

3 casas na Barcarena

Memória Descritiva da Alteração à operação de loteamento
Alvará n.º 14/98 | Portaria 113/2015 de 22 de Abril

Outubro 2019

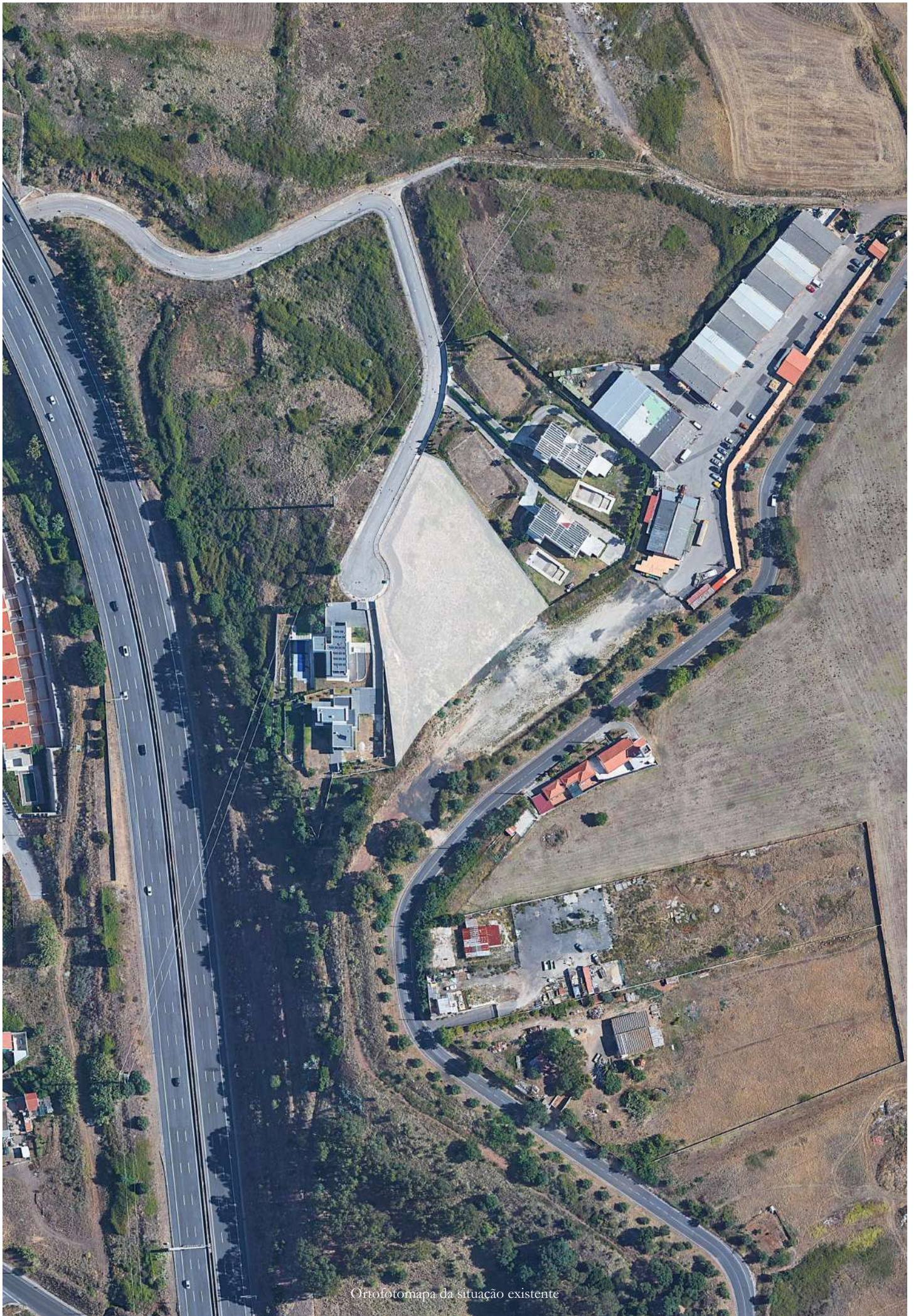


Fotografia da situação existente

Índice

Enquadramento	05
Princípios de intervenção	09
Três Habitações unifamiliares	13
Anexo	17

Enquadramento



Ortofotomapa da situação existente

Enquadramento

A presente proposta diz respeito ao projecto de três casas no lote n.º 43 do loteamento na Quinta da Franca na freguesia de Barcarena, titulada pelo alvará n.º 14/98, tendo como requerentes

O terreno, com 5940m² de área total, apresenta confrontações a Norte com a rua Rodrigues de Freitas, a Sul com um terreno camarário, a Nascente com o lote 42 e a Poente com o lote 45.

Este terreno tem um desnível acentuado de 11 metros do ponto mais elevado ao mais baixo, com a pendente virada a Norte. Desta forma o terreno orienta-se maioritariamente para o quadrante noroeste, debruçando-se sobre o vale e a CREL.

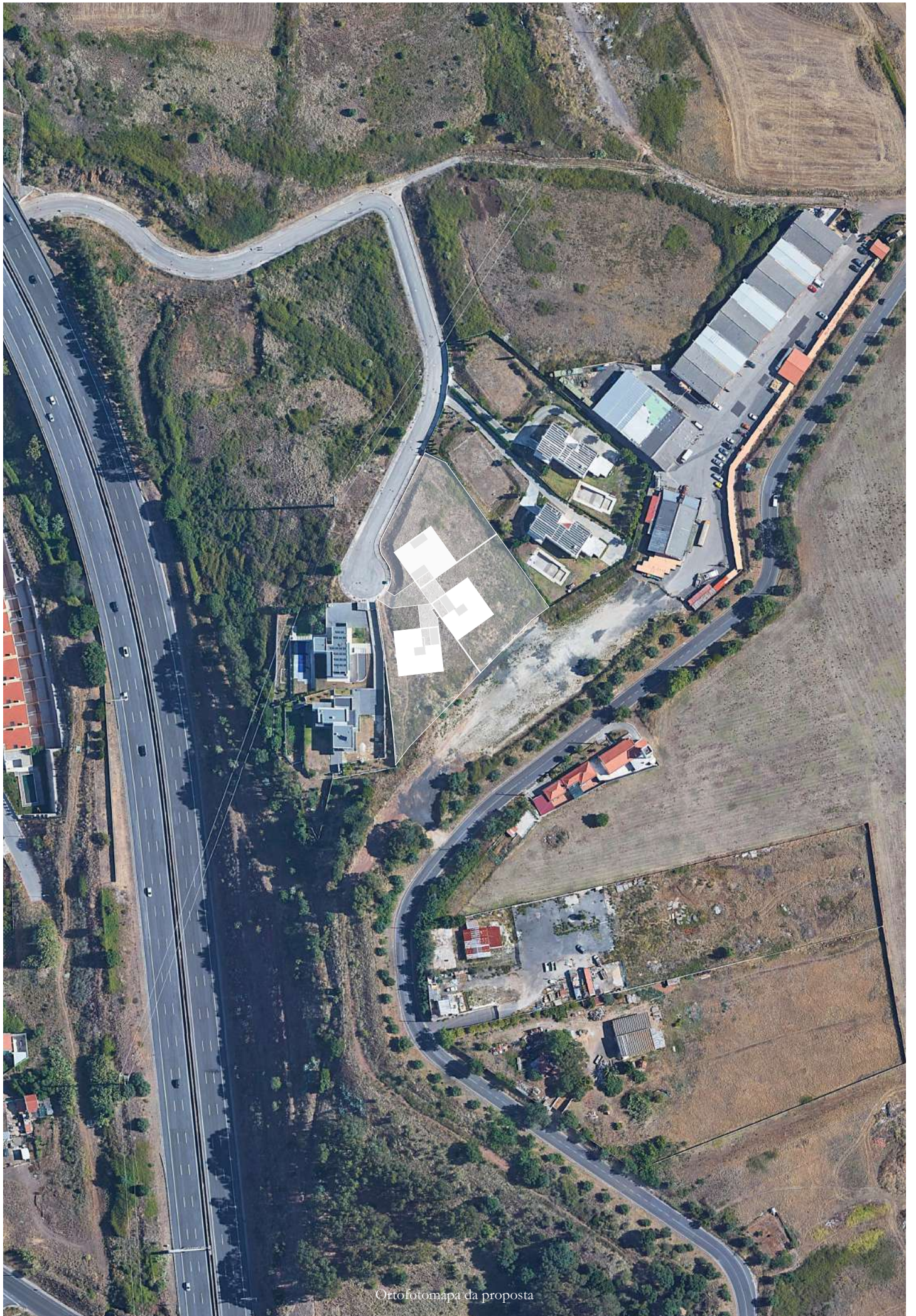
Propõe-se a criação de três habitações unifamiliares, acedidas através de uma área comum junto à rua Rodrigues de Freitas.

HABITAÇÃO COLECTIVA											HABITAÇÃO EM MORADIA										
N. DE LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MAX.(m ²)	N. DE PISOS	N. DE FOGOS	ESTAC. APARC. BI CALÇE	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (m ²)				ÍNDICE DE CONSTR.	ÁREA DE CONSTR. MAX.(m ²)	ÍNDICE DE CONSTR.	ÁREA DE CONSTR. MAX.(m ²)								
						HABITAÇÃO	COMER. SERV.	ÁREA	N. PISOS					ÁREA	N. PISOS						
1	528.00	528.00	Cv+3P+R	12	528.00	1214.00	2P+R	528.00	1	a)											
3	528.00	528.00	Cv+3P+R	12	528.00	1214.00	2P+R	528.00	1	b)											
5	528.00	528.00	Cv+3P+R	12	528.00	1214.00	2P+R	528.00	1												
6	528.00	528.00	Cv+3P+R	16	528.00	1643.00	3P+R	-	-	c)											
8	480.00	480.00	Cv+3P+R	12	480.00	1643.00	3P+R	-	-												
9	528.00	528.00	Cv+3P+R	12	528.00	1253.00	2P+R	528.00	1												
10	480.00	480.00	Cv+3P+R	9	480.00	1258.00	2P+R	480.00	1												
11	528.00	528.00	2Cv+3P	12	528.00	1287.00	3P	429.00	1	d)											
13	368.00	368.00	2Cv+3P	12	368.00	1196.00	4P	-	-												
14	368.00	368.00	2Cv+3P	12	368.00	1196.00	4P	-	-												
15	368.00	368.00	3Cv+2p	9	368.00	897.00	3P	299.00	1												
16	486.00	486.00	3Cv+2p	9	486.00	897.00	3P	417.00	1												
17	765.00	765.00	3Cv	-	765.00	-	-	1196.00	2												
18	738.00	738.00	2Cv+3P+R	15	920.00	1740.00	4P+R	210.00	1												
19	738.00	738.00	2Cv+3P+R	15	920.00	1740.00	4P+R	210.00	1												
20	738.00	738.00	2Cv+3P+R	15	920.00	1740.00	4P+R	210.00	1												
21	528.00	528.00	3Cv+4P+R	19	710.00	2170.00	5P+R	-	-												
TOTAL	9 225.00	9 225.00	-	203	9 853.00	22 302.00	-	5 962.00	-												
22	935.00	Cv+2P	2	3	234.00	95%	327.00														
23	1085.00	Cv+2P	2	4	271.00	35%	360.00														
24	782.30	Cv+2P	2	3	198.50	40%	316.00														
25	660.00	Cv+2P	2	3	165.00	40%	264.00														
26	700.00	Cv+2P	2	3	175.00	40%	280.00														
27	630.00	Cv+2P	2	3	157.50	40%	252.00														
28	630.00	Cv+2P	1	2	157.50	35%	220.00														
29	825.00	Cv+2P	2	3	206.00	35%	290.00														
30	885.00	Cv+2P	2	3	221.00	35%	310.00														
31	855.00	Cv+2P	2	3	214.00	35%	300.00														
32	850.00	Cv+2P	2	3	212.50	35%	297.00														
33	870.00	Cv+2P	2	3	217.50	35%	305.00														
34	880.00	Cv+2P	2	3	220.00	30%	264.00														
35	930.00	Cv+2P	2	3	232.50	30%	279.00														
36	1 000.00	Cv+2P	2	3	250.00	25%	250.00														
37	1 000.00	Cv+2P	2	3	250.00	25%	250.00														
38	1 210.00	Cv+2P	2	4	302.50	30%	363.00														
39	1 150.00	Cv+2P	2	3	387.50	25%	287.00														
40	5 420.00	2P	2	8	542.00	15%	813.00														
41	6 000.00	2P	2	9	600.00	15%	900.00														
42	6 950.00	2P	2	10	695.00	15%	1040.00														
43	5 940.00	1P	3	9	900.00	15%	900.00														
44	5 200.00	2P	2	8	520.00	15%	780.00														
45	5 150.00	2P	2	8	515.00	15%	772.00														
46	1 035.00	2P+5	2	4	185.00	36%	375.00	a)	*												
TOTAL	51 572.30	-	50	111	7 929.00	-	10 814.00														

Área Bruta de Construção		Nº de Estacionamentos Previstos	
A.B.C. destinada a Hab. Colectiva	22 302.00	No interior dos Lotes	417
A.B.C. destinada a Hab. Moradia	10 814.00	Ao longo dos Arruamentos	215
A.B.C. destinada a Com./Serviços	5 562.00	TOTAL	632
TOTAL	38 678.00		

Quadros Sinópticos extraídos da Planta Síntese do loteamento

Princípios de intervenção



Ortofotomapa da proposta

Princípios de intervenção

Limites

O terreno é limitado a Norte pela rua Rodrigues de Freitas, a Sul por um terreno camarário, a Nascente pelo lote 42 e a Poente pelo lote 45.

Unidade

A premissa fundamental da proposta é dotar de unidade o espaço a intervir e a sua relação com a envolvente. Uma vez que estavam previstas duas habitações unifamiliares para o lote, adicionar uma habitação é um exercício que obriga a uma solução em que, apesar de cada uma das unidades ser autónoma, o conjunto se leia como uma operação conjunta homogénea e em que a vegetação e muros sejam os seus principais protagonistas.

Optou-se assim por criar três volumes idênticos de um só piso dispostos/adossados a diferentes cotas ao longo do terreno, de forma a manter uma mesma escala e presença de cada uma das casas.

Programa

1. **FA**, habitação unifamiliar com 300 m² de área bruta de construção com seis quartos, quatro lugares de estacionamento e uma piscina
2. **FB**, habitação unifamiliar com 300 m² de área bruta de construção com seis quartos, quatro lugares de estacionamento e uma piscina
3. **FC**, habitação unifamiliar com 300 m² de área bruta de construção com seis quartos, quatro lugares de estacionamento e uma piscina
4. **Pátio de acesso às três fracções**, com 180 m², pela rua Rodrigues de Freitas

Três Habitações unifamiliares

LOTE Nº 43	LOTEAMENTO Nº14/98	PROPOSTA
Área do Lote (m²)	5 940,00 m²	5 940,00 m²
Área de Implantação (m²)	594,00 m² (10%)	900,00 m² (15%)
Área de construção (m²) 2P	900,00 m² (15%)	900,00 m² (15%)
Área do Polígono de Implantação (m²)	2 840,16 m²	2 840,16 m²
Índice de Construção (%)	15%	15%
Nº. de Pisos	2P	1P
Altura da fachada	7,00 m	4,00 m
Nº. de Fogos	2	3
Nº de Lug. Est.	9	9
Área de Acesso Comum / 3 (m²)	-	180,00 m² (60,00 m² por fracção)
FRACÇÃO A		
Área de Implantação (m²)	297,00 m²	300,00 m²
Área de construção (m²)	450,00 m²	300,00 m²
FRACÇÃO B		
Área de Implantação (m²)	297,00 m²	300,00 m²
Área de construção (m²)	450,00 m²	300,00 m²
FRACÇÃO C		
Área de Implantação (m²)	-	300,00 m²
Área de construção (m²)	-	300,00 m²

Três Habitações unifamiliares

Caracterização

As três habitações unifamiliares dispõem-se no terreno segundo duas direcções dominantes. A primeira casa, a FC, é orientada a Norte-Sul, sendo as outras duas casas, a FA e a FB, rodadas e dispostas paralelamente à maior dimensão do terreno, de forma a garantir unidade no conjunto.

A casa FA, com 300 m² de área bruta de construção, apresenta uma planta quadrada e abre-se para nascente. A entrada faz-se por um pátio privativo onde há quatro lugares de estacionamento e é possível aceder a uma área técnica a um nível inferior e às áreas principais da casa a um nível superior. As áreas principais da casa orientam-se em função de dois pátios e abrem-se para um solário a nascente onde se propõe o desenho de uma piscina.

A casa FB, com 300 m² de área bruta de construção, apresenta uma planta quadrada e abre-se para sudeste. A entrada faz-se por um pátio privativo onde há quatro lugares de estacionamento e a área técnica. Subindo, chega-se a um pequeno pátio que dá acesso às principais áreas da casa que se viram para sudeste. Propõe-se ainda o desenho de um solário com uma piscina para potenciar a ligação da casa com o exterior.

A casa FC, com 300 m² de área bruta de construção, apresenta uma planta quadrada e abre-se para sul. A entrada faz-se por um pátio privativo onde há quatro lugares de estacionamento e a área técnica. Subindo, chega-se a um pequeno pátio que dá acesso às principais áreas da casa que se viram para sul. Propõe-se ainda o desenho de um solário a poente com uma piscina.

O pátio comum de acesso às três fracções, com 180 m², situa-se a poente, com ligação à rua Rodrigues de Freitas e permite a entrada pedonal e automóvel às habitações. Este pátio comum para além acautelar estes percursos irá ter um lugar de estacionamento para pessoas de mobilidade condicionada.

Operações

1. Criação de um pátio comum de acesso às três fracções
2. Implantação das três habitações unifamiliares a 3 cotas garantido relações de privacidade e simultaneamente de dominância sobre a vista.
3. Proposta de entrada nas habitações através de um pátio privado a um nível diferente
4. Criação de 9 lugares de estacionamento, 3 lugares por habitação
4. Distribuição interior que garanta privacidade entre as diferentes habitações
5. Criação de uma piscina exterior em cada habitação
6. Projeto de paisagismo integrado que privilegia a privacidade entre as três habitações e a ligação com a envolvente.

Anexo

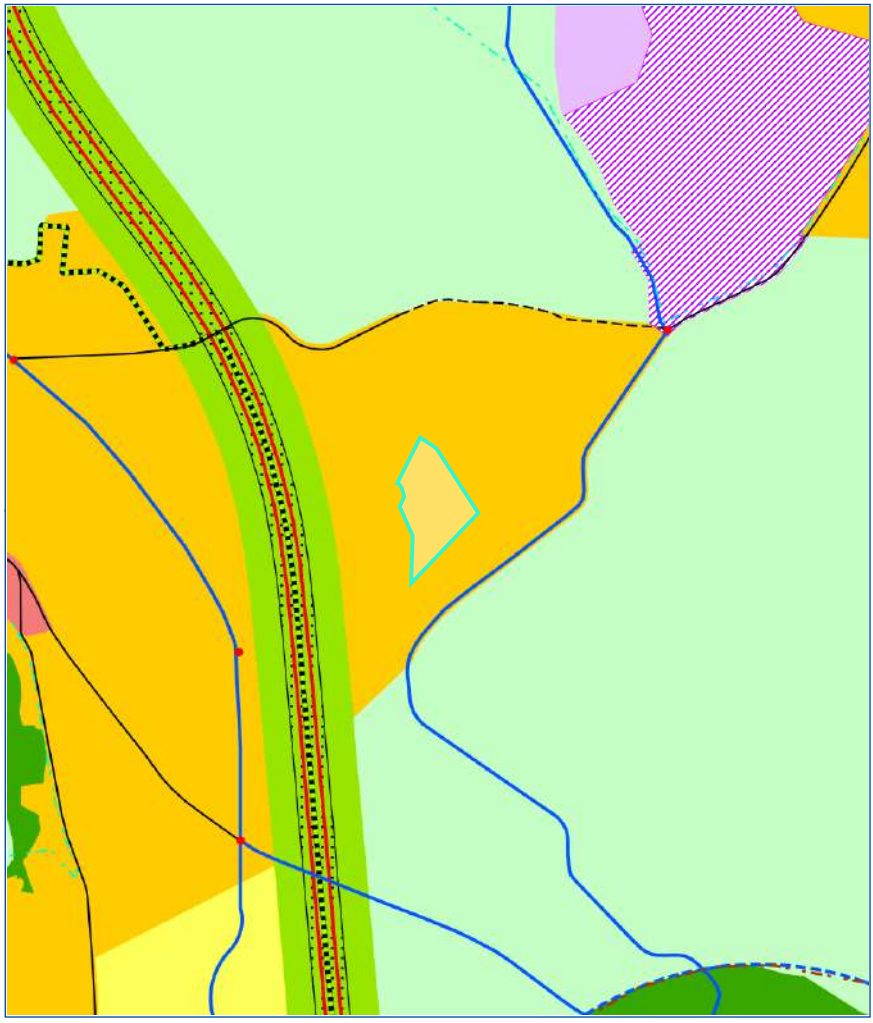


CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS DPGU - DLAA



Planta de Ordenamento

Requerente: [REDACTED]
Tipo de Procedimento: Licenciamento - Operações de Loteamento
Local: Loteamento 14/98 lote 43 **Freguesia:** 111002
Nº de Planta: 16904 **Data de emissão:** 2019.10.07



Este documento tem a validade de um mês a partir da data de emissão.

Nota: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado no Diário da República, 2ª série, nº 179, de 14 de setembro através do Aviso nº 10445/2015 e outros instrumentos de gestão territorial aprovados

Sistema de Referência: ETRS89/PT-TM06 Projeção: Transversa Mercator (Hayford Gauss)	Escala: 1:5.000		
--	-----------------	--	--

- ### Espaços residenciais
- Áreas consolidadas
 - Áreas consolidadas a requalificar
 - Áreas consolidadas a regenerar
 - Áreas a concretizar

Enquadramento Urbanístico

Planta de Ordenamento

De acordo com o PDM de Oeiras, instrumento de enquadramento urbanístico, a área de intervenção encontra-se integrada na UOPG Norte, com um índice máximo de utilização do solo de 0,50. Esta área é classificada, segundo a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo como Solo Urbano - Urbanizado e Espaço Residencial - Área Consolidada. De acordo com o disposto no art.31.º do regulamento do PDM, “privilegia-se a conservação e a reabilitação do edifício existente, a colmatação e compactação da malha urbana através de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público”.

Estrutural Ecológica Complementar

O lote está fora das áreas e dos corredores verdes da Estrutura Ecológica Complementar.

Estrutura Ecológica Fundamental

O lote está fora das áreas de Reserva da Estrutura Ecológica Fundamental.

Mapa de Conflito Acústico

De acordo com os Mapas de Ruído, a área de intervenção encontra-se classificada como Zona Mista, não se implantando na zona de conflito.

Planta de Condicionantes

A área de intervenção encontra-se abrangida pela servidão aeronáutica - Zona 8 - e pela área de servidão radioelétrica.

Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)

A área de intervenção não está próximo de nenhum elemento de património construído ou ambiental.

Lisboa, Novembro de 2022

