

PAULO BARBOSA - ARQUITECTO

Rua Dr.Francisco Beirão, n.º 23, 1ºB 3420-325 TÁBUA
Tel 235418232 Fax 235 418 233 e.mail: pbarq@mail.telepac.pt

SUPERPOMBALIMO - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO
LOTEAMENTO N.º 1/2005
BARREIRA - CONDEIXA A NOVA

MEMÓRIA DESCRITIVA

Refere-se presente memória descritiva para dar resposta à Informação Técnica de 25/07/2014 do processo 02/2014/01, da alteração ao loteamento n.º 1/2005, localizado em Barreira, Condeixa-a-Nova justificando e actualizando a memória descritiva da pretensão:

1 - pretende-se a constituição de um lote destinado a comércio de dois pisos acima da cota de soleira (r/chão + 1)

2 - áreas de cedência

As áreas de cedência foram calculadas com base no valor de 1580,00m² de área de construção.

A área de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva era de 224,00m² (28m²/fogo) passando a ser de 518,00m² perfazendo um aumento de 294,00m².

A área de cedência para equipamento de utilização colectiva era de 280,00m² (35m²/fogo) passando a ser de 647.50m² perfazendo um aumento de 367.50 m².

A compensação será feita em numerário

3 - Não haverá sobrecarga às redes de infraestruturas de águas, esgotos, electricidade, gás e telefones existentes, que passarão a ter apenas um ponto de fornecimento em vez dos actuais oito. Estas alterações, eliminação - águas, esgotos, electricidade e telecomunicações - , serão objecto de projectos de alteração junto das entidades competentes

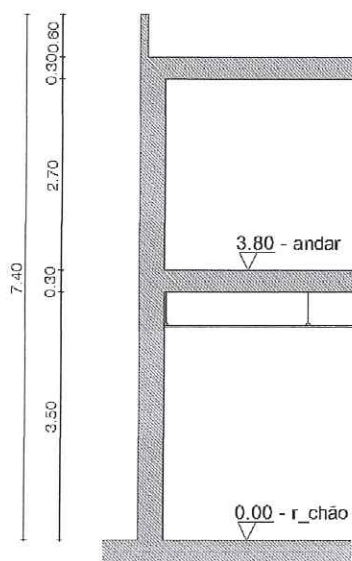
4.3 - não se pretende construir em cave pelo que não se propõe área para estacionamento em cave.

4.4 - A diferença entre a área bruta de construção e a área de construção máxima é de 270,00 m². Esta diferença de área diz respeito a espaços destinados a alpendres e zonas técnicas.

4.5 - A proposta apenas pretende ter r/chão e andar (sem pé-direito regulamentar)

4.6 - O estacionamento exterior dentro do lote terá 29 lugares. A área de construção utilizada para o cálculo é de 970,00 m² (área do r/chão) - 40,00 m² (área no r/chão destinada a alpendres e zonas técnicas) , o andar não possui pé-direito regulamentar, o que perfaz um total de 930,00m² que implica um total de 28 lugares (3lugar/100m²) de acordo com a alínea b) do artigo 62º do PDM.

4.7 - O piso 1 terá 2.70 m e será destinado a arrumos (inferior ao pé-direito regulamentar para comércio e serviços de 3.00m).
(ver corte esquemático)



4.8 - Não se irão construir muros de vedação nem anexos. As delimitações do lote serão feitas pelo próprio edifício e pelos lancis dos passeios e de acesso ao estacionamento, uma vez que, todos os espaços estão abertos ao público e permitem atravessamentos pedonais.

4.9.1 - A cêrcea proposta é de 7.40 m distribuídos por 3.50 m no r/chão (3,00 + 0.50), 0.30 m para a laje, 2.70 m para os arrumos (inferior ao pé-direito regulamentar para comércio e serviços de 3.00m), 0.30m de laje de cobertura e 0.60m de platibanda.

A presente proposta de alteração ao loteamento n.º 1/2005, localizado em Barreira, Condeixa-a-Nova, pretende transformação de 8 lotes de habitação unifamiliar num único lote comercial .

O proprietário dos lotes 28 e 29, é também proprietário do lote 30 onde está instalado um Posto de abastecimento de combustíveis, confinante com estes lotes, por isso no mesmo quarteirão, e também do terreno onde se encontra a superfície comercial do Intermarché.

O quarteirão onde se encontra o Posto de Abastecimento é composto por este lote 30 e pelos lotes 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34 e 35, todos para habitação unifamiliar.

Estes lotes não têm sido interessantes do ponto de vista imobiliário para o mercado, pelo impacto do Posto de Abastecimento e da zona comercial adjacente, em termos movimento e até de suposta segurança, que apesar de não estar em causa, pesa numa decisão quando se trata de comprar uma habitação.

Aliada ao facto de esta zona ser interessante do ponto de vista comercial, por estar bem servida de infraestruturas e já ser um local bem conhecido e frequentado pela população, pretende o proprietário transformar estes 8 lotes num lote único comercial, cujo uso será mais compatível e adequado ao lote confinante do Posto de Abastecimento e será um espaço comercial complementar do também existente Intermarché.

Com esta alteração os lotes 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34 e 35 passaram a ser um único lote designado de lote 25 para Equipamento/Terciário.

Para legitimar esta unificação, o proprietário dos lotes 28 e 29, fez contrato promessa de compra com o Banco proprietário dos restantes lotes do quarteirão, dos quais se juntam certidões prediais, condicionado a aceitação desta alteração ao loteamento .

Em termos urbanísticos, não haverá qualquer alteração à rede viária, serão cumpridos alinhamentos de edificação já existentes, criando-se um espaço amplo de afastamento de volumetria em relação ao Posto de Abastecimento, para estacionamento e cortina verde que valorizará em termos paisagísticos este quarteirão.

Com esta proposta, ficam dois quarteirões destinados apenas a espaços comerciais, distintos dos restantes de habitação.

A cêrcea proposta é de 7.40 m distribuídos por 3.50 m no r/chão (3,00 + 0.50), 0.30 m para a laje, 2.70 m para os arrumos (inferior ao pé-direito regulamentar para comércio e serviços de 3.00m), 0.30m de laje de cobertura e 0.60m de platibanda.

O impacto em termos de tráfego viário ao loteamento não se deverá considerar de grande agravamento, uma vez que este espaço será complementar dos existentes, servindo a mesma população que já os utilizada.

O acesso viário será feito através da Rua 3 que já serve o espaço comercial do Intermarché, e saída do Posto de Abastecimento, não tendo impacto nos restantes arruamentos habitacionais.

Será mantido o alinhamento e a volumetria do lado nascente, já previsto no loteamento. Quanto aos restantes alinhamentos a norte e poente, segue-se o já adoptado na volumetria do edifício do Intermarché, confinante com o passeio, que poderá ser valorizado com frente de loja e montras e um piso superior recuado.

Todo o movimento de entrada e saída deste espaço comercial será feito através da Rua 3 para a zona de estacionamento privada, por forma a não interferir com a envolvente. A ligação mais fácil será com a do estacionamento do Intermarché, que funcionará como complemento deste para quem vier usufruir deste conjunto comercial.

Não se irão construir muros de vedação nem anexos. As delimitações do lote serão feitas pelo próprio edifício e pelos lancis dos passeios e de acesso ao estacionamento, uma vez que, todos os espaços estão abertos ao público e permitem atravessamentos pedonais.

A proposta não colide com o PDM de Condeixa, pois encontra-se em espaço urbano, sem acréscimo de áreas de construção totais em relação ao anteriormente aprovado. O número de lugares de estacionamento cumpre o estipulado pelo Artigo 62º do regulamento do PDM de acordo com a área útil de comércio do lote.

Não haverá sobrecarga às redes de infraestruturas de águas, esgotos, electricidade, gás e telefones existentes, que passarão a ter apenas um ponto de fornecimento em vez dos actuais oito. Estas alterações serão objecto de projectos de alteração junto das entidades competentes.


Áreas e Volumetrias propostas:

Área de implantação	970,00 m ²
Área bruta de construção	1580,00 m ²
Área máxima de construção	1850,00 m ²
Área máxima R/C (terciário)	860,00 m ²
Área máxima 1º piso (terciário arrumos pé direito não regulamentar)	720,00 m ²
N.º Máximo de pisos	2 (acima da soleira)
Volume máximo de construção	7178,00 m ³

Apresenta-se em peça desenhada a nova planta e quadro de síntese do loteamento devidamente cotada.

Todos os outros pressupostos serão mantidos em relação aos passeios, arruamentos, etc.

Tábua, 10 de Outubro de 2014


Paulo Barbosa