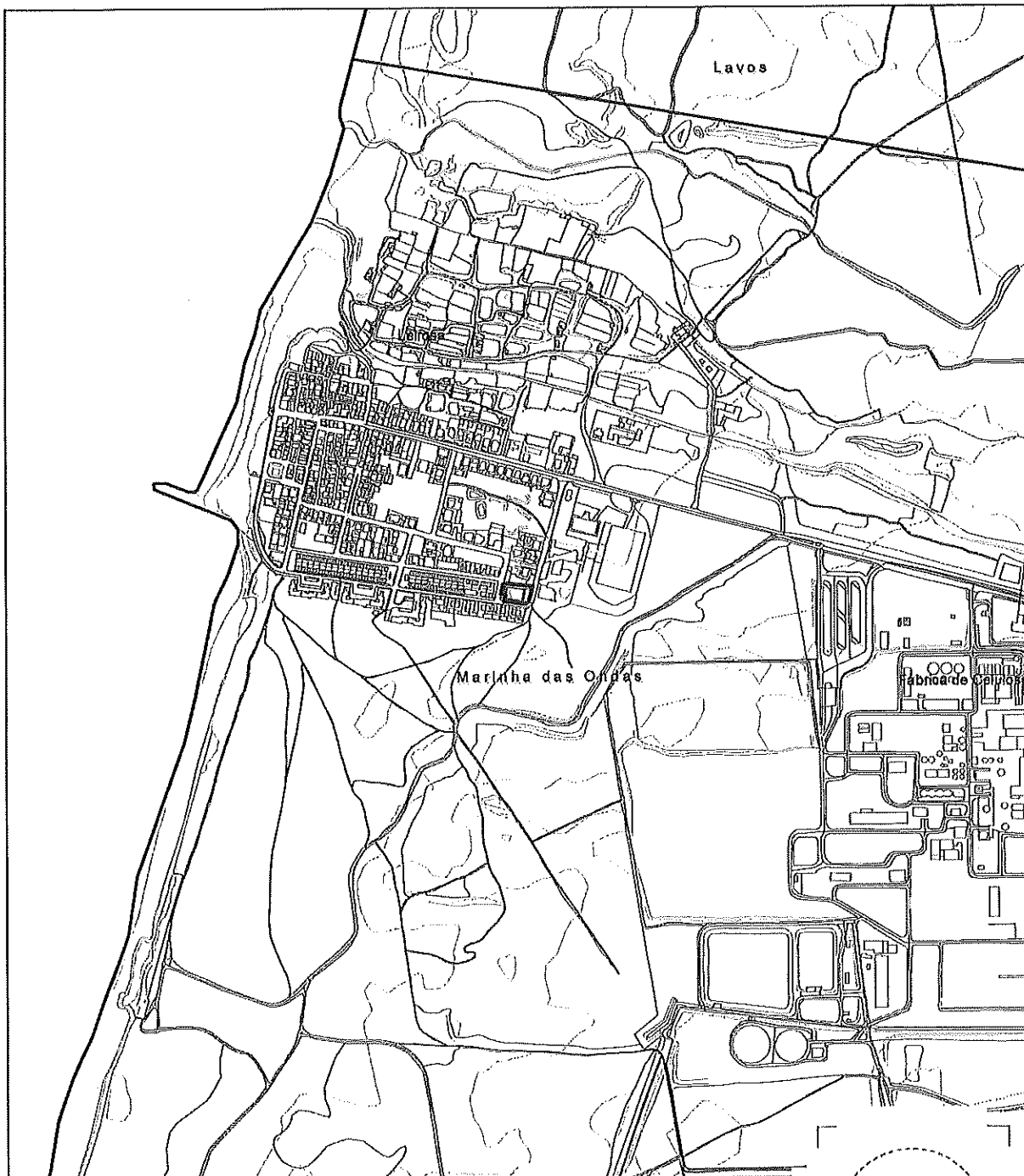
Freguesia: Marinha das Ondas



Finalidade: Construção

ProcNº: <PROC>

Cod_SIG: <CODE>



<XCOORD> 0 240 METROS

Cartografia Oficial 1/10000 - Voo 2010

1 - PLANTA VÁLIDA POR UM ANO 2 - A PRETENSÃO SERÁ ASSINALADA A VERMELHO E SEM COLAÇEIS

Data: 30-04-2019

Planta Nº: 4837/2019

Guia Nº: <GUIA>

Escala: 1:10 000

LOTEAMENTO DA LEIROSA - 3ª FASE



ÍNDICE
Peças Escritas

1. Introdução
2. Descrição do prédio abrangido pela operação de loteamento
3. Enquadramento urbanístico
4. Enquadramento no PDM da Figueira da Foz
5. Proposta de intervenção
 - 5.1 Conceito estratégico
 - 5.2 Estrutura funcional
 - 5.3 Infraestrutura Viária
 - 5.4 Acessibilidades
 - 5.5 Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos
 - 5.6 Infraestruturas
 - 5.7 Espaços Exteriores

Índice de peças desenhadas

DESIGNAÇÃO	Escala	Des. nº
Planta de localização	1/2.000	01
Levantamento Topográfico	1/200	02
Planta Comparativa	1/200	03
Planta de Síntese	1/200	04
Planta de Cedências	1/200	05
Planta Cotada	1/200	06
Planta com Rede de Infraestruturas	1/200	07
Plano de Acessibilidades	1/200	08
Pormenores construtivos	1/25	09



1. Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Loteamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal para a Praia da Leirosa.

A área objeto da Operação de Loteamento inseria-se no loteamento da Leirosa 2ª fase, constituindo espaço público destinado a estacionamento, passeios e um campo desportivo. Esta área foi desafetada do domínio público, passando a ser propriedade privada da Câmara Municipal.

2. Descrição do prédio abrangido pela operação de loteamento

O prédio alvo desta operação de loteamento possui de 1.432,60 m2 de área correspondentes a arruamentos, passeios, estacionamento e espaço lúdico. A desafetação foi feita com base na planta do loteamento da Leirosa 2ª fase, tendo-se verificado que não corresponde exatamente ao atual levantamento. Provavelmente esta diferença surge em virtude da evolução dos métodos de levantamentos topográficos. Assim, a planta apresentada confere um grau de rigor maior. Por forma a acertar a área desafetada, existem alterações aos limites da parcela. Contudo, em nada é alterado o tipo de áreas desafetadas nem a filosofia global da intervenção.

3. Enquadramento urbanístico

Trata-se de um loteamento onde são constituídos apenas 4 lotes de moradias em banda de dois pisos acima do solo, o que se insere perfeitamente na envolvente urbanística, uma vez que o loteamento da Leirosa 2ª Fase é constituído por 4 blocos de moradias em banda de dois pisos

4. Enquadramento no PDM da Figueira da Foz

A Operação de Loteamento enquadra-se nos objetivos e disposições regulamentares do PDM, uma vez que cumpre com as regras definidas pelo instrumento de execução em vigor para a área objeto da pretensão – Espaços Habitacionais de Tipo II, em especial o Art.º 96º e 97º.

5. Proposta de intervenção

A proposta de intervenção baseia-se na criação de 4 lotes em banda de dois pisos acima do solo destinados a habitação unifamiliar. Este tipo de construção é o que predomina na zona



5.1. Conceito estratégico

Estando numa área onde predominam as moradias unifamiliares, com preponderância das construções em banda, optou-se por manter esta filosofia, tanto mais que a disposição da parcela privilegiava esta disposição.

5.2. Estrutura funcional

A Proposta de Intervenção tem por base a estrutura viária existente e a orientação das construções adjacentes, o que indicia uma solução muito semelhante para o espaço em estudo.

5.3. Infraestrutura Viária

A Infraestrutura viária é a existente. Apenas se anulam os estacionamento públicos existentes a nascente e a sul, por forma a permitir criar área para os lotes.

O loteamento é rodeado por vias de acesso, com exceção do topo norte que confronta com privados.

5.4. Acessibilidades

A morfologia do terreno objeto da intervenção é caracterizada por um relevo com uma inclinação muito reduzida, o que facilita todos os acessos.

Os passeios possuem larguras nunca inferiores a 2,00 m

Em termos de estacionamento acessível está previsto 1 lugar público. Este encontra-se dimensionado de acordo com a legislação aplicável, tendo ainda uma zona de lancil e passeio rebaixado para acesso facilitado aos passeios envolventes.

Relativamente aos acessos aos lotes, os mesmos terão de ser assegurados em fase de apresentação dos respetivos projetos de arquitetura.

5.5. Infraestruturas

O local já está servido das necessárias infraestruturas, nomeadamente rede de arruamento, rede de abastecimento de águas, rede de drenagem de águas pluviais, rede de drenagem de esgotos, rede de abastecimento de gás, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de telecomunicações. No entanto, algumas destas infraestruturas poderão ter de ser reforçadas face às novas solicitações.

Existe no entanto uma situação que tem de ser corrigida antes da execução de qualquer construção. Trata-se da existência de um emissário de esgotos em carga, o qual atravessa a zona posterior dos futuros lotes. Inicialmente foi implantado em espaço público mas, com esta a reformulação de todo este espaço, a zona passa a integrar espaço privado de lotes, pelo que o traçado do emissário deverá ser corrigido passando pelo arruamento a sul dos lotes.



5.6. Cedências

São cedidas áreas ao domínio público nomeadamente para passeios e estacionamento, de acordo com a peça desenhada nº 05. Neste último caso cumprem largamente o previsto na Portaria 216B/2008, de 3 de março. Não existe, no entanto, qualquer cedência para equipamentos, uma vez que o PDM nada prevê para o local, nem para espaços verdes por se tratar de um loteamento relativamente pequeno.

6. Trabalhos não especificados

Todos os trabalhos não especificados, mas constantes nas peças desenhadas ou escritas, deverão ser executados obedecendo às boas normas de construção, seguindo-se os preceitos que conduzam a uma maior garantia de durabilidade, qualidade e acabamento, respeitando os regulamentos em vigor.

Figueira da Foz, 14 de abril de 2019

O técnico



REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

CAPÍTULO I

Artigo 1º

Objeto e âmbito de aplicação

1. A área de intervenção encontra-se delimitada na peça desenhada nº 02;
2. A operação de loteamento foi elaborada nos termos da legislação aplicável em vigor, nomeadamente o DL 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo DL 136/2014, de 9 de setembro, Portaria 216-B/2008, de 3 de março, o Regulamento do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 179, de 15 de setembro de 2017 e a Alteração por Adaptação, publicada na 2ª Série do Diário da República, N.º 27, de 7 de fevereiro de 2018, bem como Regulamento Urbanístico de Regulamento n.º 137/2014, publicado pelo na 2ª Série do Diário da República, n.º 67, de 4 de abril e a 2.ª Alteração ao Regulamento Urbanístico, publicado na 2ª Série do Diário da República, n.º 36, de 22 de fevereiro de 2016;
3. Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido, fica sujeito às especificações constantes do alvará da operação de loteamento, respetiva planta síntese e cedências obrigatórias, bem como do presente regulamento.

Artigo 2º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes definições:

1. LOTE: prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registrais;
2. REA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO: área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
 - o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
 - o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
3. POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO: é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
4. ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO: somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes



exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

5. PISO: cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;

6. VOLUMETRIA DO EDIFÍCIO: é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira;

7. COTA DE SOLEIRA: é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

8. CÉRCEA: dimensão vertical medida desde a cota de soleira ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescido da elevação da soleira, quando aplicável;

9. ALTURA DE FACHADA: A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

10. ALINHAMENTO: delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginem, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública;

11. AFASTAMENTO: distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;

12. EDIFÍCIO ANEXO: edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;

13. DENSIDADE HABITACIONAL: quociente entre o número de fogos existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área do solo a que respeita.

Artigo 3º

Tipologias de lotes

Os lotes, em número de 4, destinam-se exclusivamente à construção de moradias unifamiliares com um anexo destinado a garagem, não se aceitando a construção de anexos habitáveis.



Artigo 4.º

Espaços públicos

As áreas definidas na planta de síntese como espaços públicos, são espaços de utilização coletiva, cuja localização, enquadramento e morfologia os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público. Destinam-se a estacionamento e passeios.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO

Artigo 5º

Ocupação do lote

1. A área de implantação e a área máxima de construção não poderão exceder o previsto na planta síntese do loteamento constante da peça desenhada nº 04;
2. Os afastamentos mínimos dos edifícios relativamente aos limites laterais, frontal e tardoz do lote são os previstos na peça desenhada nº 06.

Artigo 6º

Cércea das edificações

1. A cércea da construção principal não poderá ser superior a 7,00 m, incluindo elementos decorativos tais como platibandas;
2. A altura máxima do anexo destinado a garagem não poderá ultrapassar o previsto no Regulamento nº 8 do Art.º 12º do Regulamento Urbanístico, que é de 3,50 m nas paredes de meiação;
3. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,40 m acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada do lote;
4. A cota de soleira do anexo destinado a garagem não deverá ultrapassar os 0,20 m acima da cota verificada no limite interior do passeio junto ao anexo;
5. O número máximo de pisos será de 2 pisos acima da cota de soleira, não sendo admitidos pisos abaixo da cota de soleira;



6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, será permitida a construção de um pavimento intermédio parcial, desde que não seja alterada a cêrcea máxima e o uso deste espaço seja equiparado a habitação.

Artigo 7º

Estacionamentos

1. Será obrigatoriamente prevista a existência de dois lugares de estacionamento em cada lote, podendo ou não ser cobertos;

2. Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, este deverá enquadrar-se na área prevista para anexo.

CAPÍTULO III

COMPOSIÇÃO FUNCIONAL E ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 8º

Estética e eficiência das construções

1. Nas construções a erigir em cada lote dever-se-á privilegiar a utilização de materiais locais, materiais mais duráveis, com menor energia incorporada e recicláveis;

2. Na construção deve ser potenciado o aproveitamento dos materiais e produtos, utilizando componentes que reduzem o desperdício, permitindo a reutilização e/ou reciclagem dos resíduos gerados, e materiais de construção que potenciam o isolamento térmico e acústico;

3. Sempre que possível, dever-se-á privilegiar a criação de coberturas verdes;

4. As construções a erigir em cada lote serão objeto de apreciação através do respetivo projeto de arquitetura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitetónica da zona;

5. Instalações técnicas como aparelhos de ar condicionado, painéis solares, eólicas e outros, deverão ser colocados de forma a não serem visíveis na fachada;

6. Nas construções a erigir em cada lote dever-se-á privilegiar a instalação de equipamentos energeticamente eficientes nos sistemas de iluminação, climatização e produção de energia térmica.



7. A cobertura pode ser em terraço, protegido por lajetas ou tijoleira, ou em telhado com tantas águas quanto as fachadas e pendentes que lhes ficam perpendiculares, devendo a telha ter a cor natural do barro;

8. A arquitetura do anexo deverá ser enquadrada na da construção principal.

Artigo 9.º

Vedações

1. As vedações confinantes com vias públicas, não deverão ter uma altura superior a 1.20 m, a contar da cota do passeio;

2. As vedações não confinantes com a via pública não deverão ter altura superior a 1.50 m.

Artigo 10.º

Arranjo dos espaços não edificados/logradouros dos lotes

1. Os espaços exteriores não edificados deverão ser devidamente tratados, principalmente, arborizados (espécies autóctones) por forma a ser funcionais, resultarem num enquadramento natural de dignificação do loteamento empresarial e apresentarem-se cuidados na sua manutenção;

2. O coberto arbóreo deve ser caracterizado preferencialmente por espécies autóctones, agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega;

3. No caso, de necessidade de se instalar um sistema de rega, deverá dar-se preferência ao abastecimento por depósito de reserva de água proveniente da chuva;

4. Constitui motivo de não emissão de autorização de utilização o não arranjo dos espaços não edificados;

5. No caso do espaço exterior não edificado se destinar a estacionamento privado do lote deve evitar-se a impermeabilização do solo, recorrendo a pavimentos permeáveis sempre que nos mesmos não sejam efetuadas quaisquer atividades de manutenção e/u lavagem de veículos.



Artigo 11.º

Dúvidas e omissões

Em tudo que este regulamento for omissa aplica-se a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do PDM e RU vigentes e demais legislação e regulamentação de âmbito geral e municipal aplicável.