

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DO PROJETO ORDENADOR (ARQUITETURA)

PROCEDIMENTO

(Licenciamento, Comunicação Prévia, Pedido de Informação Prévia (especificar se ao abrigo do n.º 1 ou do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, Pedido de Declaração de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, Comunicação Prévia com prazo para alteração de utilização de edifício / fração sem operação urbanística prévia ou para utilização de edifício/ fração isento(a) de controlo prévio)

OPERAÇÃO URBANÍSTICA

(cf. definições constantes no artigo 2.º do RJUE) – CONSTRUÇÃO, RECONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO, AMPLIAÇÃO, CONSERVAÇÃO, DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL, OBRAS DE URBANIZAÇÃO, OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO, REMODELAÇÃO DE TERRENOS

USO PREVISTO

(Edifício novo / existente destinado a: HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR OU COLETIVA, SERVIÇOS, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, EQUIPAMENTO, EMPREENDIMENTO TURÍSTICO (definir modalidade), USO MISTO, ETC.)

LOCALIZAÇÃO

(Rua, n.º de porta, local, freguesia de..., concelho de ...)

Data

ÍNDICE

ANTECEDENTES.....	1
a) IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA OBJETO DO PEDIDO E DESCRIÇÃO DO CONTEXTO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE.....	1
b) CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	2
c) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS	3
d) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO CONJUNTO DE SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA QUE OCORREM NA ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
e) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO EM OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, PARA EFEITOS DOS ARTIGOS 20.º E 21.º DO RJUE.....	13
f) JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO NA ENVOLVENTE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	13
g) QUADRO SINÓTICO	15

ANTECEDENTES

A presente memória descritiva e justificativa destina-se a acompanhar o (procedimento) relativo a (operação urbanística) em prédio (urbano / rústico / misto) localizado em (morada, incluindo freguesia e concelho).

O presente procedimento foi precedido de:

- Pedido de informação prévia (Processo de obras n.º xxx)
- Direito à informação (Processo n.º xxx)
- Processo de obras n.º xxx, com o título / alvará de obras / loteamento n.º xxx / comunicação prévia apresentada em xx/xx/xxxx / título de utilização n.º xxx
- Certidão comprovativa de construção anterior a 1951 (ou outra data especificada em Regulamento Municipal ou Edital Municipal, com data de emissão xx/xx/xxxx, em nome de xx)

a) IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA OBJETO DO PEDIDO E DESCRIÇÃO DO CONTEXTO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE

O(s) prédio(s) objeto da presente operação encontra(m)-se:

- Descrito(s) na Conservatória do Registo Predial de (concelho) com o n.º (inserir número da descrição);
- Inscrito(s) na matriz predial (rústica / urbana) da freguesia de (inserir freguesia) sob(s) o artigo(s) (inserir número do artigo);
- Registados com uma área total de (inserir área total) m², uma área coberta de (inserir área coberta) m² e uma área descoberta de (inserir área descoberta) m².
- Com o uso existente de (descrever o uso), contemplando atualmente (inserir n.º de pisos) pisos acima do solo e (inserir n.º de pisos) pisos abaixo do solo (ou, não existem pré-existências edificadas na parcela em apreço).

O/A parcela / edifício / lote (escolher o aplicável) localiza-se em (inserir morada), em área (rústica, urbana, área urbana consolidada), com as seguintes características:

Exemplos:

- Não existem edificações na envolvente, sendo a mesma constituída apenas por elementos naturais;
- Existem edificações dispersas (descrever características das mesmas: ex. maioritariamente de um piso, destinadas a habitação, com características singulares da arquitetura vernacular ou sem elementos diferenciadores de qualidade, etc.)

- Área urbana consolidada, com alinhamento da frente de rua bem definido (ou irregular), com parcelas ou lotes expectantes, com edifícios maioritariamente destinados a uso habitacional e pontualmente destinados a comércio e serviços no piso térreo, de x pisos, com características singulares de arquitetura urbana do século xx (descrever), em tecido urbano de traçado regular / irregular... com volumetria e morfologia regular (ou dissonante)...
- Área urbana a consolidar/ a reestruturar, com loteamentos dispersos em áreas já infraestruturadas e com parcelas expectantes intersticiais (descrever características das edificações envolventes)
- A parcela possui acesso através de (descrever via pública de acesso, largura, existência de estacionamento ao longo das vias ou vias apenas pedonais / ou servidão de passagem quando em solo rústico)

b) CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

i) Programa de utilização das edificações (quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos)

Pretende-se com a presente operação urbanística, a instalação de (inserir uso ou usos previstos e número de edifícios se for o caso), ocupando uma área total de xxx m² destinados a:

- Habitação unifamiliar – x m²
- Habitação multifamiliar – x m²
- Comércio – x m²
- Anexo – x m²
- Estacionamento – x m²
- Serviços – x m²
- Estabelecimento turístico – x m²
- Indústria – x m²
- Estabelecimento de restauração e bebidas – x m²
- Equipamento destinado a (inserir tipologia de equipamento) – x m²
- Edifício de uso misto, destinando-se xx m² a (uso 1) e xx m² a (uso 2)

As circulações (verticais / horizontais) efetuam-se através de (galerias cobertas, átrio, caixa de escadas, elevador).

ii) Áreas destinadas a:

a. espaços verdes e de utilização coletiva

- Não se prevê a cedência de quaisquer áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva.
- Prevê-se a cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, cujos critérios de dimensionamento e respetivo cumprimento se definem seguidamente.

b. infraestruturas, incluindo estacionamento

- Não se prevê a cedência de quaisquer áreas destinadas a infraestruturas incluindo estacionamento.
- Prevê-se a cedência de áreas destinadas a infraestruturas incluindo estacionamento, cujos critérios de dimensionamento e respetivo cumprimento se definem seguidamente.

c. equipamentos de utilização coletiva/ habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível

- Não se prevê a cedência de quaisquer áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva/ habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível.
- Prevê-se a cedência de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva / habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível, cujos critérios de dimensionamento e respetivo cumprimento se definem seguidamente.

c) QUANDO ESTEJAM PREVISTAS AS ÁREAS REFERIDAS NA ALÍNEA ANTERIOR

a) Definição dos critérios seguidos no dimensionamento das áreas

Critérios seguidos no dimensionamento de (espaços verdes e de utilização coletiva / infraestruturas incluindo estacionamento / equipamentos de utilização coletiva / e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível – escolher o aplicável):

- O dimensionamento de (espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas incluindo estacionamento, equipamentos de utilização coletiva / habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível – escolher o aplicável) teve por base o estipulado (na Portaria n.º 75/2024, no Regulamento do PDM, PU, PP ou Alvará de Loteamento) com os seguintes parâmetros:
 - o Infraestruturas – largura de vias, incluindo passeios
 - o Espaços verdes ou de utilização coletiva – $xx\ m^2 / xx\ m^2\ abc$
 - o Equipamentos – $xx\ m^2 / xx\ m^2\ abc$

- o Habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível – xx m² / xx m² abc
- o Estacionamento – xx lugares / tipologia + acréscimo de xx % para estacionamento público

ii) Demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento

O cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de (espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas incluindo estacionamento, equipamentos de utilização coletiva / habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível – escolher o aplicável), é demonstrado no quadro seguinte.

- Inserir quadro comparativo entre as necessidades de cedências e as áreas cedidas, comprovando o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento

iii) Fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na subalínea ii) da alínea b), nos termos dos planos territoriais aplicáveis

Os fundamentos para a dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis são os seguintes:

- Os fundamentos para a não cedência de áreas destinadas a (inserir tipologia de área não cedida) são os seguintes:
 - o Acordo com o município para a compensação de áreas não cedidas;
 - o Restrições ao nível da disponibilidade de áreas livres (p.e. nos casos de operações com impacte semelhante a loteamento no interior de áreas urbanas)
 - o Outros fundamentos, conforme o caso.

iv) 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, quando for o caso

- As redes previstas serão ligadas às redes públicas existentes;
- Não existindo redes públicas, a solução para o funcionamento das redes previstas passará pela introdução de sistemas autónomos (abastecimento de águas, drenagem de esgotos e gás)

- Serão previstas novas redes ou o reforço das redes públicas existentes (mediante operação de obras de urbanização) por forma a acomodar a sobrecarga causada pela presente operação urbanística.
- No caso das ligações envolverem a realização de obras de urbanização no espaço público (abertura de valas e reposição de pavimentos) deve ser referido, indicando o procedimento subsequente (entrega de licenciamento ou comunicação prévia de obras de urbanização / licenciamento conjunto com entrega das peças na fase de especialidades, caso em que a planta de implantação da fase de arquitetura deve apresentar desde logo as ligações necessárias e a estimativa deve incluir esses trabalhos para posterior cálculo da caução).

v) Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada (quando for o caso)

- A parcela / edifício possui acesso através da (introduzir nome da via pública), sendo esta uma artéria (exclusivamente pedonal / de tráfego rodoviário / que providencia acesso rodoviário e pedonal)
- A intervenção não prevê a criação de novos acessos, nem a criação de novos lugares de estacionamento, quer seja em estrutura edificada ou na via pública;
- A intervenção prevê a criação de novos acessos viários, estruturados hierarquicamente em (dois / três ou mais) tipos de arruamentos, articulados (introduzir descrição da estrutura viária, p.e.: a partir de uma via central de acesso (tipo R1), com dois sentidos de tráfego e estacionamento longitudinal / transversal / diagonal) ao longo da via, com uma largura de plataforma rodoviária de xx m, estacionamento com xx m e passeios em (um ou ambos os lados) com uma largura de xx m, que distribui para vias secundárias de acesso (tipo R2), com um sentido de tráfego, largura de xx m, sem estacionamento e passeio em ambos os lados com xx m de largura.)
- Estão previstos xx lugares de estacionamento privativo, no interior da parcela (em estrutura edificada ou no logradouro) e xx lugares de estacionamento público (em arruamento ou em estrutura edificada)

d) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

i) Classes e categorias de solo que ocorrem na área de intervenção

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM de [inserir concelho] em vigor, a(s) parcela(s) onde se pretende realizar a presente operação urbanística localiza(m)-se em:

- Classe(s) de espaço [definir classe de espaço conforme estipulado no PDM]
- Categoria(s) de espaço [definir categoria de espaço conforme estipulado no PDM];
- Subcategoria(s) de espaço [definir subcategoria de espaço conforme estipulado no PDM, se aplicável]

ii) Identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção

A(s) parcelas em apreço integram ainda:

- Área de Reabilitação Urbana (ARU) xxx (identificar a ARU), aprovada em Diário da República, xx [inserir n.º de série] série, n.º xx (inserir número do Diário da República) de xx de xx de xx (data), cuja estratégia define os seguintes objetivos que enquadram a presente pretensão: (descrever a estratégia de ARU com interesse para a operação urbanística)
- Alvará de Loteamento n.º xx (inserir número), de xx de xx de xx (inserir data), cujo Regulamento estabelece para a área em questão as seguintes regras: (identificar regras de uso do solo aplicáveis)
- Plano de Pormenor de (nome do PP), cujo Regulamento estabelece para a área em questão as seguintes regras: (identificar as regras de uso do solo aplicáveis);
- Plano de Urbanização de (nome do PU), cujo Regulamento estabelece para a área em questão as seguintes regras: (identificar as regras de uso do solo aplicáveis);
- PEOT – Plano Especial de Ordenamento do Território (introduzir nome do PEOT), que define as seguintes regras para a área em questão (identificar as regras de uso do solo aplicáveis)
- Outros instrumentos que estabeleçam regras de uso de solo (identificar).

iii) Identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável, bem como a demonstração devidamente fundamentada e circunstanciada do cumprimento de cada um dos mesmos, com menção expressa ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto

- A categoria de xx [inserir categoria de espaço] é descrita nos artigos xx e xx [inserir artigos] do Regulamento do PDM em vigor, estabelecendo para a área em questão os seguintes parâmetros e índices:
 - o Descrição dos parâmetros e índices presentes no PDM (área de construção máxima, índice de utilização, índice de construção, número máximo de pisos, altura máxima de fachada, área máxima de impermeabilização, área máxima de implantação, afastamento aos limites do lote, alinhamentos, etc.

- o Inserir quadro comparativo dos parâmetros aplicáveis e dos parâmetros propostos, demonstrando o cumprimento, com menção ao artigo em que o mesmo parâmetro se encontra previsto
- A parcela integra os espaços xx (inserir tipologia de espaços) e é descrita nos artigos xx e xx (inserir artigos) do Regulamento do (PU, PP, Loteamento), estabelecendo para a área em questão os seguintes parâmetros e índices:
 - o Descrição dos parâmetros e índices presentes no (PU, PP, Loteamento) (área de construção máxima, índice de utilização, índice de construção, número máximo de pisos, altura máxima de fachada, área máxima de impermeabilização, área máxima de implantação, afastamento aos limites do lote, alinhamentos, etc.
 - o Inserir quadro comparativo dos parâmetros aplicáveis e dos parâmetros propostos, demonstrando o cumprimento, com menção ao artigo em que o mesmo parâmetro se encontra previsto

e) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO CONJUNTO DE SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA QUE OCORREM NA ÁREA DE INTERVENÇÃO

i) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística

As condicionantes presentes na área de intervenção, consultada a Carta de Condicionantes do PDM de (inserir concelho), são as seguintes:

- Identificar as condicionantes (Sensibilidade Arqueológica, Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional, Proteção a linhas de água, Proteção a linhas de AT ou MAT, Zona Geral de Proteção ou Zona Especial de Proteção a Património Classificado, etc.)

ii) Demonstração da adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, com menção expressa ao diploma legal em que a mesma se encontra prevista

A operação urbanística prevista está abrangida pelas condicionantes identificadas no ponto anterior.

Relativamente à condicionante xx (identificar condicionante), há que dar cumprimento ao estabelecido no (identificar diploma legal em que a mesma condicionante se encontra prevista), a saber:

- Restrição de área de construção máxima, restrição relativa ao número máximo de pisos, restrições à impermeabilização do solo, restrições relativas a determinados usos, restrições relativas à movimentação de terrenos ou produção de resíduos, distanciamento relativamente a vias de acesso, restrições relativas à plantação de determinadas espécies, descargas em

aquíferos, distanciamento relativamente a linhas de água, faixas de proteção ou zonas non aedificandi, restrição ao uso de determinados materiais de revestimento ou elementos formais, etc.

Dada a intervenção preconizada, e os seus propósitos e características, já explanados acima, considera-se que os objetivos da intervenção se alinham com o previsto na regulamentação aplicável.

f) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO EM OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, PARA EFEITOS DOS ARTIGOS 20.º E 21.º DO RJUE, BEM COMO A EXPRESSA INDICAÇÃO DAS NORMAS TÉCNICAS OU REGULAMENTARES QUE NÃO FORAM OBSERVADAS, FUNDAMENTANDO AS RAZÕES DA SUA NÃO OBSERVÂNCIA, E EVIDENCIANDO AS RESPECTIVAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (quando for o caso)

No caso em apreço, interessa dar cumprimento ao estabelecido (nos n.ºs 1 e 2 do artigo 20.º em caso de obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução, conservação; no artigo 21.º no caso de operações de loteamento e obras de urbanização).

Para tal, importa enquadrar a operação no (Regime Jurídico ou regulamentação especial específica do uso previsto – p.e. Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, Sistema de Indústria Responsável, Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, normativas relativas à instalação de estabelecimentos escolares, etc.)

Importa igualmente, promover o enquadramento no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos aspetos relativos à edificação em conjunto, nomeadamente no que concerne exclusivamente ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, numa perspetiva formal e funcional tendo em atenção o edificado existente, o espaço público envolvente e as infraestruturas existentes e previstas (p.e. o cumprimento do Capítulo II referente à edificação em conjunto e aos artigos relativos à relação das edificações entre si e com os espaços livres). Demonstrar o seu cumprimento.

No presente projeto não foi possível dar cumprimento às seguintes normas técnicas ou regulamentares em vigor:

- Enumerar as normas técnicas às quais não foi possível dar cumprimento (artigos do RGEU, RJET, SIR, RMUE, etc...

A não observância das normas técnicas ou regulamentares acima enumeradas tem por base a seguinte fundamentação:

- Condicionantes decorrentes da pré-existência;
- Construção edificada em data anterior ao RGEU ou postura municipal

- Outras condicionantes de ordem técnica, decorrentes das características inerentes do edifício.

Desta forma, propõem-se as seguintes medidas de mitigação:

- (dependendo da norma não observada, enumerar medidas de mitigação. Exemplo: não sendo possível prover a habitação de ventilação transversal por não existirem vãos em fachadas opostas, propõe-se sistemas de ventilação mecânica que garantem a qualidade do ar interior)

g) JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO NA ENVOLVENTE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

i) Articulação com a morfologia e o tecido urbano da envolvente

- As opções técnicas e, na generalidade, a operação urbanística proposta (altera / não altera) a relação já existente com a morfologia e tecido urbano da envolvente (caso exista tecido urbano envolvente). A envolvente é caracterizada essencialmente por (descrever a envolvente), sendo que a operação preconizada (consolida e mantém a escala dos edifícios existentes, prevê uma volumetria idêntica à da envolvente, resulta na criação de uma nova área habitacional periférica, constitui um novo polo urbano com dinâmicas próprias, resulta num edifício de carácter excepcional relativamente à envolvente justificado pelo seu uso específico, etc.)

ii) Articulação com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente

- Não existem elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica ou cultural na envolvente imediata da área de intervenção;

ou

- Como já se explicitou anteriormente, a área de intervenção está abrangida por uma (zona arqueologicamente sensível, zona de proteção a imóvel, proximidade de edifício classificado, etc.) prevendo-se as seguintes medidas de articulação (remoção de elementos dissonantes das fachadas, criação de novos acessos que permitam um eixo urbano que ressalve a relação do edifício de exceção com a praça fronteira, utilização de elementos de revestimento em consonância com a envolvente classificada, utilização e preservação de eventuais achados arqueológicos conforme metodologia a definir pela tutela, etc.)

iii) Articulação com os espaços de uso público da envolvente

- Não é alterada a relação dos edifícios com os espaços de uso público da envolvente. A articulação e integração urbana ficarão garantidas pela manutenção dos alinhamentos existentes na frente de rua, nas condições volumétricas e morfológicas que atualmente possuem.

Ou

- É alterada a relação com os espaços de uso público da envolvente (p.e. praças, largos, jardins), na medida em que (é alterada a volumetria, diminuindo-se/ aumentando-se o impacto e ensombramento sobre o jardim fronteiro; é reformulada a dinâmica de circulação automóvel do quarteirão; é constituído um vazio no miolo da malha edificada que se relaciona diretamente com o largo xx)

iv) Articulação com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trate de operação de loteamento ou operação de impacte relevante ou semelhante a loteamento, demonstração da suficiência da rede viária ou a proposta para o seu reforço através de obras de urbanização;

- Não é alterada a relação dos edifícios com a via pública ou quaisquer infraestruturas ou equipamentos existentes na envolvente. A articulação e integração urbana ficarão garantidas pela manutenção dos alinhamentos existentes na frente de rua, nas condições volumétricas e morfológicas que atualmente possuem.

Ou

- É alterada a relação com a envolvente, na medida em que (p.e. são alterados os posicionamentos dos pontos de acesso pedonal e rodoviário ao edifício, passando o acesso automóvel a fazer-se pela via de menor tráfego, e afastando-a de zonas de curvatura com fraca visibilidade)
- Existindo na proximidade um equipamento que necessita de acesso viário constante e prioritário, optou-se por remover o acesso pedonal e automóvel, por questões de segurança, passando o mesmo a fazer-se pela fachada tardoz.
- Não se prevê a sobrecarga das redes viárias existentes, mantendo-as com o seu desenho e características atuais, uma vez que não é alterado o uso já existente / uma vez que o uso previsto para o edifício não acarreta maiores necessidades de estacionamento e circulação do que as atualmente existentes.

Ou

- Dada a previsão do aumento da densidade construtiva / alteração de uso que prevê um aumento de tráfego na área em questão, propõe-se o reforço da rede viária, (p.e. promovendo uma via de acesso independente, com ligação ao troço de via compreendido entre as duas transversais mais próximas, que retirará às vias existentes a sobrecarga de tráfego que a operação urbanística poderá provocar. Esta nova via de acesso estará provida de estacionamento ao longo do seu perfil, o que permite acomodar a maior necessidade de estacionamento na zona em questão.

v) Articulação com o dimensionamento das redes de infraestruturas, evidenciando a suficiência destas para servir adequadamente as necessidades decorrentes da utilização dos serviços previstos na operação urbanística ou a construir na sequência desta, ou propondo o respetivo reforço através de obras de urbanização

- Não se prevê a sobrecarga das redes de infraestruturas existentes, mantendo-as com o seu desenho e características atuais, uma vez que não é alterado o uso já existente / uma vez que o uso previsto para o edifício não acarreta maiores necessidades de abastecimento de água / drenagem de esgotos / potência elétrica / novos ramais de gás / novas redes de telecomunicações, do que as atualmente existentes.

Ou

- Dada a previsão do aumento da densidade construtiva / alteração de uso que prevê um aumento de consumos na área em questão, propõe-se o reforço das redes de abastecimento de águas / drenagem de esgotos / distribuição de energia elétrica, promovendo-se a execução de um novo ramal e o aumento do diâmetro do coletor existente na via, situação já confirmada e acautelada com os serviços municipais.
- No caso das ligações envolverem a realização de obras de urbanização no espaço público (abertura de valas e reposição de pavimentos) deve ser referido, indicando o procedimento subsequente (entrega de licenciamento ou comunicação prévia de obras de urbanização / licenciamento conjunto com entrega das peças na fase de especialidades, caso em que a planta de implantação da fase de arquitetura deve apresentar desde logo as ligações necessárias e a estimativa deve incluir esses trabalhos para posterior cálculo da caução).

h) QUADRO SINÓTICO

(INTRODUZIR QUADRO SINÓTICO)

(Quando se trate de operação de loteamento, inserir ainda a alínea i) seguinte e respetivas subalíneas)

i) LOTEAMENTO

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

A operação de loteamento proposta possui um total de xxx lotes com as áreas constantes no quadro sinótico apresentado na alínea g).

A implantação dos edifícios possui as seguintes condicionantes:

EXEMPLOS:

- Deve garantir um afastamento aos limites do lote de xx metros no limite confrontante com a via pública, xx metros às extremas laterais e xx metros a tardoz;
- Os acessos automóveis ao interior dos lotes devem garantir uma largura livre de xx metros;
- Os pisos em cave (podem / não podem) exceder o perímetro de implantação do piso térreo (até ao limite do polígono de implantação definido na planta de implantação do loteamento);
- Outras condicionantes a descrever.

ii. Área de construção e volumetria dos edifícios, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a custos controlados, quando previstos, com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações para o solo, índices de implantação e de construção e densidade habitacional

A operação de loteamento proposta possui um total de xxx lotes com as áreas de construção, volumetrias de edifícios, números de pisos e número de fogos desagregados por lote constantes no quadro sinótico apresentado na alínea g), (onde são igualmente identificados os fogos destinados a custos controlados).

Os índices urbanísticos propostos são os seguintes:

- Percentagem de ocupação habitacional – xx %; percentagem de ocupação comercial – xx %; percentagem de uso de serviços – xx %; percentagem de uso destinado a estabelecimento turístico – xx %; (outros, a descrever)
- Índice de implantação – x,xx
- Índice de construção – x,xx
- Densidade habitacional – xx hab/hectare

iii. Redes de infraestruturas e sobrecarga implicada (no caso de loteamentos em área não abrangida por Plano de Pormenor)

- Descrição sintética da rede de infraestruturas viárias e estacionamento
- Implicação que a operação urbanística de loteamento irá ter nas redes existentes (se aplicável)

iv. 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, quando for o caso

- Descrição sintética da solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, eletricidade, saneamento (esgotos domésticos e pluviais), gás e telecomunicações e dos pontos de ligação às redes gerais (se aplicável)
- No caso das ligações envolverem a realização de obras de urbanização no espaço público (abertura de valas e reposição de pavimentos) deve ser referido, indicando o procedimento subsequente (entrega de licenciamento ou comunicação prévia de obras de urbanização / licenciamento conjunto com entrega das peças na fase de especialidades, caso em que a planta de implantação da fase de loteamento deve apresentar desde logo as ligações necessárias e a estimativa deve incluir esses trabalhos para posterior cálculo da caução).

v. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento, incluindo as previstas em estrutura edificada.

- Descrição sintética da solução adotada para a rede de infraestruturas viárias, sua hierarquia, critério de acessos ao loteamento e aos lotes, número de lugares de estacionamento e sua localização (ao ar livre e em estrutura edificada)

Local, data

O técnico

NOTA: Introdução de um ponto extra relativo ao cumprimento dos requisitos térmicos para os componentes da envolvente opaca e envidraçada dos edifícios, ao abrigo do DL 101-D/2020, de 7 de dezembro.