

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**  
**- ALTERAÇÃO AOS LOTES N.º5 e N.º6 DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º75/2003-**

**1 - INTRODUÇÃO:**

Refere-se a presente memória descritiva a uma alteração do alvará do loteamento n.º75/2003, nos termos do disposto no D.L. 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei 136/2014 de 09 de setembro, que os senhores **MIGUEL MARQUES DE BRITO MENDES** e **PEDRO MARQUES DE BRITO MENDES**, pretendem levar a efeito nos seus prédios, sito lotes 5, 6 do alv. de lot.75/2003, na rua Dr. Pedro Chaves, (antiga rua Direita da Ribeira), União das freguesias de Ovar, S. João Arada e S. Vicente de Pereira Jusã e Concelho de Ovar, e que consta da alteração do polígono de implantação das construções e índices para os respetivos lotes, mantendo-se para os lotes 1, 2, 3 e 4 os polígonos e índices constantes na operação de loteamento aprovada.

Os lotes 5, 6, estão inscritos nas Matrizes Urbanas de Ovar sob os art.ºs, 12802 e 12803, descritos na Conservatoria do Registo Predial de Ovar sob os n.ºs 7223 e 7224 respetivamente.

A área total do loteamento é de 4.300 m<sup>2</sup>.

A área dos lotes 5 e 6 é de 750,00m<sup>2</sup> cada.

Não se prevê nesta proposta qualquer alteração nas infraestruturas já executadas através das obras de urbanização.

**2 - DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ADEQUABILIDADE DA SOLUÇÃO PROPOSTA FACE AO PDM-2015.**

O loteamento está integrado em zona definida no PDM de Ovar, como Urbano Solo Urbanizado - Espaços Residenciais "grau II", face à planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal do Concelho de Ovar.

De acordo com a caracterização do espaço contida no Regulamento do P.D.M., a categoria grau II corresponde a um tecido urbano consolidado composto, pontualmente, por edificações multifamiliares de 2 pisos, para as quais se admitem edifícios predominantemente de funções residenciais, admitindo-se, ainda, atividades de comércio e serviços.

**2.1-Regime de edificabilidade (PDM):**

- Índice máximo de ocupação do solo= 50%
- Índice máximo de utilização do solo= 0,7
- Índice máximo de impermeabilização do solo= 65%
- Altura máxima de fachada=7,5 m

- Nº máximo de pisos acima da cota de soleira= 2

### 2.2-Adequação aos índices do PDM:

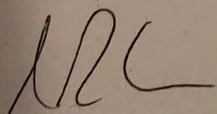
- Área do lote = 750m<sup>2</sup>
- Índice máximo de ocupação do solo= 50% de 750,00m<sup>2</sup>;  
375,00m<sup>2</sup>
- Índice máximo de utilização do solo= 0,7:  
Poderá ter uma ocupação de 375,00m<sup>2</sup> (0,5%) no piso R-C e um piso de 150,00m<sup>2</sup> (0,2%) no piso 1, desde que respeite os afastamentos de 5,00m ao limite dos lotes vizinhos.
- Índice máximo de impermeabilização do solo= 65%;  
487,50m<sup>2</sup>
- Altura máxima da fachada =7,50m
- Nº máximo de pisos acima da cota de soleira= 2;

### 2.3-Proposta para lote 5 e lote 6:

- Área do lote = 750m<sup>2</sup>
- Área total de implantação (habitação + anexo) = 350,00m<sup>2</sup> - ÍOS= 46,6%
- Área total de construção = 500,00m<sup>2</sup> - ÍUS= 0,66  
Área total de impermeabilização do solo = 487,50m<sup>2</sup>- ÍIS= 65%
- Altura máxima da fachada =7,50m
- Nº máximo de pisos acima da cota de soleira= 2;

Ovar, 06 de janeiro de 2020

O Técnico Responsável



LOTE N°	ÁREAS(m2)				ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m2)	CÉRCEA	DESTINO DOS LOTES
	LOTE	R/C	ANDAR	ANEXO			
Lote 1	700.00	100.00	80.00	48.00	180.00	6.50	Habitação
Lote 2	600.00	100.00	80.00	48.00	180.00	6.50	Habitação
Lote 3	750.00	125.00	100.00	60.00	225.00	6.50	Habitação
Lote 4	750.00	125.00	100.00	60.00	225.00	6.50	Habitação
Lote 5	750.00	350.00*	150.00	---	500.00*	7.50	Habitação
Lote 6	750.00	350.00*	150.00	---	500.00*	7.50	Habitação
Totais=	4300.00	1150.00	660.00	316.00	1810.00		6 fogos

\* INCLUI A ÁREA DE ANEXOS