



C Â M A R A
M U N I C I P A L

U 18

Expansão da Póvoa de Santa Iria

UNIDADE DE EXECUÇÃO: DELIMITAÇÃO E PROGRAMA-BASE

ALTERAÇÃO

FICHA TÉCNICA:

GABINETE DE PLANEAMENTO E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL - GPIT

- RICARDO RAMALHO, URBANISTA (CHEFE DE DIVISÃO)

- NUNO MIGUEL LANÇA, ARQ. URBANISTA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA, 2024



PRINCÍPIOS DE ACTUAÇÃO (P):

P III 5	Garantir níveis de acessibilidades, em conformidade com a legislação em vigor, em todos os novos edifícios, que permita o acesso e utilização de pessoas com mobilidades especiais.
P III 6	Introduzir na concepção do projecto do edificado medidas de <i>design passivo</i> de modo a tirar partido do clima envolvente bem como estratégias activas para a melhoria do desempenho energético-ambiental.
P IV	Espaços para actividades económicas/residenciais a criar:
<p>Fig. 1 - Espaço para actividades económicas/residenciais. Fotografia aérea sem escala. Fonte: GoogleEarth - 2023,</p>	
P IV 1	<p>No desenho dos espaços edificados procurar definir tipologias de construção e opções urbanísticas e arquitectónicas que garantam um desenvolvimento harmonioso e coerente em face das características da envolvente.</p> <p>A nova área empresarial localizar-se-á entre o parque edificado de cariz industrial existente e a nova área habitacional, assumindo uma importância significativa no tecido urbano, enquanto espaço de ligação entre o <i>antigo</i> e o <i>moderno</i>.</p>
P IV 2	Introduzir na concepção do projecto do edificado medidas de <i>design passivo</i> de modo a tirar partido do clima envolvente bem como estratégias activas para a melhoria do desempenho energético-ambiental.
P IV 3	Garantir níveis de acessibilidades, em conformidade com a legislação em vigor em todos os novos edifícios, que permita o acesso e utilização de pessoas com mobilidades especiais.
P IV 4	Tirar partido dos bons níveis de acessibilidade aos transportes públicos de elevada capacidade que a área da Unidade apresenta para, em face da redução dos custos de

	contexto, competir com outros espaços semelhantes na Área Metropolitana de Lisboa. Deste modo, procurar na concepção do espaço empresarial investir em infra-estruturas de acolhimento, como por exemplo as destinadas às novas tecnologias de comunicação - <i>conectividade digital</i> , que gerem meios económicos inovadores, criativos e flexíveis e que criem condições competitivas para a captação de investimentos.
P IV 5	Para o edificado a criar com função habitacional, garantir que o mesmo é ajustado à utilização a implementar, respeitando o novo conceito residencial "Kori", ou outro de idênticas características.
P IV 6	Os parâmetros de estacionamento devem ser os ajustados à utilização/uso a implementar.

EXECUÇÃO DA INTERVENÇÃO

Ficha de Execução ÁREA A SUJEITAR A NOVA EDIFICAÇÃO	ÁREA 1
---------------------------------------------------------------	---------------

EXECUÇÃO

Operação de Loteamento



Fig. 2, área a sujeitar a nova edificação, fotografia aérea, voo 2007, (extracto), sem escala

AGENTES

TD Via, Sociedade Imobiliária, SA
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, TDF

Decorrentes da Aplicação do PDM:

Novas áreas residenciais:

Respeitar o regime de edificabilidade definido no Regulamento do PDM (art. 67º).

Uso: habitação e misto (comércio e serviços):

- Densidade habitacional bruta máxima – 55 fogos/hectare;
- Índice de construção bruto máximo – 0,80;
- Número máximo de pisos de 8 acima da cota de soleira.

Respeitar o regime específico decorrente do Regulamento do PDM (n.º 3 e n.º 6 do art. 102º), nomeadamente:

Novas áreas empresariais/residenciais:

Respeitar o regime de edificabilidade definido no Regulamento do PDM (art. 67º).

Uso: Serviços:

- Índice de construção bruto máximo – 0,80.

Uso: Indústria, superfícies comerciais e armazenagem:

- Índice de construção bruto máximo – 0,50.
- N.º máximo de pisos – a altura do edificado não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12 m, exceptuando-se as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a actividade, desde que se enquadrem na envolvente.

Regime de cedências:

- Deverá cumprir-se o disposto no Regulamento do PDM, mais precisamente o art. 106º *Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, estacionamento e equipamentos;*
- Destinar a espaços verdes de utilização colectiva 75% da área de cedência obtida na operação de loteamento urbano, conforme art. 107º *Regime de Cedência* do Regulamento do PDM.

Decorrentes do Programa-Base da Presente Unidade:

Novas áreas residenciais:

- Índice de impermeabilização – 0,60;
- Índice de Verde Privado – 0,15.

Novas áreas empresariais/residenciais:

- Número máximo de pisos de 6 pisos acima da cota de soleira.

Espaços para equipamentos colectivos:

Salvaguardar na concepção do espaço urbano uma área para Escola Básica 1º ciclo e Jardim-de-Infância, dando cumprimento ao definido na *Carta Educativa do Concelho* que se encontra homologada, devendo para tal ser salvaguardado:

- Área necessária a salvaguardar – 5.000,00 m².

Criação de um espaço para a celebração das Festas Anuais da freguesia da Póvoa de Santa Iria em honra da N.ª Sr.ª da Piedade, com as seguintes características:

- Área necessária a salvaguardar – aproximadamente 12.000,00 m²;
- Este espaço deverá ser planeado para ser utilizado como estacionamento durante o resto do ano.

Deverá ser acautelada a integração da Estação Elevatória Avieiros-Icesa no tecido urbano.

Infraestruturas:

- Deve equacionar-se a hipótese de construção de galerias técnicas que agreguem várias infra-estruturas entre cabos e canalizações.



A construção desta infra-estrutura técnica deverá ser efectuada de forma a garantir a sua expansão para a envolvente, garantindo-se assim a continuação da rede;

- Construção de um novo acesso rodoviário sobre a linha de caminho-de-ferro (no local a definir pelo estudo de tráfego);
- Construção de um novo acesso pedonal e ciclável sobre a linha de caminho-de-ferro.

Estudos a apresentar:

- Apresentação de estudo de risco geotécnico que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens (**ponto v, al. b), n.º 22, art. 111º do Regulamento do PDM**);
- Estudo de tráfego que avalie o impacto da intervenção no sistema viário existente, nomeadamente na EN10, e no sistema de transportes que lhe dará acessibilidade, propondo medidas de minimização de conflitos, bem como defina a melhor localização técnica para a nova travessia aérea rodoviária à linha de caminho-de-ferro;
- Estudo de avaliação de impacto ambiental, em conformidade com o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental;
- Mapa do Ruído, em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.