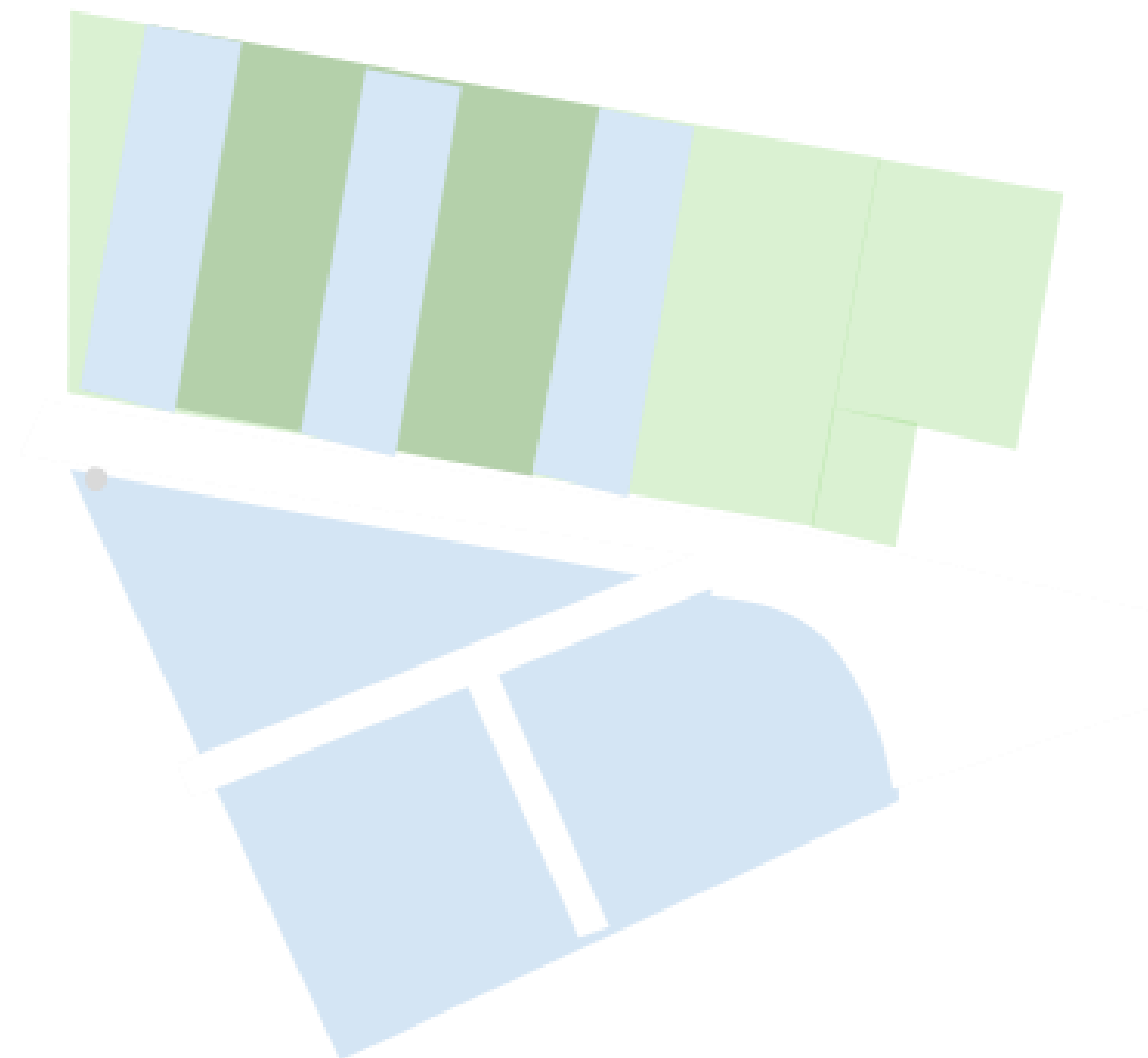


OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO SÃO DOMINGOS SÁVIO VENDAS NOVAS

FASE 2 ANTEPROJETO

A OPORTUNIDADE DE (ENSAIAR
COMEÇAR A) MUDAR A CIDADE

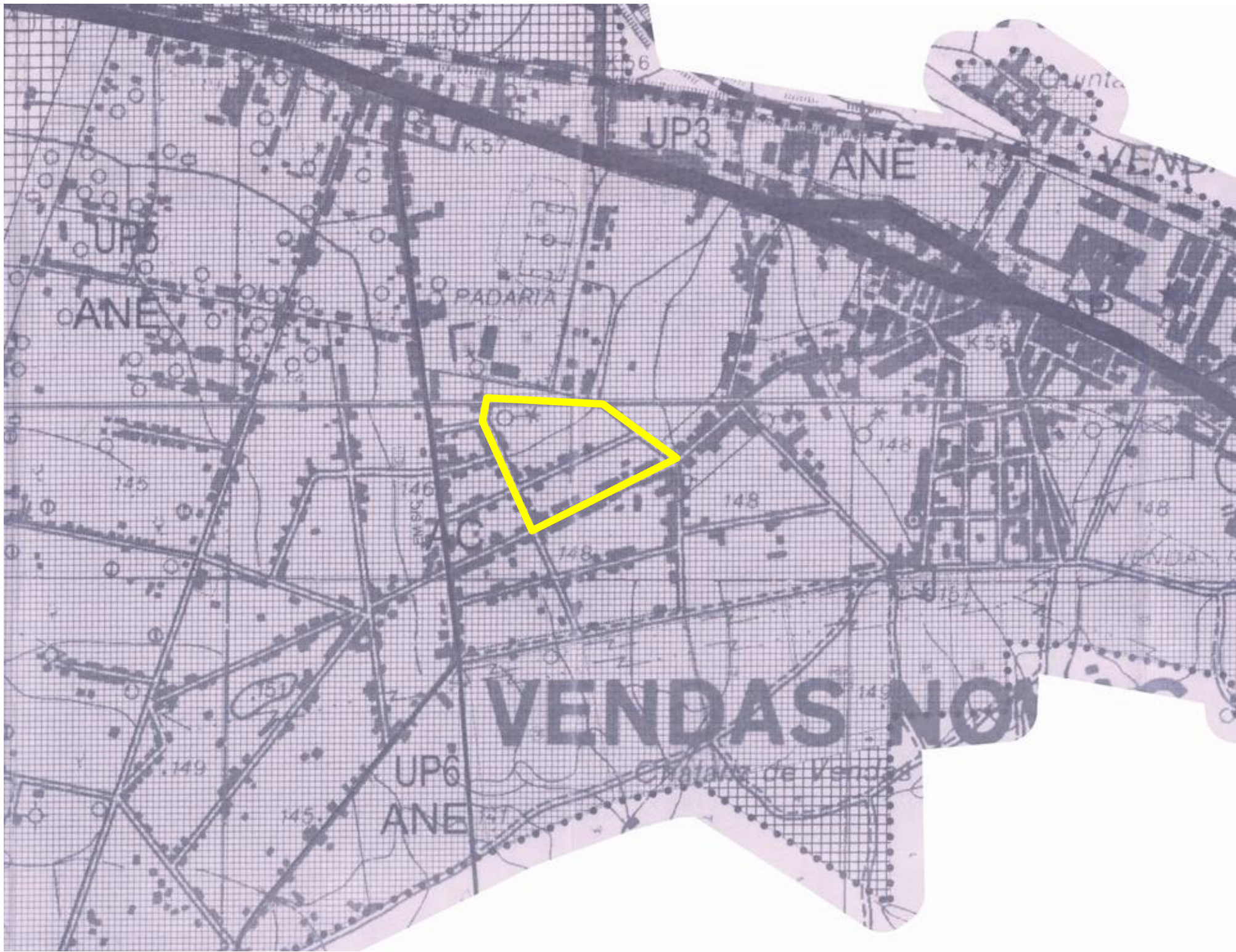
apresentação pública
18 setembro 2025



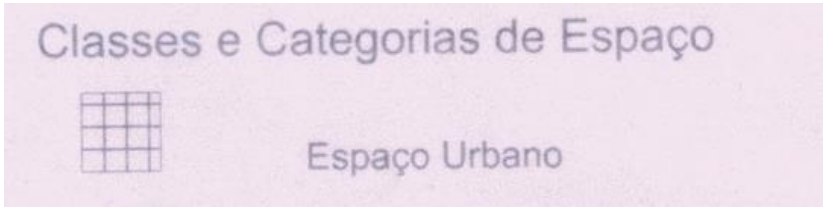
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO SÃO DOMINGOS SÁVIO VENDAS NOVAS

Índice

- FUNDAMENTAÇÃO IGTs E ENQUADRAMENTO URBANO
- IMAGENS DO LOCAL DA INTERVENÇÃO
- PROGRAMA
- ABORDAGEM CONCEPTUAL GERAL
- DESENHO URBANO E ESPAÇO PÚBLICO
- PROJETO DE LOTEAMENTO (F2 ANTEPROJETO)
- INDICADORES URBANÍSTICOS



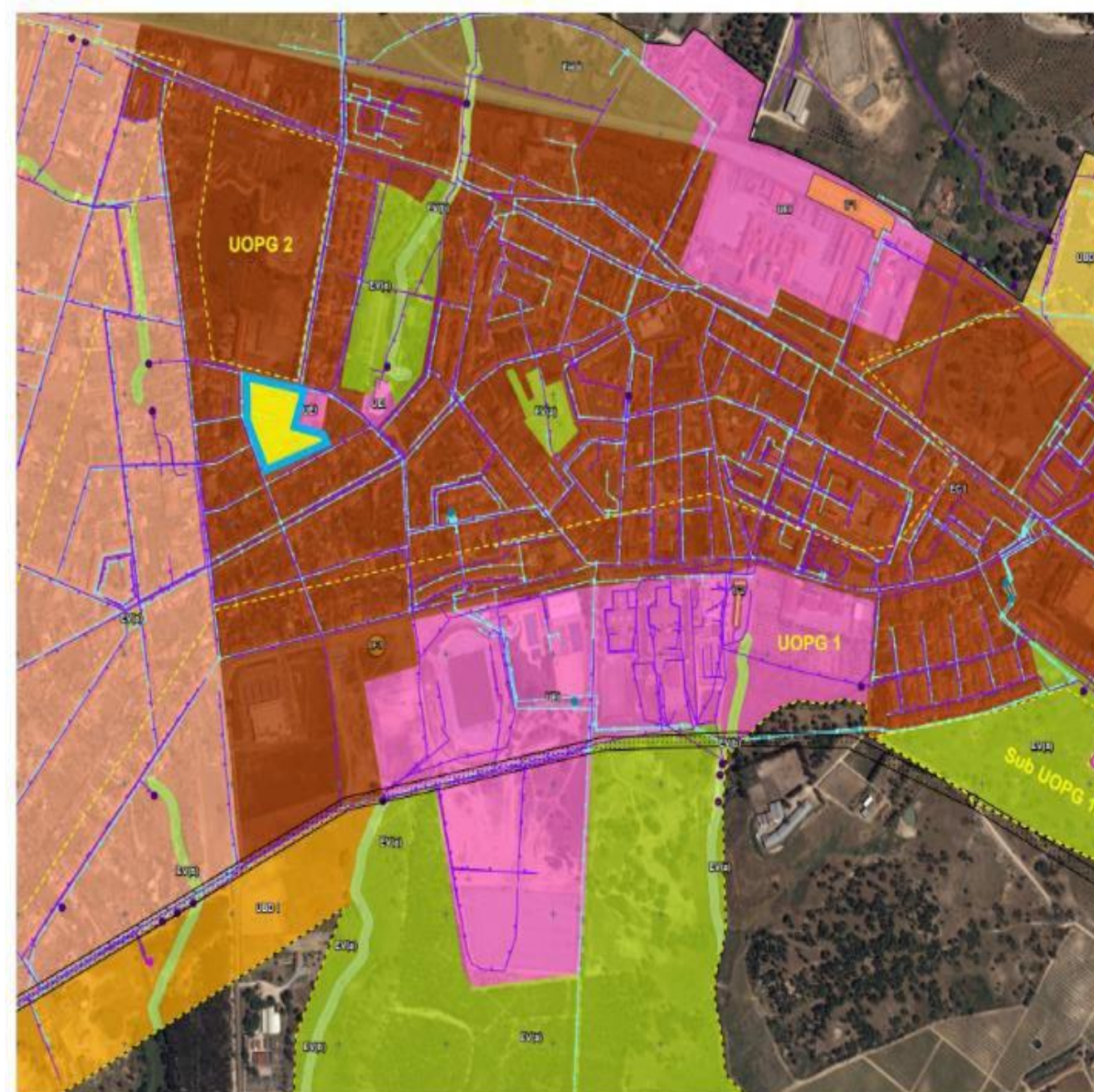
Área de intervenção



PDM Vendas Novas – 1999 – Planta de Ordenamento- Aglomerado Vendas Novas

A operação do loteamento compreende uma área aproximadamente de 1,3 ha, vaga, vazia e sem qualquer condicionante de relevo a considerar, apresentando-se do ponto de vista topográfico genericamente plana.

Tendo em conta a sua localização e o contexto de proximidade aos equipamentos, vias, infraestruturas, comércio, áreas habitacionais e mistas, e serviços, podemos considerar que em parte integra o centro da cidade, de resto encontra-se em linha com a classificação de ‘Espaço Central’ – ‘Espaço Central tipo I’ no âmbito do PDM.



 área de intervenção

Classificação e Qualificação do Solo

Solo Urbano

Espaços Centrais

EC(a) Espaços Centrais de Tipo I

-O Equipamento Social existente (Centro Socio – Cultural / Centro de dia / Centro de convívio dos reformados, pensionistas e idosos do concelho de Vendas Novas) e a sua interação com o espaço público determinado pela relação com o bloco com uso comercial e de restauração fronteiriço, assim como os seus requisitos funcionais;

-A articulação (acesso às garagens) com o novo loteamento de 4 lotes na Rua Luis de Camões;

-A Rua S Domingos Savio e o universo do conjunto dos Salesianos considerando os objetivos expressos na UOPG2 do PDM, sendo esta a via de maior carga automóvel e a preferencial de acesso aos blocos de habitação coletiva;

-A Rua Vasco da Gama para a qual se propõe a alteração parcial do perfil no troço entre a Rua Gil Eanes e a Rua Luis de Camões em coerência com o novo conjunto garantido um sentido único, reduzindo assim o corredor de circulação automóvel e aumentando manifestamente a área de passeios.

UOPG 2 – Salesianos

i. Esta UOPG tem como objetivos (destacamos):

i1. Perspetivar o ‘vazio’ dos Salesianos com a capacidade ímpar (associada à sua localização central e a uma nova escala de intervenção na cidade) de responder a requisitos estruturantes da cidade em complementaridade com o Jardim Público e o Grande Parque Urbano;

i2. Perspetivar a Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação numa visão de crescimento (para dentro, densificando o existente, evitando expansões para novos territórios), considerando o potencial geoestratégico capaz de resultar na criação de escalas que permitam melhorar a oferta de serviços e gerar a fixação de mais residentes e maior qualificação profissional;

i3. Promover a criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH, equacionando igualmente as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação – ARU;

i5. Requalificação do espaço público com enfoque na valorização do coberto vegetal e na relação com o Jardim Público.

- IMAGENS DO LOCAL DA INTERVENÇÃO



Rua Vasco da Gama





Registo fotográfico da área de intervenção e do contexto envolvente



Igreja São Domingos de Sávio



Rua São Domingos de Sávio



Centro Socio – Cultural / Centro de dia /
Centro de convívio dos reformados, pensionistas e idosos do concelho de Vendas Novas

PROGRAMA HABITACIONAL

Moradias unifamiliares (20 lotes)

Seguindo, genericamente, a tipologia de referência na envolvente

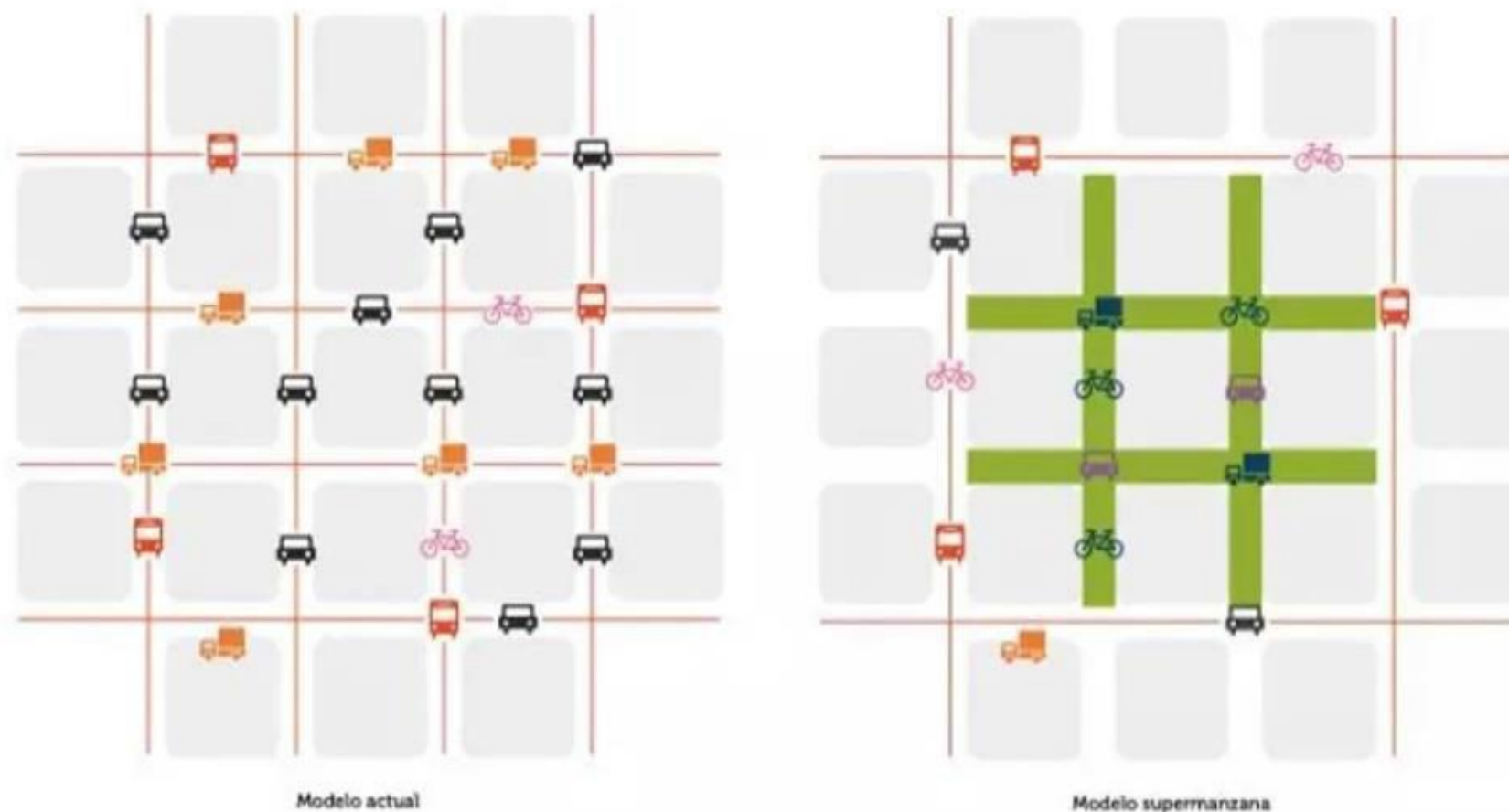
Na perspetiva de rentabilização ao máximo do espaço (conforme expresso no caderno de encargos) a proposta integra ainda 3 blocos habitacionais, sendo 2 exclusivamente habitacionais e 1 misto (habitacional e comércio), com 3 pisos, explorando assim uma maior densidade de ocupação, assim como a oferta de uma maior diversidade de tipologias considerando este um fator relevante na atratividade e na melhor resposta nessa operação urbanística.

Morfologia e o tecido urbanos da envolvente

O modelo que propomos e apresentamos resulta em grande medida da interpretação que fazemos da Cidade e das suas circunstâncias específicas deste lugar conjugando com a construtiva interação com os propósitos estabelecidos e discutidos com a CMVN.

Assim para além do cumprimento do Programa Habitacional por excelência (diversificando e oferecendo diferentes modos de habitar, das moradias unifamiliares aos blocos de habitação coletiva) procurámos priorizar o espaço público para as pessoas e a sustentabilidade. Baseia-se na reorganização da mobilidade para criar ambientes urbanos mais amigáveis, verdes e seguros, com ruas tranquilas e seguras e novos espaços de convivência.

De certa maneira este modelo de ‘super-quarteirão’, é inspirado na estratégia de transformação urbana de Barcelona (super-ilhas), ainda que muito objetivamente adaptado à realidade específica da área de intervenção da presente Operação de Loteamento.



Esquema: Modelo Atual / Modelo Supermanzana (Superilles) |
Fonte: Ray Díaz_Ballena Blanca



Situação atual / Proposta esquemática

A oportunidade de (ensaiar começar a) mudar a Cidade

O enfoque é assim nas pessoas e na rua, que assegurará as seguintes características:

- A vida de rua dá prioridade absoluta aos peões em qualquer caminho possível, quer seja para caminhar, aceder às habitações, comercio e serviços, quer para ficar ou socializar. Os veículos são agentes convidados: podem circular em casos excepcionais (acesso de residentes, serviços específicos, etc.), a 20 km/h, e com o mínimo de trajetos retos;
- É assegurada uma plataforma única de fachada a fachada – assumindo assim a ‘Zona de Coexistência’, em que o piso do asfalto dedicado ao automóvel desaparece. A diferença de alturas atuais entre os passeios e os pavimentos rodoviários é eliminada, e todo o espaço da rua é dedicado ao uso social, às pessoas;
- As ruas atuais dedicam genericamente apenas 1% da superfície à vegetação. As ruas propostas dedicarão pelo menos 10%, conferindo assim muito mais destaque ao coberto vegetal e à paisagem urbana;



A rua torna-se uma infraestrutura ambiental comprometida com a sustentabilidade através do uso contínuo de um pavimento (cubos de granito com junta aberta) permeável. Isto será conseguido através da passagem de um subsolo compactado e impermeável ligado à passagem de veículos, para um subsolo permeável e fértil que favorece o crescimento de vegetação, árvores e a gestão do ciclo da água. Haverá mais espaço para as raízes das árvores e, portanto, mais riqueza e biodiversidade. Deverão complementarmente ser desenvolvidos projetos de execução específicos que contemplem a gestão das áreas de subsolo vegetal, do plantio de vegetação, da procura máxima do sol e da captação de água favorecendo a sua infiltração e retenção

As ruas serão 100% acessíveis para incentivar a caminhada e a permanência; serão mantidas as passadeiras em particular no atravessamento da Rua Vasco da Gama e da Rua S. Domingos Sávio. Estarão igualmente asseguradas as necessidades dos serviços de emergência, bombeiros, recolha de lixo (com a localização estratégica do ecoponto na limpeza, etc

O novo modelo será também um fator de reativação económica, promovendo a vida comercial de proximidade, assegurada pelas vias facilitadas de circulação, garantindo igualmente a carga e descarga, em faixas horárias específicas

A iluminação e o mobiliário urbano deverão ser cuidados de modo a promover a vida nas ruas e as atividades do bairro. Em particular no espaço de estadia mais franco entre a frente do bloco que integra o uso comercial e restauração e o equipamento social existente, criando espaços de lazer, descanso e recreio com o objetivo de promover o uso social da rua.



Rua Vasco da Gama – troço contíguo à área de intervenção, registando uma frente de rua continua pontualmente interrompida pela presença de logradouros

Esta frente de rua compacta e de piso terreiro continuum apenas é interrompida pontualmente pela presença de logradouros que chegam até à rua.

É também este ambiente urbano que se pretende, manter. A procura de uma relação de equilíbrio entre a densificação do lugar e a libertação de espaço público – assumindo uma mudança de paradigma em que a ocupação dos espaços públicos não se apresenta predominantemente dominada pela motorização da cidade (vias automóveis, estacionamento, circulação, acessos, etc) mas sim, que a predominância seja o espaço de serviços como no domínio do peão.

A contenção e definição do espaço público e a sua afirmação por via da arquitetura em sentido lato, que também o determina, são a matéria base desta proposta.

O espaço público, integrando intrinsecamente o desenho da estrutura viária (e a sua continuidade com as pré-existências) aqui na assunção de um perfil tendencialmente mais exigente do qual resulte maioritariamente a valorização do espaço pedonal, o conforto e a segurança dos caminhos e das zonas de estar, como expresso no ponto anterior, associado ao uso predominante habitacional - constituem o nosso Programa de trabalho essencial.





imagem urbana da cidade – ensaio

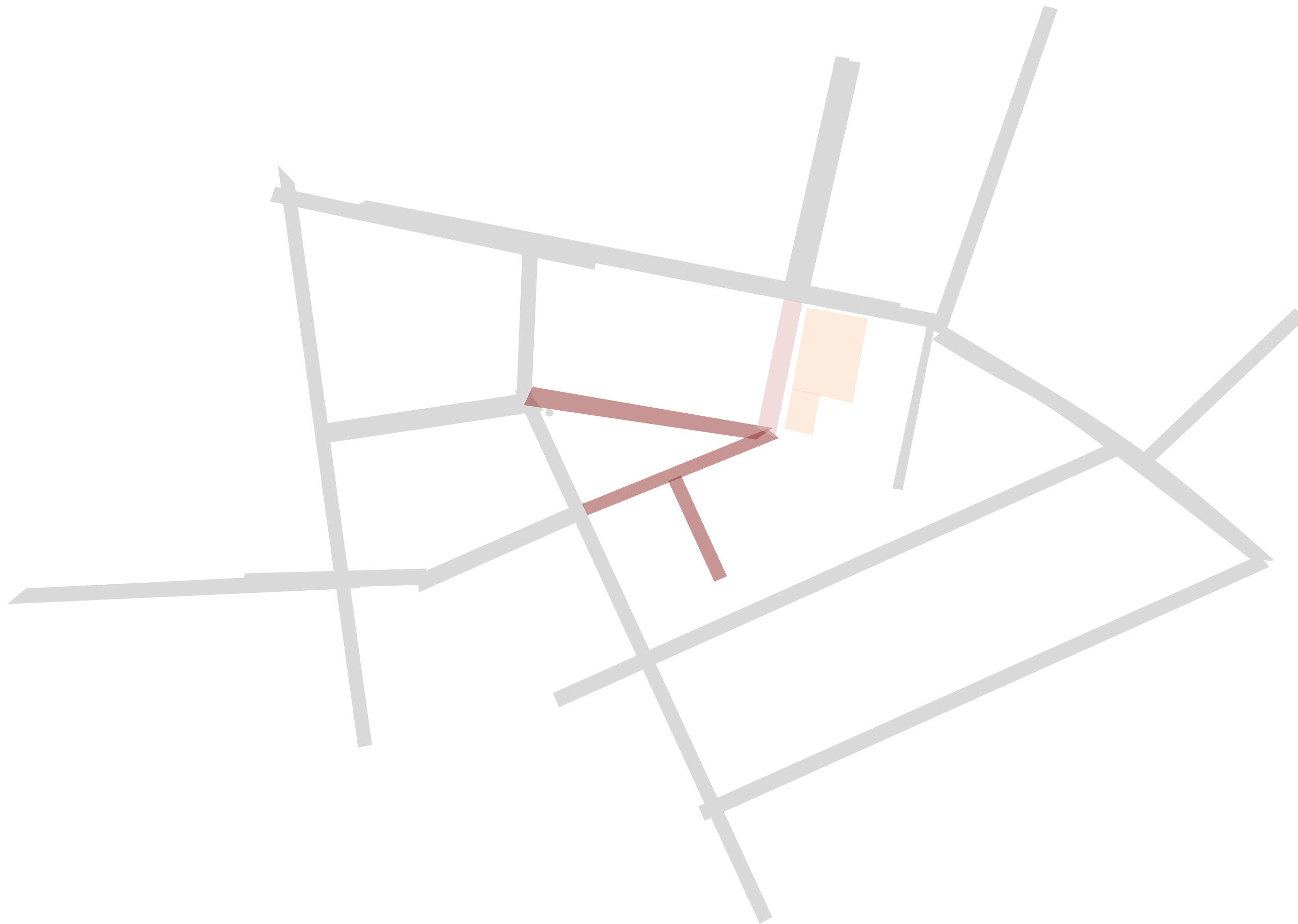
Ainda que - com a variabilidade e a dinâmica necessária assumida e desejada pelo futuro exercício da Arquitetura, no âmbito do desenvolvimento dos projetos para cada unidade (moradias e blocos) –, considerámos importante fixar um desenho de referência.

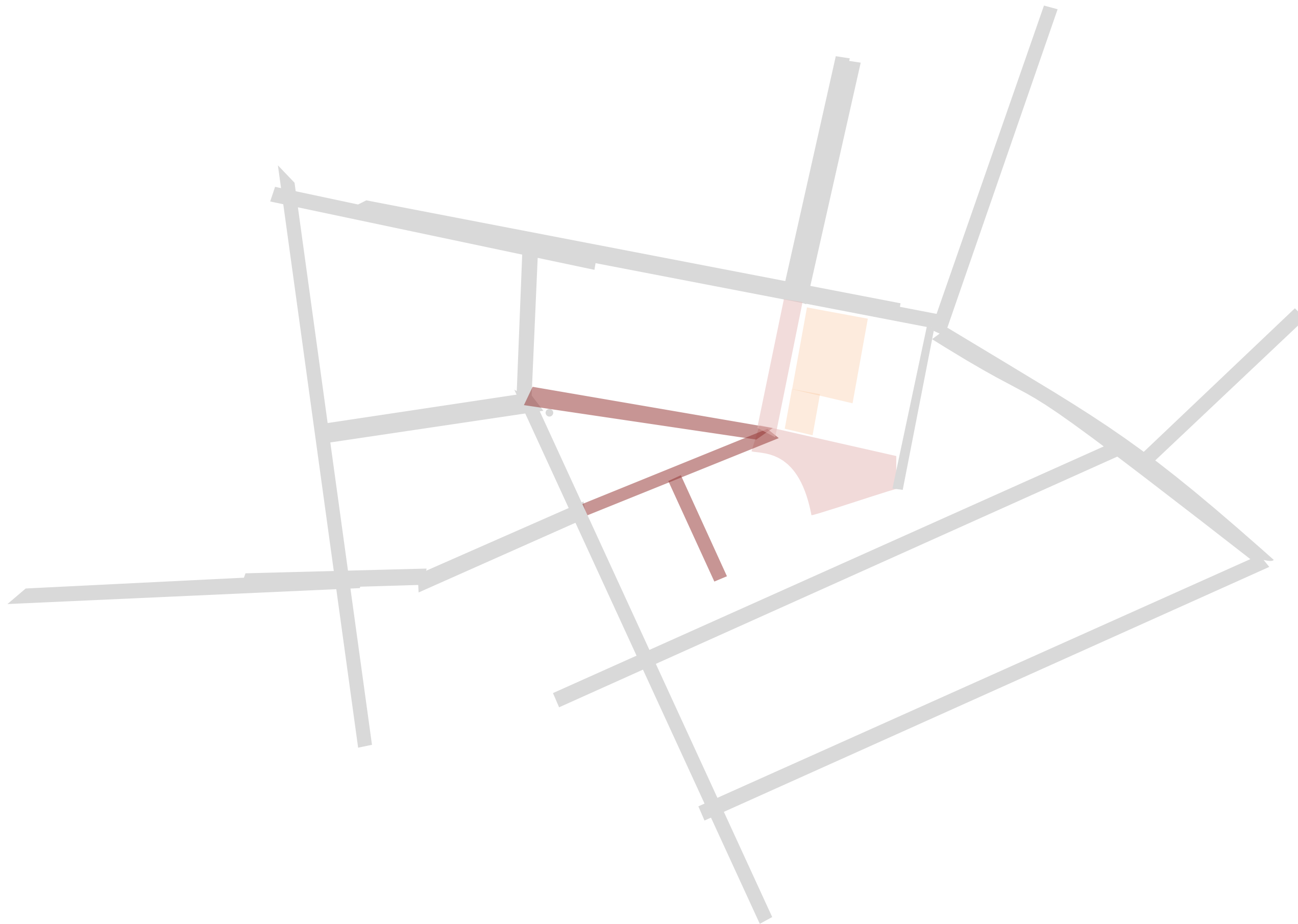
Para as moradias, que na perspectiva da coerência e leitura global do novo conjunto e da sua interação com a paisagem urbana da Cidade de Vendas Novas (em particular do universo urbano Oeste da Cidade balizado entre a Av. 25 de Abril e a N4 (entre os Espaços Centrais tipo I e os Espaços Habitacionais tipo I) configura-se num desenho determinado pelas coberturas do tipo plano, não acessíveis.

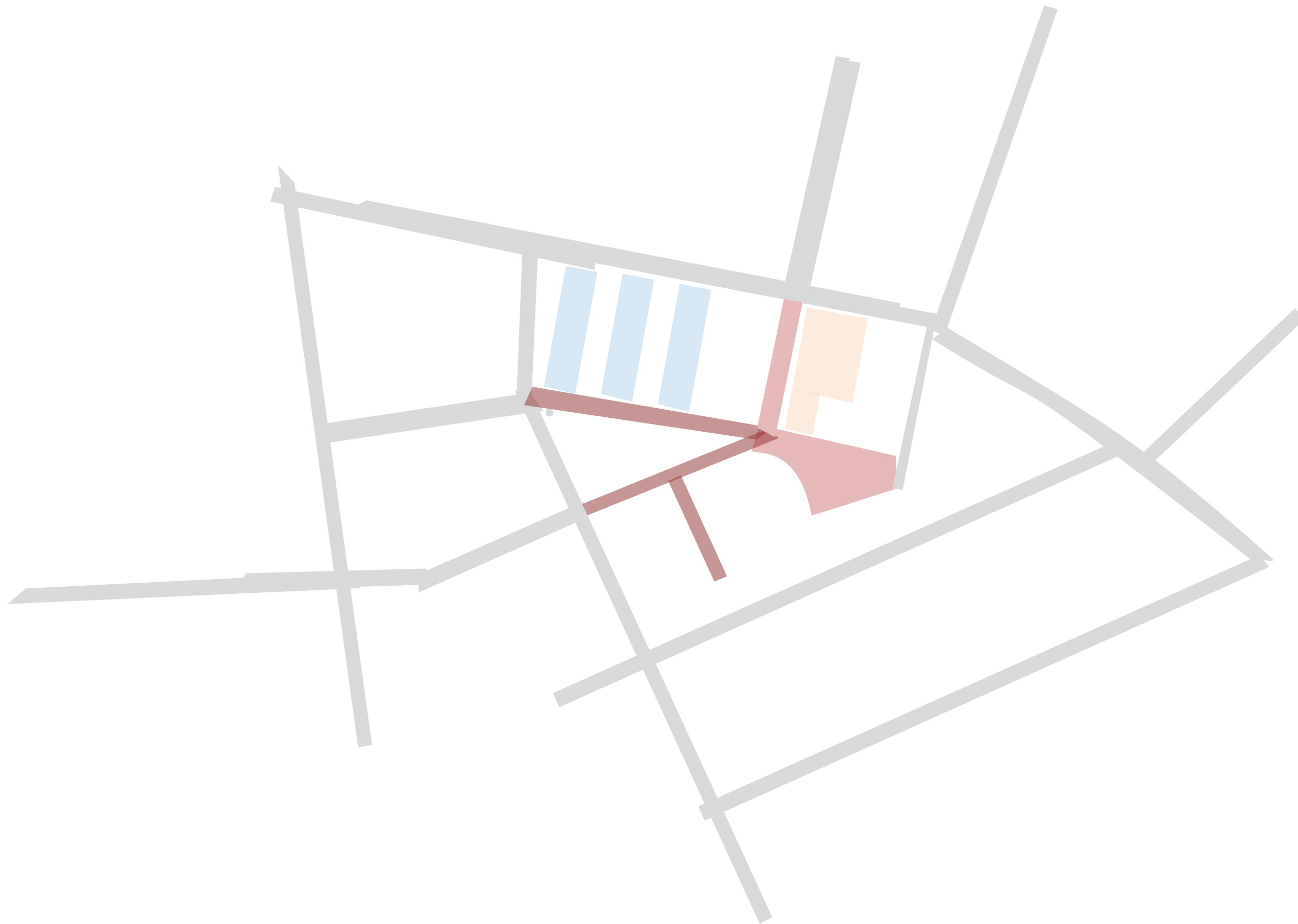


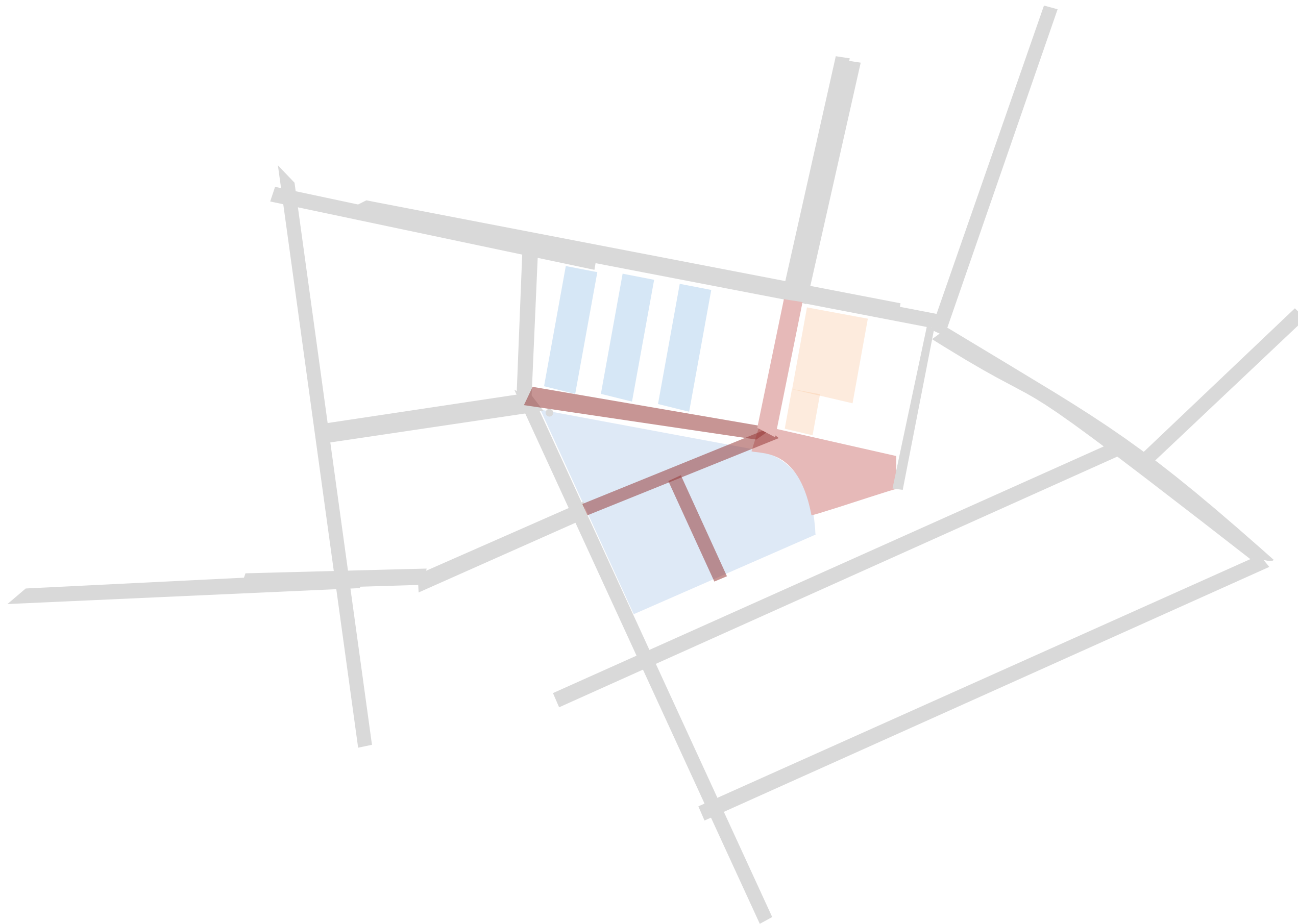


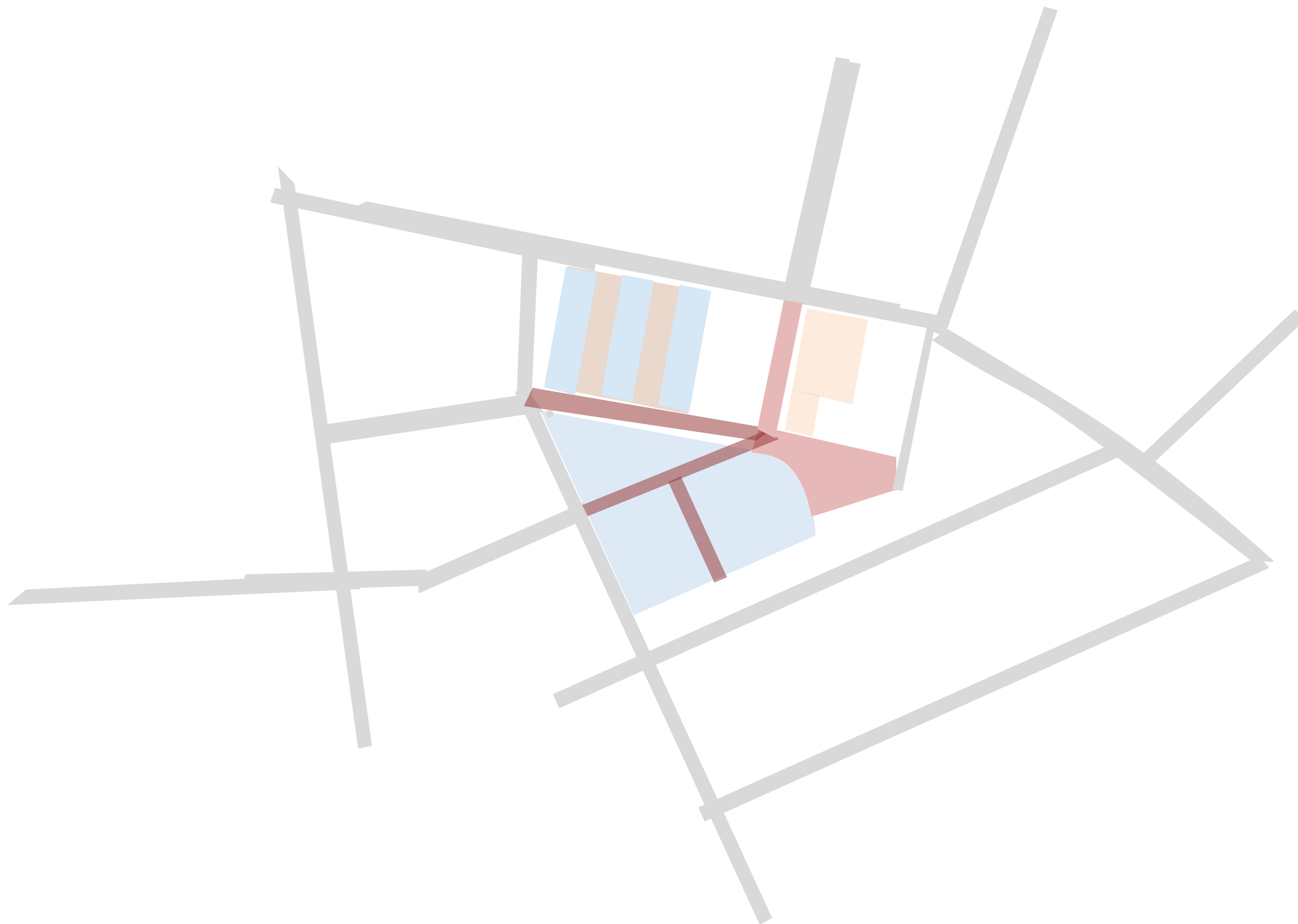


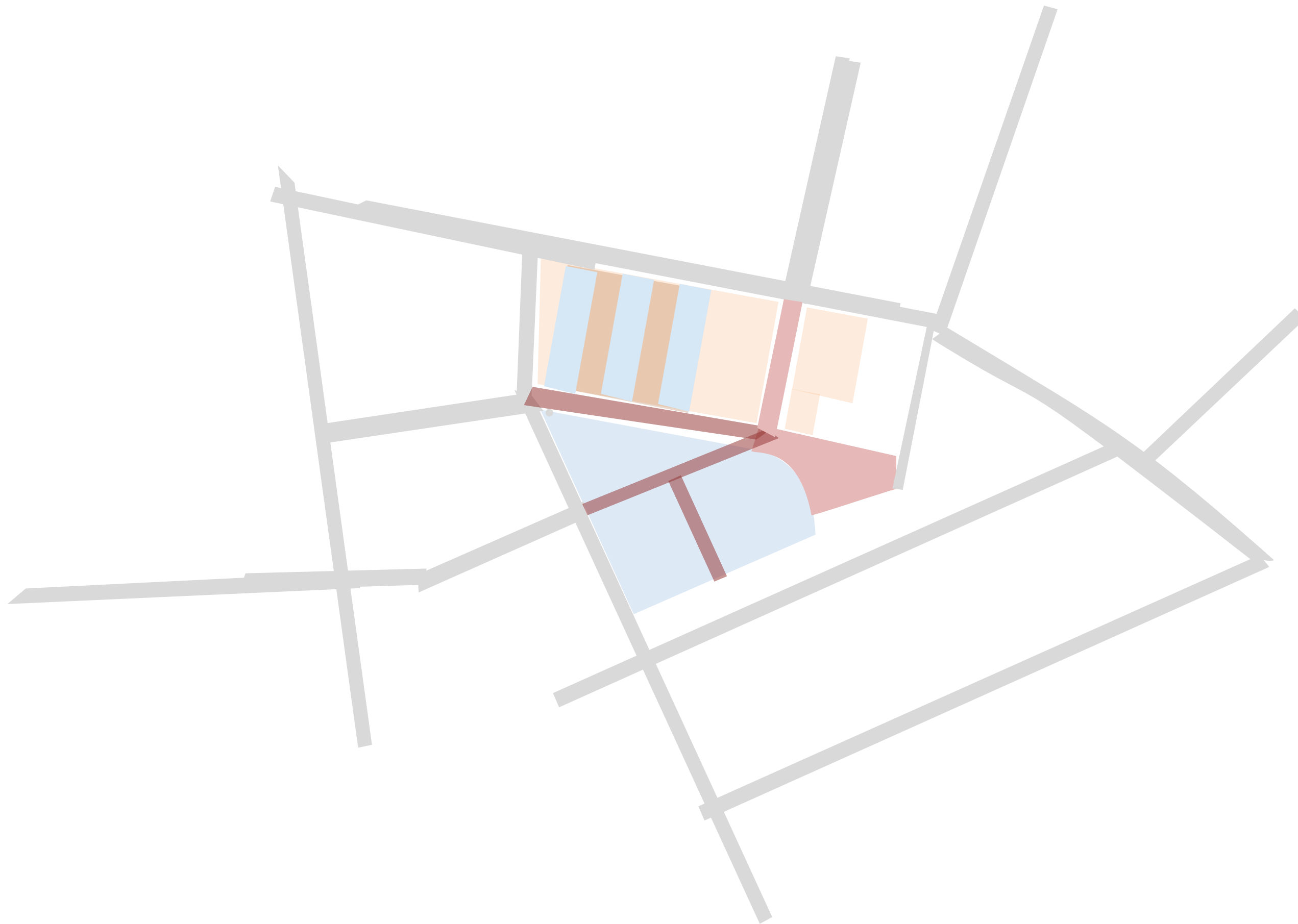


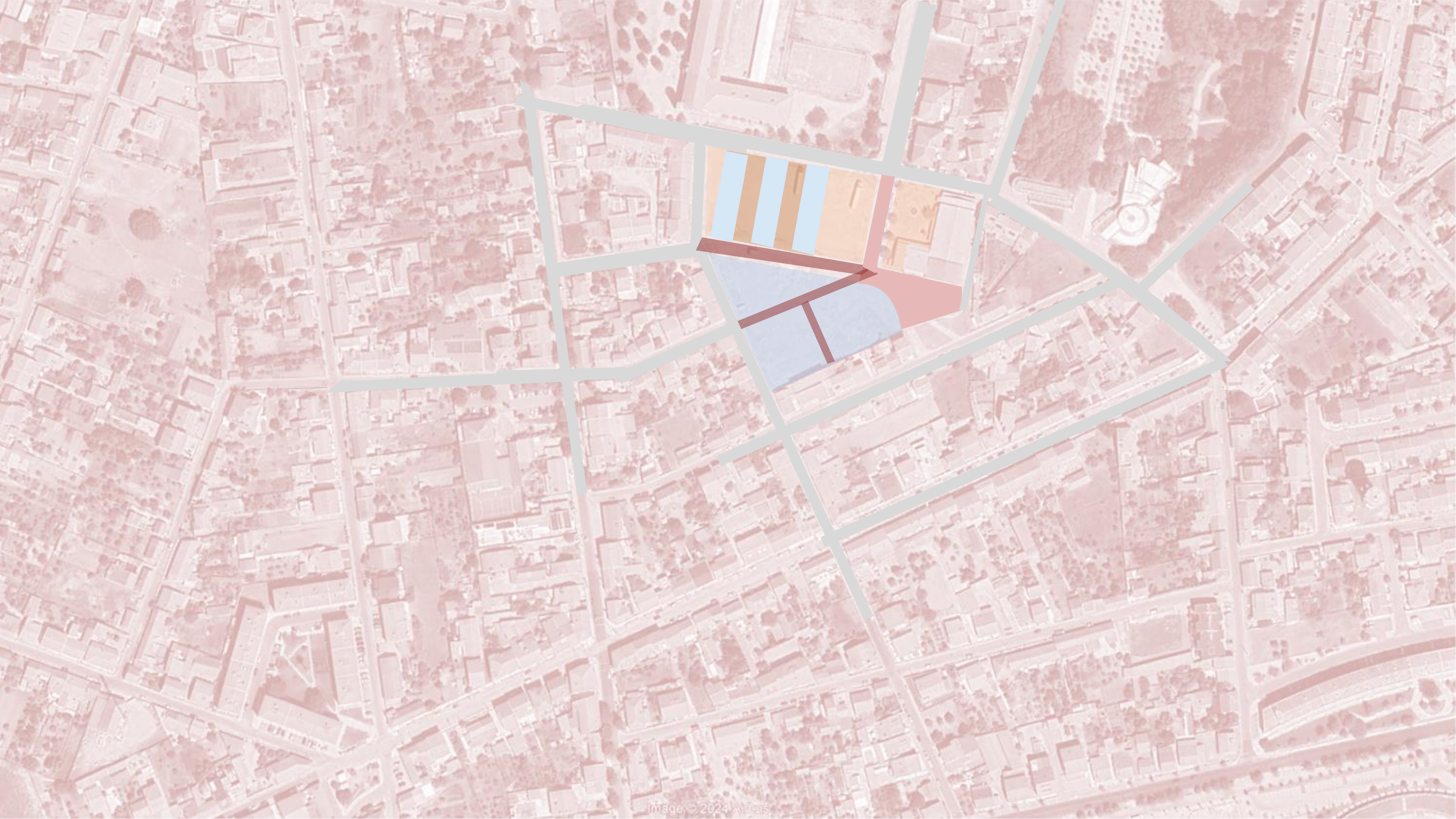












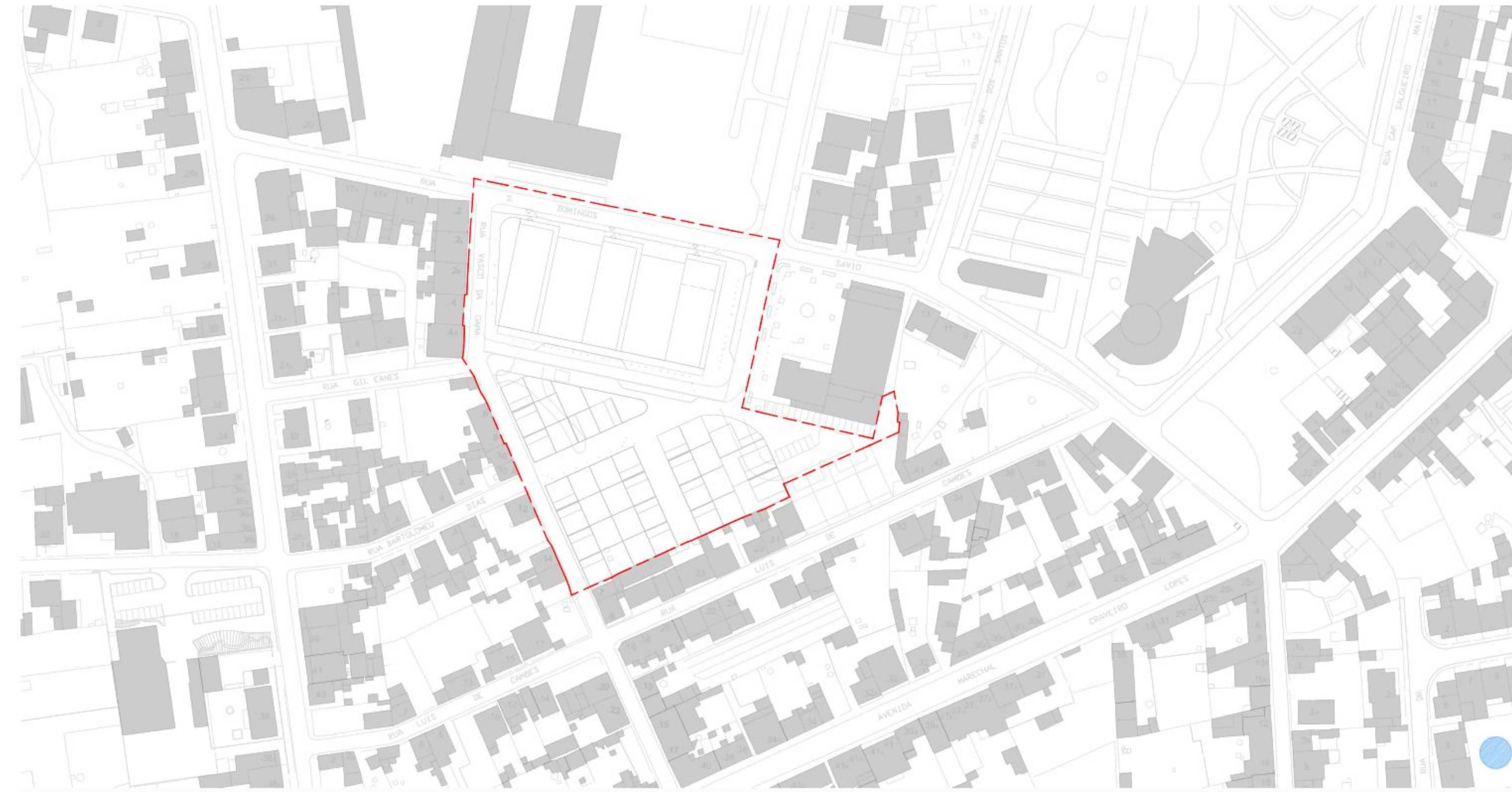


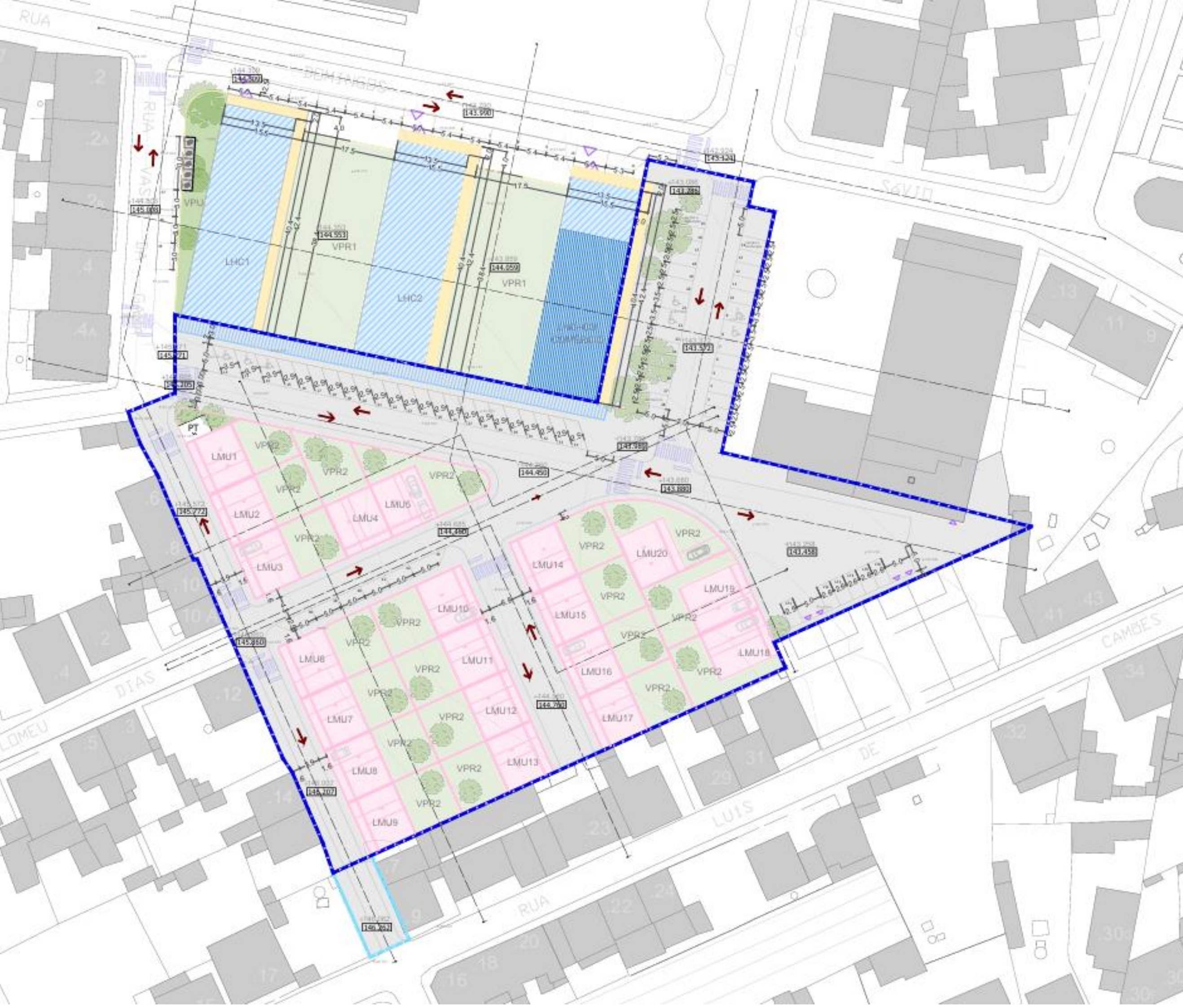
Evolução da estruturação do espaço urbano - proposta de intervenção geral esquemática



Relação com os equipamentos públicos de proximidade

PROJETO DE LOTEAMENTO (F2 ANTEPROJETO)





PARCELAS

- LHC** 2 Blocos / 3 Pisos (3 acima do solo + 2 abaixo do solo)
Tipologias: T2/T3 = 14 fogos por bloco
- LHC+C** 1 Bloco / 3 Pisos (3 acima do solo + 2 abaixo do solo)
Tipologias: Comércio e T2/T3 = 10 fogos
- VPR1** ESPAÇO VERDE PRIVADO (material permeável)

Galerias

Comércio e Restauração = 350,30 m²

- LMU** 20 Moradias Unifamiliares / 2 Pisos (2 acima do solo + 1 abaixo do solo)
Tipologia: T3 cada
- VPR2** Espaço Verde - Privado / Logradouro / 2 lugar de estacionamento

ESPAÇO PÚBLICO

ÁRVORES

PÉRGOLA

CIRCULAÇÃO - PAVIMENTO CONTINUO

VIAS (circulação automóvel - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito

PASSADEIRAS (circulação automóvel e pedonal - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito - claro e escuro

PASSEIOS (circulação pedonal - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito

ESTACIONAMENTO PÚBLICO (circulação automóvel e pedonal - material impermeável)
Pavimento em paralelos de granito

- Loteamento São Domingos de Sávio = 43 lugares
Habitação Colectiva = 25 lugares públicos + 81 privados (cave)
Comércio = 12 lugares
Habitação mradias unifamiliares = 6 lugares públicos + 2 privados por lote
- Centro Sócio-cultural e Envolvente - 22 lugares
- Loteamento Municipal, Pasta nº 18 - 6 lugares

ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO PRIVADO

PT - POSTO DE TRANSFORMAÇÃO

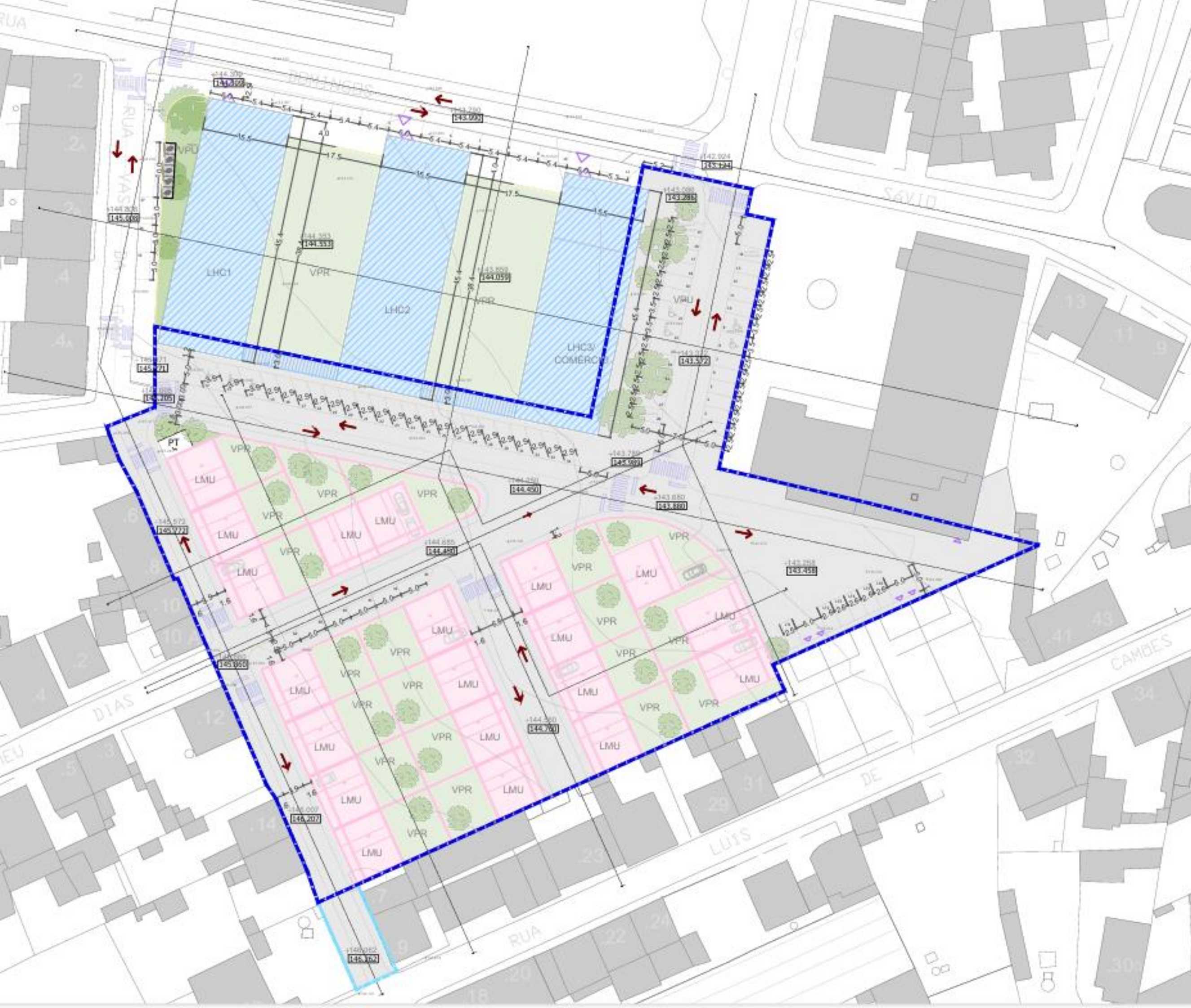
II = ILHAS ECOLÓGICAS - 2 contentores para indiferenciados;
1 contentor para papel;
1 contentor para vidro;
1 contentor para plástico.

ZONA DE COEXISTÊNCIA
DENTRO DA ÁREA
DE INTERVENÇÃO

ZONA DE COEXISTÊNCIA
CONTINUIDADE FORA DA
ÁREA DE INTERVENÇÃO

N

Piso 0



Piso 1 e 2

PARCELAS

- LHC** 2 Blocos / 3 Pisos (3 acima do solo + 2 abaixo do solo)
Tipologias: T2/T3 = 14 fogos por bloco
- LHC+C** 1 Bloco / 3 Pisos (3 acima do solo + 2 abaixo do solo)
Tipologias: Comércio e T2/T3 = 10 fogos
- VPR1** ESPAÇO VERDE PRIVADO (material permeável)
- Galerias**
- Comércio e Restauração** = 350,30 m²
- LMU** 20 Moradias Unifamiliares / 2 Pisos (2 acima do solo + 1 abaixo do solo)
Tipologia: T3 cada
- VPR2** Espaço Verde - Privado / Logradouro / 2 lugar de estacionamento

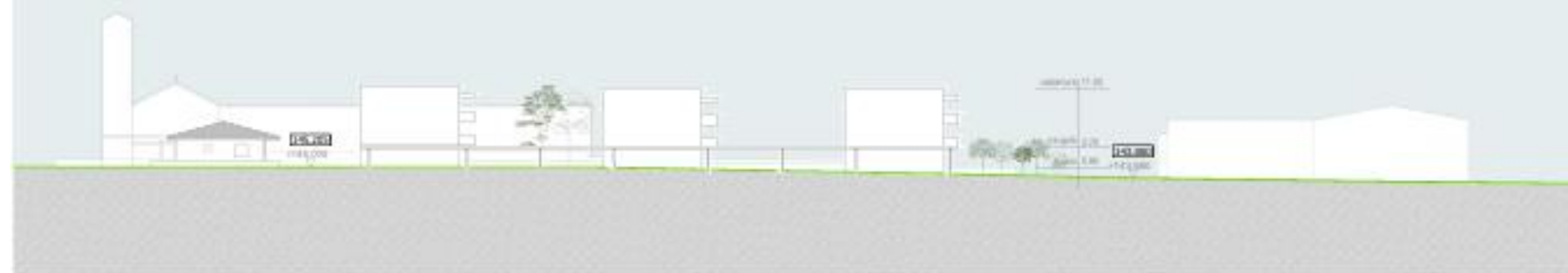
ESPAÇO PÚBLICO

- ÁRVORES**
- PÉRGOLA**

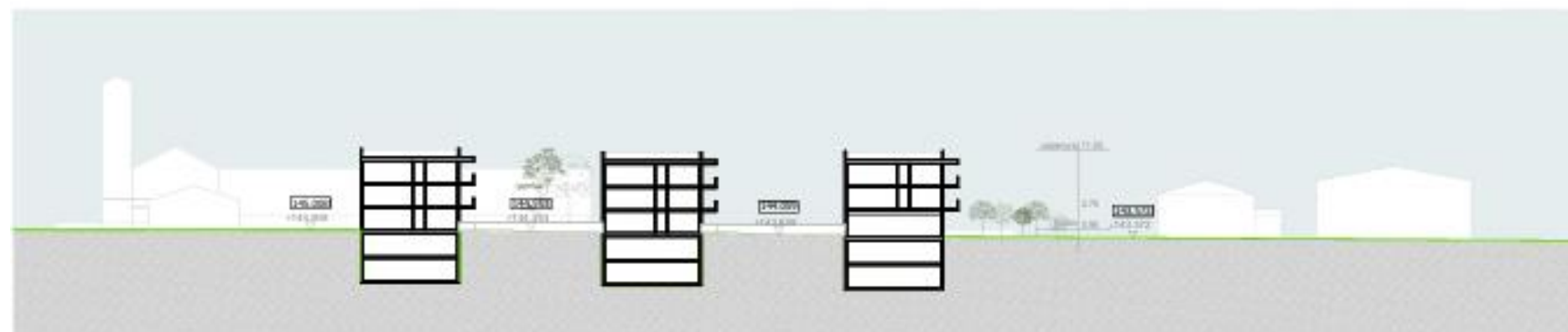
CIRCULAÇÃO - PAVIMENTO CONTINUO

- VIAS** (circulação automóvel - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito
- PASSADEIRAS** (circulação automóvel e pedonal - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito - claro e escuro
- PASSEIOS** (circulação pedonal - material semi-permeável)
Pavimento em paralelos de granito
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO** (circulação automóvel e pedonal - material impermeável)
Pavimento em paralelos de granito
 - Loteamento São Domingos de Sávio = 43 lugares
 - Habitação Colectiva = 25 lugares públicos + 81 privados (cave)
 - Comércio = 12 lugares
 - Habitação mradias unifamiliares = 6 lugares públicos + 2 privados por lote
- Centro Sócio-cultural e Envolvente - 22 lugares
- Loteamento Municipal, Pasta nº 18 - 6 lugares
- ENTRADA E SAÍDA DO ESTACIONAMENTO PRIVADO**
- PT - POSTO DE TRANSFORMAÇÃO**
- ILHAS ECOLÓGICAS** - 2 contentores para indiferenciados;
1 contentor para papel;
1 contentor para vidro;
1 contentor para plástico.

- ZONA DE COEXISTÊNCIA DENTRO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
- ZONA DE COEXISTÊNCIA CONTINUIDADE FORA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**



CORTE ALÇADO AV



CORTE BB'



CORTE CC'



CORTE ALÇADO DD



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE SÃO DOMINGOS DE SÁVIO -
VENDAS NOVAS

CORTE/ENSAIO A, B, C, D e E
Fase: F2 - ANTEPROJETO

Data: 10 jul. 2025
Escala: 1:1 000

Formato: A3 - 420 x 297
Folha nº: 2.7.

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Ficheiro: 2.7. OLSDS_CORTES_ALÇADOS_FOLHA 1_F2_ANT.dwg

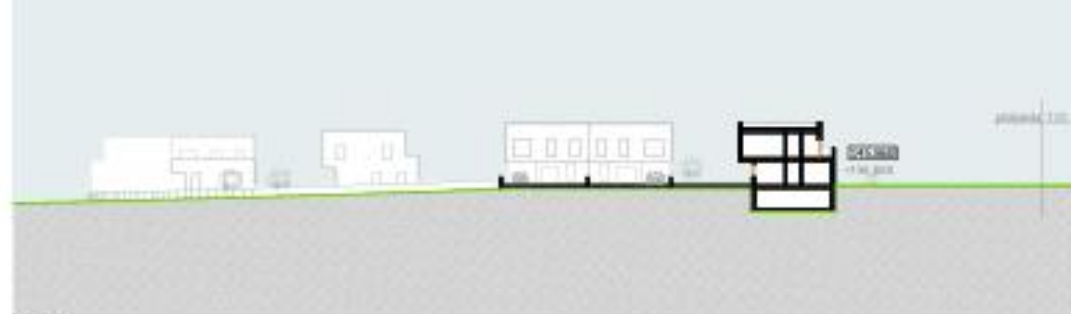
Execução: Rosalina Duque | Ana Ferreira | João Pereira
Verificação / Aprovação: Manuel Lapão



Município de
Vendas Novas



ARQUIPELAGO



CORTE PP



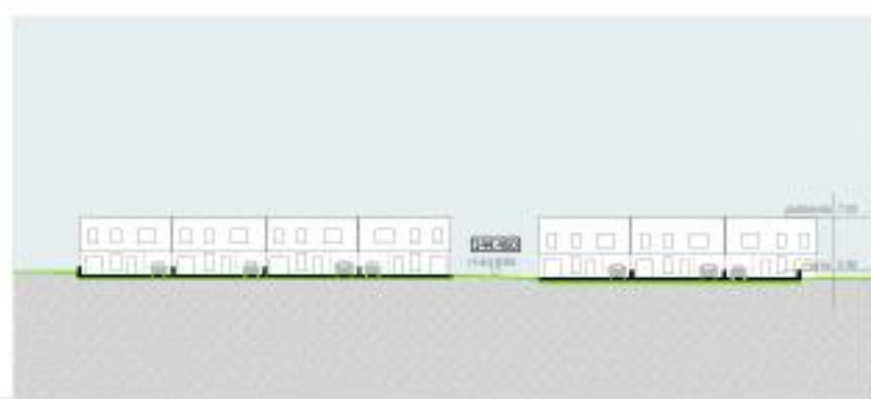
CORTE/ALÇADO QH



CORTE/ALÇADO HH



CORTE/ALÇADO IT



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE SÃO DOMINGOS DE SÁVIO -
VENDAS NOVAS

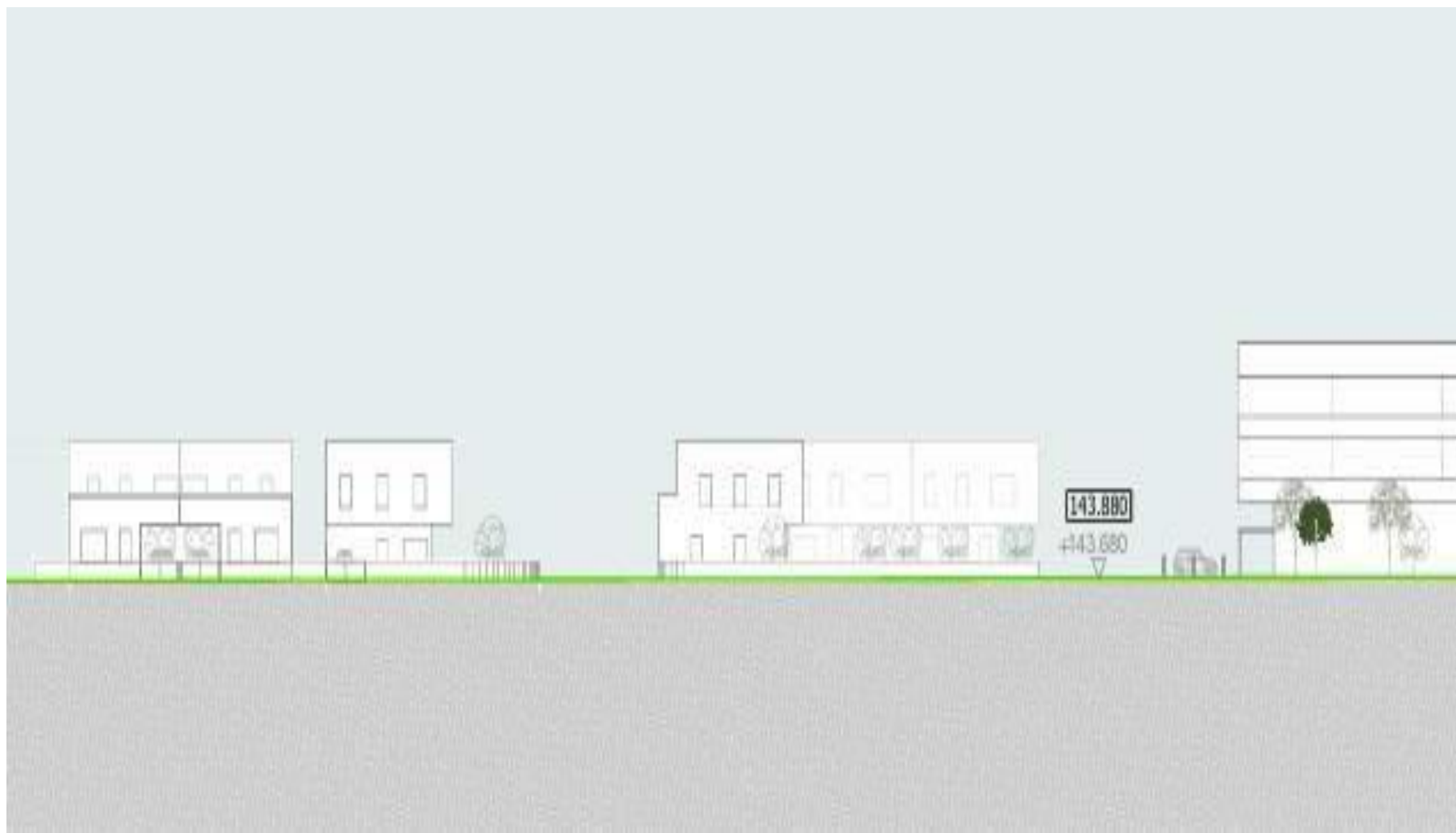
CORTE/ENSAIO F, G, H, I e J
Fase: F2 - ANTEPROJETO

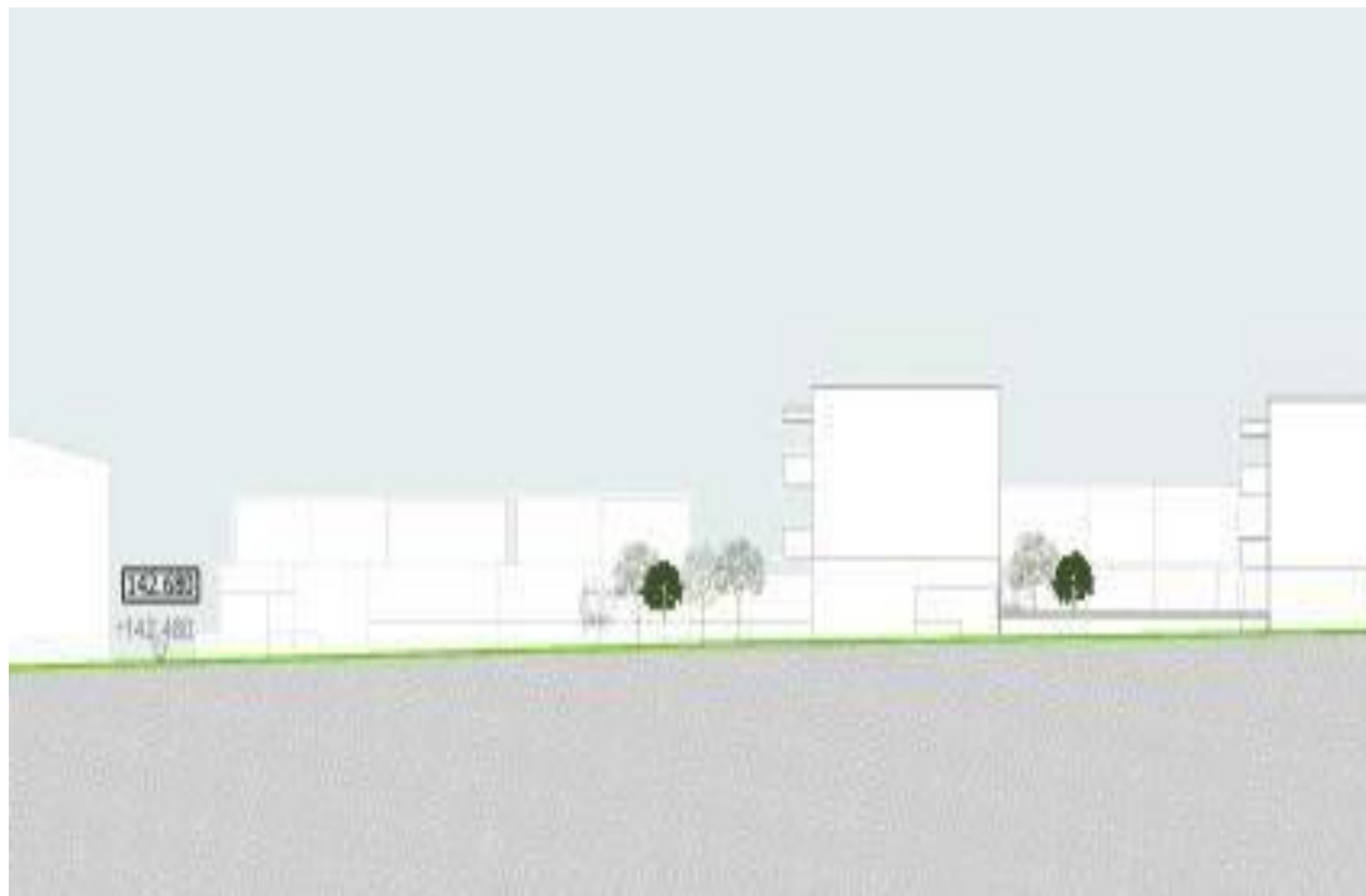
Data: 10 jul. 2025
Escala: 1:1 000

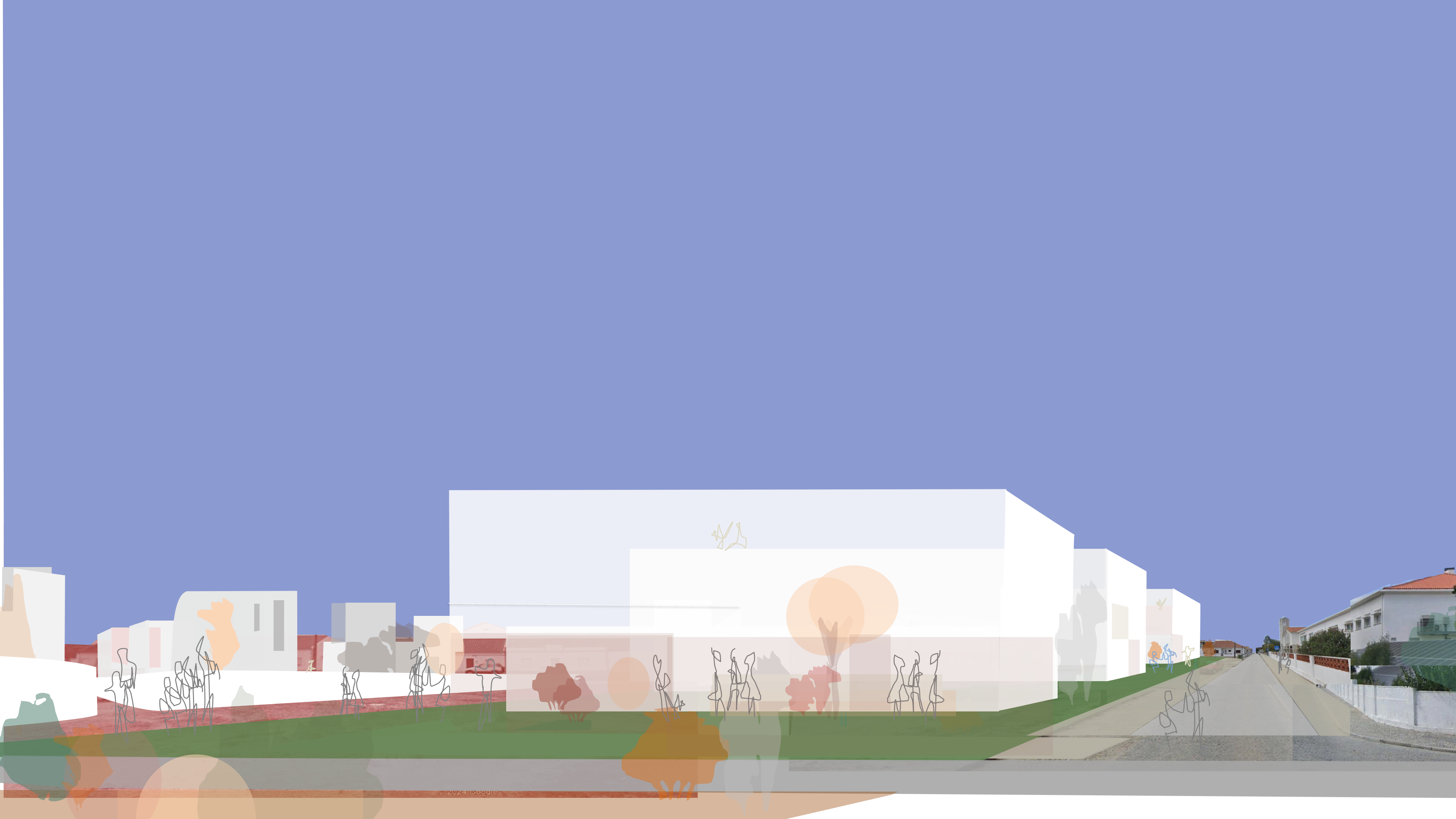
Formato: A3 - 420 x 297
Folha nº: 2.8.

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Ficheiro: 2.8. OLSDS_CORTES_ALÇADOS_FOLHA 2_F2_ANT.dwg

Execução: Rosalina Duque | Ana Ferreira | João Pereira
Verificação / Aprovação: Manuel Lapão



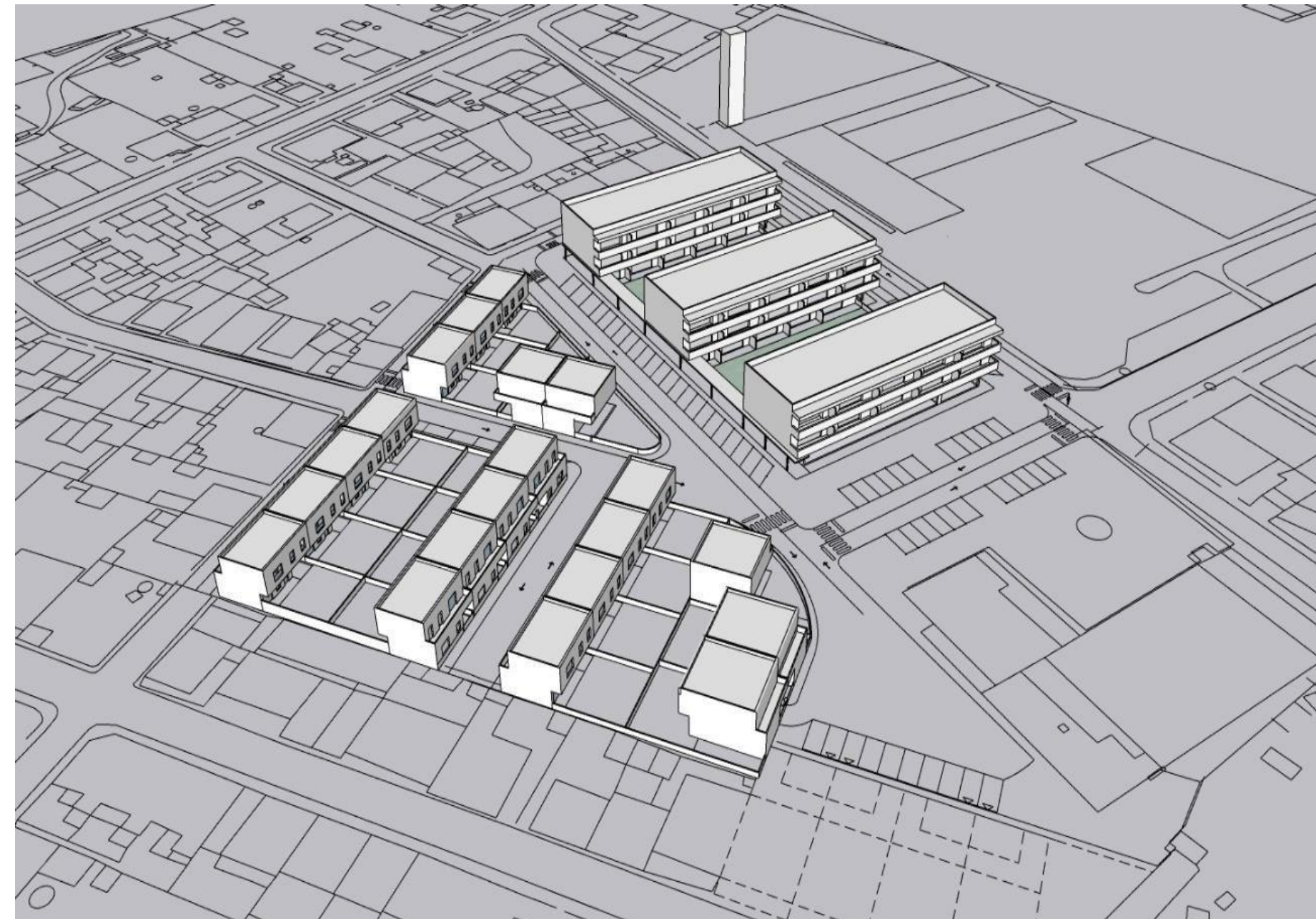








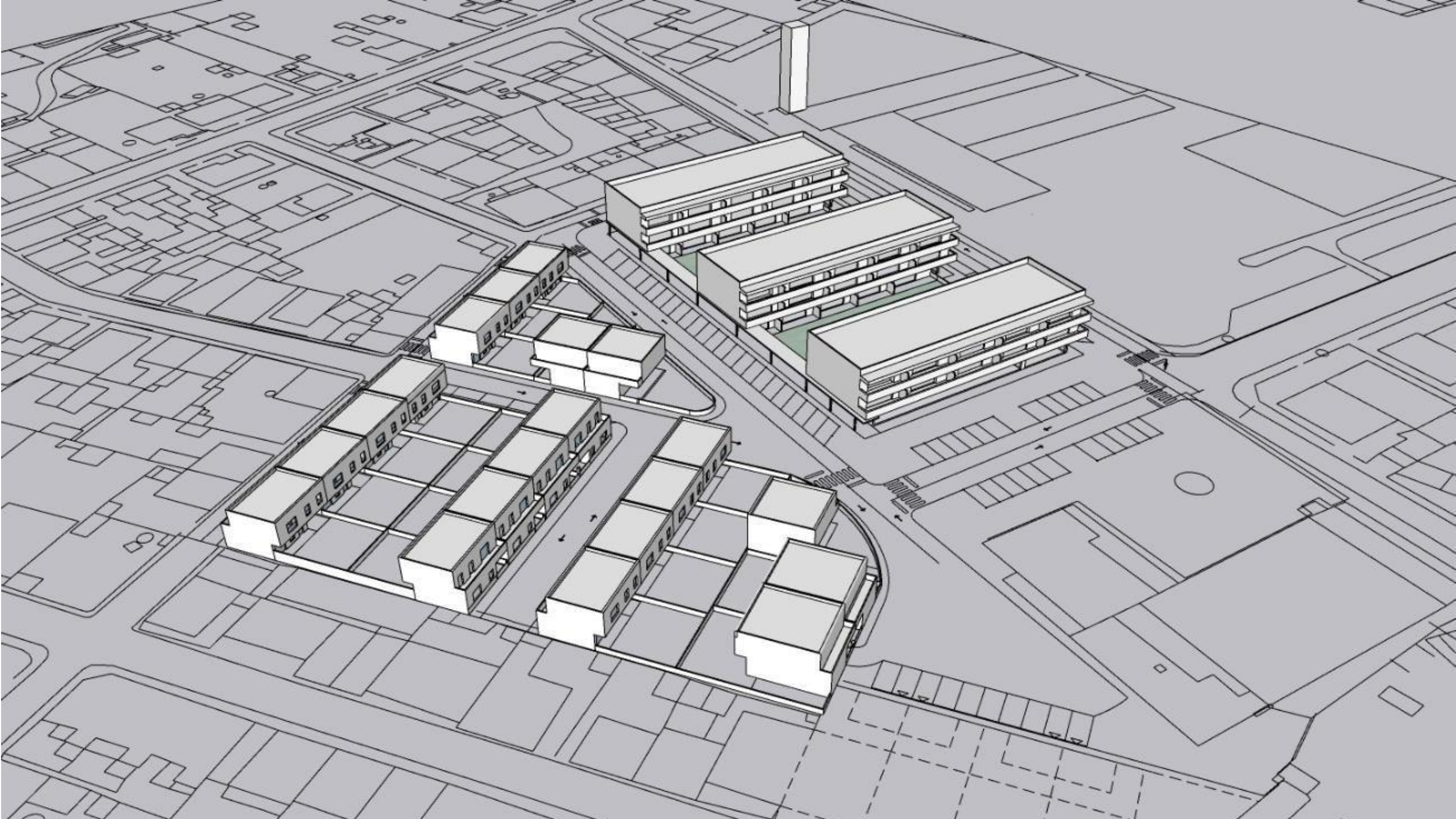
Afirmação do espaço público
predominante e contínuo



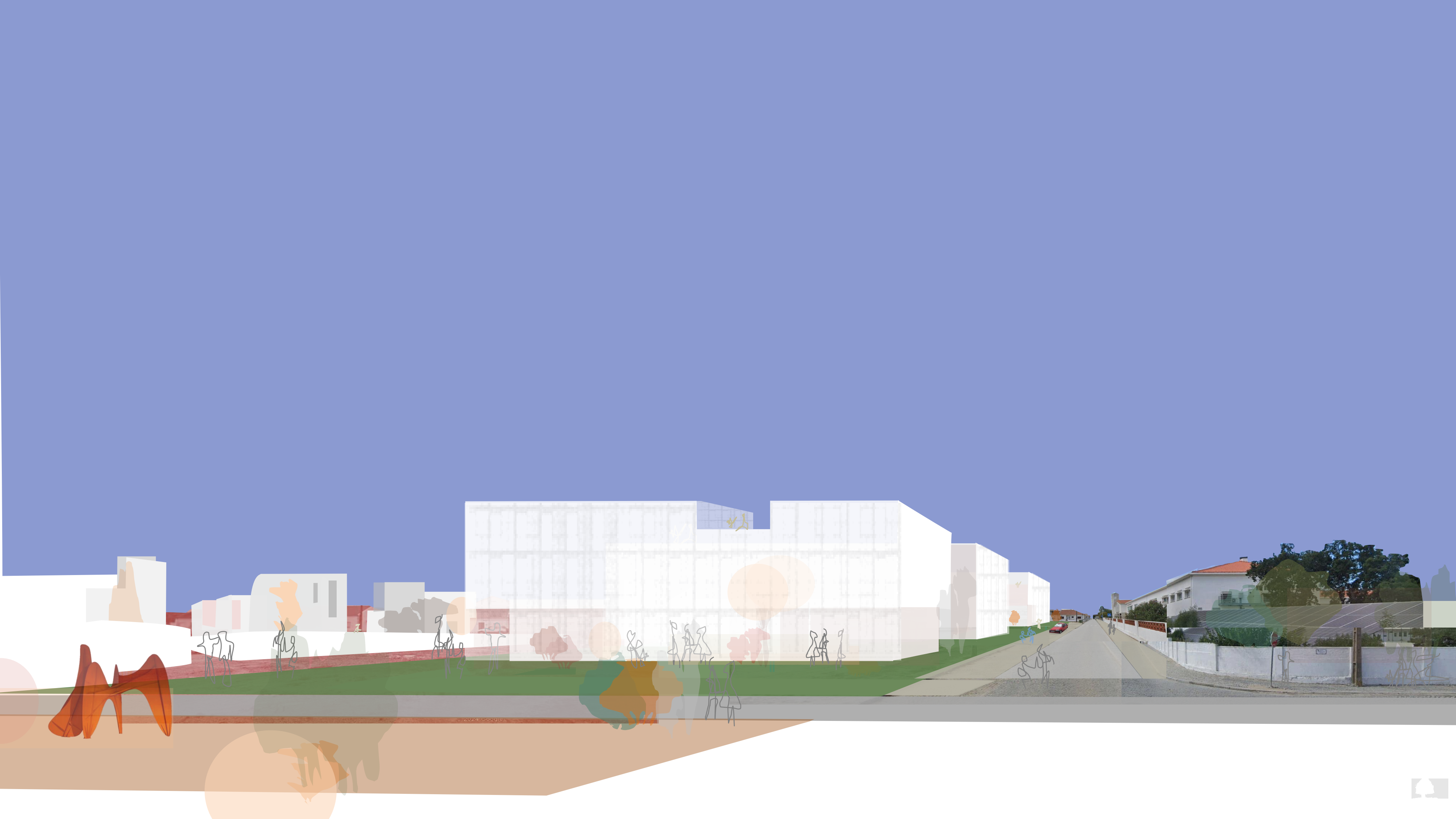
Morfologia de
conjunto













PDM de Vendas Novas - Parâmetros Urbanísticos / Proposta Loteamento			
Espaços	Parâmetros		Proposta
"Espaços Centrais Tipo I"	Índice de Ocupação máximo	0,7	0,28
	Nº de pisos	4+2	2+1 (moradias) 3+2 (blocos)
Cedências			
Espaços	Proposta		
Espaços verdes	650,48 m²		
Passeios, vias e estacionamento	6.718,96 m²		

Operação Loteamento São Domingos Sávio - Vendas Novas - Quadro Sinótico (Indicadores Urbanísticos)																		
Área total de intervenção (m²)							14 937,50											
Nº do Lote	Área de Lote (m²)	Área de Implantação _ Piso 0 (m²)	Área do Logradouro (permeável) _ Piso 0 (m²)	Área de Alpendre _ Piso 0 (m²)	Área Máxima de Construção (m²)		Nº de pisos		Fogos (estimados)	Altura máxima da edificação	Cota de Soleira máxima	Estacionamento (nº de lugares)			Espaços Verdes Públicos (m²)			
							Acima do solo	Abaixo do solo				Privado	Público	Comércio				
Habitação Colectiva																		
LHC 01	1 398,97	547,37	741,82	109,78	PISO 0	547,37	3	2	4 (T2)	12,00	-	81	25	12	650,48			
					PISO 1	657,15			5 (T3)	12,00	-							
					PISO 2	657,15			5 (T3)	12,00	-							
LHC 02	1 398,97	547,37	741,82	109,78	PISO 0	547,37			4 (T2)	12,00	-							
					PISO 1	657,15			5 (T3)	12,00	-							
					PISO 2	657,15			5 (T3)	12,00	-							
LHC+C 03	657,15	547,37	-	109,78	PISO 0	134,98			HABITAÇÃO E COMÉRCIO / RESTAURAÇÃO	12,00	-							
					PISO 0 (comércio / restauração)	412,39										5 (T3)	12,00	-
					PISO 1	657,15										5 (T3)	12,00	-
					PISO 2	657,15										5 (T3)	12,00	-
TOTAL HABITAÇÃO COLECTIVA	3 455,09	1 642,11	1 483,64	329,34		5 585,01	3	2	8 (T2) 30 (T3)	12,00	-	81	25	12	650,48			
												(Inclui 3 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade reduzida)	(Inclui 3 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade reduzida)					

Nº do Lote	Área de Lote (m²)	Área de Implantação _ Piso 0 (m²)	Área do Logradouro (permeável) _ Piso 0 (m²)	Área de Alpendre _ Piso 0 (m²)	Área Máxima de Construção (m²)	Nº de pisos		Fogos (estimados)	Altura máxima da edificação	Cota de Soleira máxima	Estacionamento (nº de lugares)			Espaços Verdes Públicos (m²)							
						Acima do solo	Abaixo do solo				Privado	Público									
Moradias Unifamiliares																					
LMU 01	178,64	57,28	79,15	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49	2	1	1 (T3)	7,00	-	2	6								
LMU 02	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 03	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 04	215,42	57,28	115,93	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 05	247,61	57,28	148,12	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 06	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 07	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 08	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 09	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 10	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 11	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 12	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 13	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 14	198,67	57,28	99,49	41,90	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 15	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 16	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 17	198,98	57,28	99,49	42,21	PISO 0 PISO 1	57,28 99,49			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 18	229,66	65,00	115,08	49,58	PISO 0 PISO 1	65,00 114,57			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 19	228,26	65,00	114,04	49,22	PISO 0 PISO 1	65,00 114,57			1 (T3)	7,00	-	2									
LMU 20	231,23	83,55	131,74	15,94	PISO 0 PISO 1	83,55 99,45			1 (T3)	7,00	-	2									
TOTAL MORADIAS UNIFAMILIARES	4 116,23	1 187,31	2096,92	832,00		3 207,23			2	1	20 (T3)	7,00				-	40	6	-	-	
TOTAL de 23 Lotes	7 571,32	2 829,42	3 580,56	1 161,34		8 792,24			Entre 3 a 2	Entre 2 a 1	8 (T2) e 50 (T3)	Entre 12,00 a 7,00				-	121	31	12	650,48	
																164					

Quadro de Área Síntese		
Espaços	Proposta	%
Habitação Coletiva	3455,09	23,13%
Moradias Unifamiliares	4112,97	27,53%
Espaços Verdes Público (área de cedência)	650,48	4,35%
Passeios, vias e estacionamento (área de cedência)	6718,96	44,98%
Total	14937,50	100,00%

Áreas Impermeáveis	Habitação Coletiva	1971,45	
	Moradias Unifamiliares	2020,06	
Total		3991,51	26,72%
Áreas Permeáveis	Habitação Coletiva	1483,64	
	Moradias Unifamiliares	2092,91	
	Espaços verdes Público	650,48	
	Passeios, vias e estacionamento	6718,96	
Total		10945,99	73,28%
Total		14937,50	100,00%

MANUEL LAPAO
ROSALINA DUQUE
ANA FERREIRA
JOAO PEREIRA

ARQUIPELAGO



TERRITORIO E PATRIMONIO
ARCHITECTS AND PLANNERS