

CASAL DE OURESSA – Sociedade Urbanizadora, Lda
Rua Francisco Sá Carneiro, Lote F1, Loja A
2725 Mem Martins

Antecedentes: ALT/9978/2013-SM/3580/2013 – 2ª Via
V/Refª 003788 de 14-12-04
V/Refª 006088 de 15-12-09

Alterações ao Alvará

MEMÓRIA DESCRITIVA

a) Área Objecto do Pedido

A pretensão respeita a alteração do alvará de loteamento nº 02/87, de um lote (Parcela A) com a área de 4.800m² com acesso pela Av. Almirante Gago Coutinho a Sul e Praceta a Nascente. Limites do Caminho de Ferro a Norte e Parcela B a Poente, freguesia de Algueirão de Mem Martins.

b) Caracterização da Operação Urbanística

Não estando quantificados no alvará (Parcela A) em vigor tanto a área de implantação, área de construção e o número de pisos com o uso do Clube de Ténis e Unidade Hoteleira, é por posterior informação da CMSintra, que autoriza a **mudança de uso** para Comércio e Serviços a área de implantação de 768,00m², 2 pisos acima do solo e 1 em cave com a cércea de 7,50metros.

A alteração pretende responder à CMSintra com a consolidação da Parcela A que é suportada nos antecedentes acima referidos e nas consultas externas executadas e um Uso compatível com funções de apoio à envolvente de uso habitacional e desportivo.

Entidades externas consultadas com parecer favorável:

- CCDRLVT, REFER (1/7/2013) e CLAFA (3/7/2013)

- De acordo com o nº 3 do art. Do RJEU do nº 1, do art. 70º do CPA foi afixado o Edital nº 148/2013 sobre a presente proposta de alteração e não se registaram quaisquer reclamações ou sugestões neste âmbito.

De acordo com o nº 2, do art. 27º do RJEU e do nº 3, do art. 77º do RJIGT a operação foi submetida a consulta pública através do Diário da Republica nº 194, II Série, de 8 de Outubro, do Aviso nº 12476/2013, não se registando quaisquer reclamações de obras de urbanização.

c) Enquadramento da Pretensão nos Planos Territoriais Aplicáveis

O lote insere-se, de acordo com a Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) de Sintra em Categoria de “Espaço Urbano” e “Espaço de Protecção e Enquadramento”.

Encontra-se abrangido pela Servidão Aeronáutica de Base Aérea do RAL-Sintra (DL 31/2007 de 11 Dezembro). Encontra-se abrangido pela Servidão Ferroviária (DL 276/2003 de 4 Novembro).

d) Justificação das Opções Técnicas e de Integração Urbana da Operação

As alterações do desenho urbano do loteamento não pressupõe alterações ao número de lotes, número de fogos e demais parâmetros urbanísticos. Serão mantidos de acordo com as classes de “Espaços” do PDM, enquadrando-se no âmbito definido no nº 8 do art. 27º do Dec-Lei 555/99 de 16/02 com a redação dada pelo Dec-Lei 28/2010 de 30/03, com as alterações vigentes e RMUEC de Sintra.

e) indicação dos Condicionantes para um adequado relacionamento Formal e Funcional com a Envolvente

O terreno com uma orientação solar favorável Nascente/Poente, vazio de construções e um declive suave, tem o acesso principal ao edifício, e o acesso à cave para estacionamento de uso dos condóminos, através do impasse a Sul e que tem ligação

directa pela Av. Almirante Gago Coutinho. Junto a esta ligação propõe-se 24 lugares de estacionamento à superfície (1 lugar para utentes de mobilidade reduzida)

A envolvente está inserida em Zona de habitação colectiva consolidada com edifícios na sua maioria de 5/6 pisos, equipamentos desportivos e em “Espaço de Protecção e Enquadramento” do PDM edifícios de serviços/oficinas e bomba de gasolina.

f) Programa de Utilização da Edificação

Incluindo a área a afectar aos Diversos Usos, o Edifício Proposto tem uma área bruta de implantação de 768,00m² que corresponde ao rés do chão e uma área útil de 699,90m² que será de comércio. No 1º andar a área bruta é de 600,00m² para serviços e terá uma área de terraço exterior.

A cave, com 768,00m² de área bruta será para estacionamento de uso dos condóminos e terá a capacidade para 32 viaturas (2 lugares para utentes de mobilidade reduzida).

A cobertura será executada sobre estrutura metálica ou betão sob laje aligeirada com núcleo insolente térmico.

g) Áreas Destinadas a Infraestruturas e Espaços Livres/Verdes

Todos estes “Espaços” estão servidos pelas infraestruturas resultantes do alvará, construídos e em pleno funcionamento.

Todas as redes de infraestruturas estão concluídos e em funcionamento.

Não se constitui uma sobrecarga para as infraestruturas existentes pelo que não se julgam necessárias novas cedências ao domínio público, não se aplicando as taxas de reforço das infraestruturas urbanísticas (TRIU) nas compensações do RPDM – Aviso 407/2016 de 14 de Janeiro (art. 38 e 39).

Não é necessário a apresentação de calendarização da obra nem estimativa de custos.

h) Quadro Sinóptico

	Projecto	Alvará 02/87	Inform. CMS (refª 003788)
Área Parcela A	4.800,00m2	4.800,00m2	4.800,00m2
Área Implantação	768,00m2		768,00m2
Área Bruta de Construção (inclui Cave)	2136,00m2		
Área Bruta de Construção (acima solo)	1368,00m2		
R/C Comércio	768,00m2		768,00m2
1º Andar Serviços	600,00m2		768,00m2
Nº Pisos acima do Solo	2		2
Nº Pisos em cave	1		1
Nº Lugares de Estacionamento			
em Cave	32*		
à Superfície	24**		
Índice Ocupação do Solo	0,16		
Índice de Construção	0,29		
Área Impermeável	1 139,82m2		
Área Permeável	3 095,48m2		
Área 50% Permeável (grelha arrelvam.)	564,70m2		
Volume Construção	5 760,00m3		

* inclui 2 lugares para utentes de mobilidade

**inclui 1 lugar para mobilidade reduzida

Sintra, Abril 2016

Jesus Noivo
(OA 1099)