

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

REQUERENTE: CALHAU A CONSTRUÇÃO, S.A.

LOCAL: RUA DO TEMIDO - OVAR

1. INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva à junção de elementos referente ao Pedido de Informação Prévia para uma Operação de Loteamento, composto por habitação coletiva, registado na Câmara Municipal de Ovar sob o n.º 10818/2020.

2. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

O imóvel encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar sob o n.º 2667 e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 7367.

O processo incide num terreno com uma área total de 27.106,00m², conforme levantamento topográfico.

3. LOCALIZAÇÃO

O referido terreno insere-se em duas áreas distintas no PDM e Planta de Ordenamento. A maior parte (mais de 90%) insere-se em Solo Urbanizável - Espaços Residenciais de Grau I junto à Rua do Temido, sendo a restante em Espaços Residenciais de Grau II na Estrada de S. João.



4. PROPOSTA

O Pedido de Informação Prévia registado na Câmara Municipal de Ovar sob o nº 10818/2020, tem como objetivo uma operação de loteamento que o Requerente quer levar a efeito.

O pretendido desenvolve-se nas seguintes áreas:

- a) Criar um espaço destinado a habitação coletiva a norte no seguimento do novo arruamento existente no hipermercado a nascente;
- b) No arruamento existente (Rua do Temido) a poente, criar um espaço destinado a áreas a compensar ao Município, tais como áreas verdes, equipamentos e estacionamento público;
- c) No miolo do terreno, edificar outros quatro blocos habitacionais de habitação coletiva;
- d) Na parcela de terreno a sul, criar uma ligação do empreendimento à Estrada de S. João, na área de Espaços Residenciais de Grau II.

Os Blocos Habitacionais serão compostos por Cave, RC e 3 Andares.

A proposta prevê na totalidade a criação de 188 fogos, distribuídos por 112 Apartamentos T2 com área de 80m² e 76 Apartamentos T3 com área de 115m².

5. PROPOSTA RETIFICADA

Após dar-se cumprimento ao último Ofício nº 12543 de 28/08/2023, e reformular a proposta conforme reunião técnica nos Paços do Concelho, de forma a melhorar a inserção da proposta com novos e futuros alinhamentos na zona, corrigem-se os seguintes pontos de forma a completar o processo:

- a) Considerando as caves fora do limite da implantação dos edifícios acima do solo, corrigiram-se as áreas de implantação tendo em conta as áreas em cave. Assim, obtemos as seguintes áreas por lotes:

QUADRO DE AREAS (m ²)	Implantação						
	Área Lote	Área da cave	Total	Acima solo	Privativa	Dependente	Área Bruta
LOTE 1 - Hab. Colectiva	1186,50	1186,50	1186,50	741,00	2964,00	1186,50	4150,50
LOTE 2 - Hab. Colectiva	1303,80	1303,80	1303,80	741,00	2964,00	1303,80	4267,80
LOTE 3 - Hab. Colectiva	1081,00	906,80	906,80	641,00	2564,00	906,80	3470,80
LOTE 4 - Hab. Colectiva	1026,20	855,60	855,60	641,00	2564,00	855,60	3419,60
LOTE 5 - Hab. Colectiva	1160,30	1160,30	1160,30	995,00	3980,00	1160,30	5140,30
LOTE 6 - Hab. Colectiva	2573,30	1797,40	1797,40	1080,00	4320,00	1797,40	6117,40
Área total (m²)	8331,10	7210,40	7210,40	4839,00	19356,00	7210,40	26566,40

b) Apresentam-se por lote os seguintes dados numéricos de fogos, tipologias e estacionamento:

LOTES	Nº Fogos e lugares estacionamento		
	T2	T3	Lugares
1	20	8	42
2	20	8	42
3	12	12	36
4	12	12	36
5	24	16	60
6	24	20	66
	112	76	282

c) Considerando-se um empreendimento na sua globalidade os índices urbanísticos são cumpridos na sua totalidade:

Espaços Residenciais Grau I		
TOTAL		
Ocupação	Utilização	Impermeab.
80% (máx)	240% (máx)	90% (máx)
27%	98%	73%

d) O alinhamento do limite do Lote 1 foi corrigido tendo em conta a ligação ao futuro arruamento.

Ovar, 7 de Fevereiro de 2024

O Técnico