

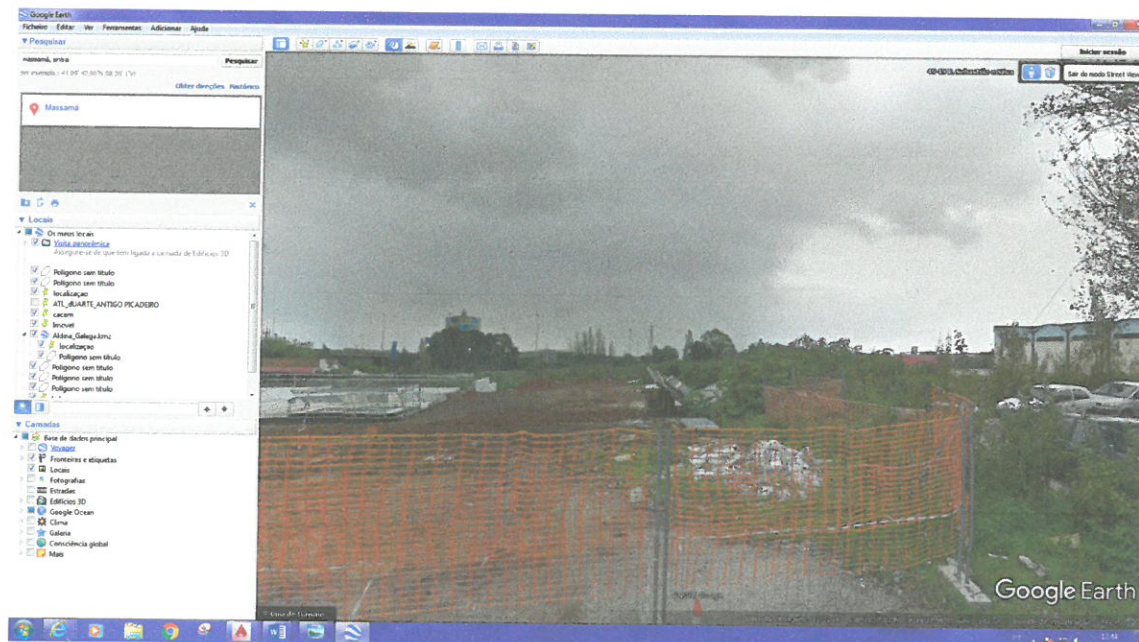
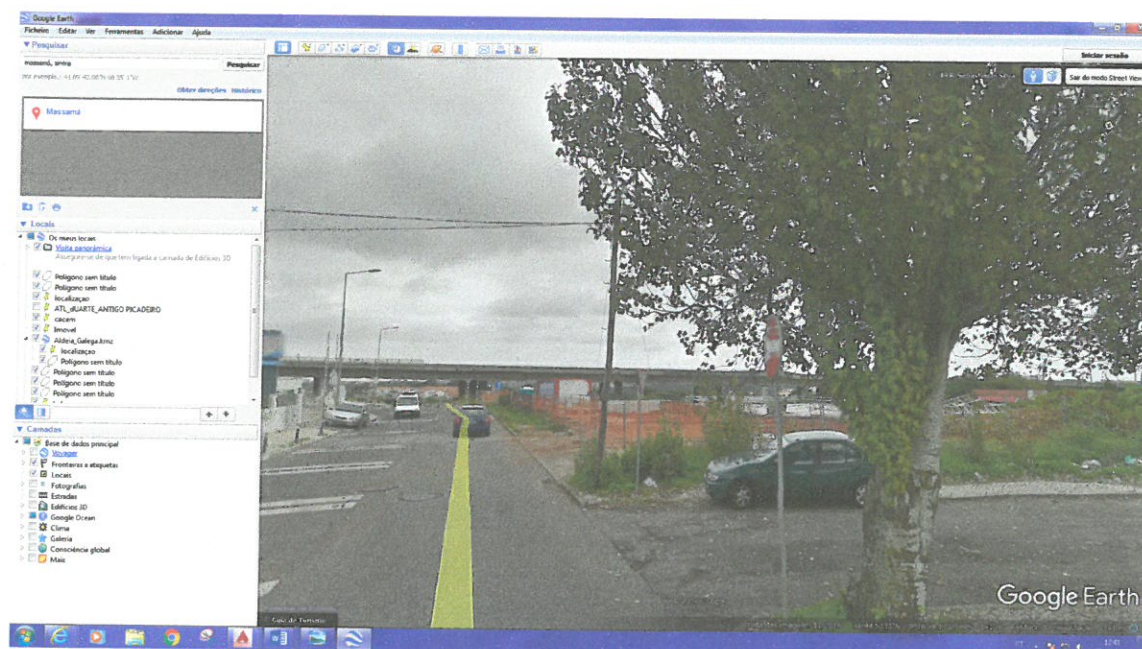
LICENCIAMENTO - Alteração ao Alvará de Loteamento nº 41/1982

Requer: Pescacerta – Importação e Exportação de Produtos Congelados, Lda

Local: Rua Sebastião e Silva, lote 140, Massamá

Freguesia de Massamá e Monte Abraão

47
cp
Set 16/2016



Registo do local antes do início de obra do lote 140 onde comprova o estado de degradação dos passeios e zonas verdes referente ao alvará de loteamento nº 41/1982

48

REGISTO FOTOGRÁFICO

4B
ep
25/6/2016



Zona de intervenção – zona de passeio e estacionamento – obra concluída



Zona de intervenção – zona de passeio e colocação de caldeira de árvore – obra concluída

Cércea inalterada

8

REGISTO FOTOGRÁFICO

47
CP
DET/6/2016



Zona de intervenção – zona de passeio – Obra concluída



Lote 140 – Estacionamento privado e portão de acesso ao público

8



Lote 140 – Alteração de Cércea – Alçado Nascente



Lote 140 – Alteração de Cércea – Alçado Nascente e Sul

51
CP

25/6/2016

Memória Descritiva

Requerente: Pescacerta – Importação e Exportação de Produtos Congelados, Lda

Localização: Rua Sebastião Silva – Lote 140 – Massamá – Queluz

Tipo de Projeto: **Loteamento – Alteração – Alvará nº 41/1982**

INTRODUÇÃO

A Memória Descritiva reporta-se a um pedido de licenciamento de alteração à operação de loteamento nº 41/1982, na sequência do licenciamento nº OB / 96/2013/A2, no artigo de terreno inscrito na Matriz Predial sob o nº 1420, e descrito respectivamente na Conservatória do Registo Predial de Queluz sob os n.º 865, na freguesia de Queluz.

A presente proposta consiste em regularizar a situação existente no local em desconformidade com o alvará de loteamento e redefinir os parâmetros urbanísticos para o lote 140 em conformidade com o projecto OB/96/2013/A2 e alteração de uso de armazém para comércio.

Desta forma solicita-se a supressão de 2 lugares de estacionamento (público), conforme peças desenhadas anexas, tendo em conta que esta alteração em domínio público foi executada pelo requerente, de forma a facilitar o acesso ao lote 140 e melhorar os acessos à Rua Sebastião e Silva, a alteração proposta foi está em fase de análise no processo OB/96/2013/A.

De referir que a supressão de 2 lugares de estacionamento não cria impacto negativo tendo em conta a existência de parque de estacionamento público, localizado a poente, a 35.00 m do acesso ao lote 140.

O requerente procedeu à execução da pavimentação desta zona pública, incluindo a execução do passeio exterior ao lote 140 e a pavimentação das zonas de estacionamento público.

projecto **uno** Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

projecto uno

25/6/2016

Desta forma a entrada e saída de viaturas referentes ao lote 140, fica salvaguardada, bem como o respetivo acesso à rua confinante a norte, Rua Sebastião e Silva, não criando obstrução no trânsito existente desta rua.

Acresce ainda dizer que a supressão dos dois lugares de estacionamento público, não altera as áreas de cedência a domínio público, anteriormente licenciadas no projeto de loteamento, atendendo a que a área dos dois lugares suprimidos continua a ser domínio público, para acesso viário ao lote 140 e à Rua Sebastião e Silva.

LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR

O artigo de terreno encontra-se inserido em Classe de Espaço Industrial no Plano Diretor Municipal de Sintra, inserido no alvará de loteamento 41/82.

A pretensão localiza-se no Perímetro Industrial de Massamá na freguesia de Almargem Queluz. O arruamento existente (Rua Sebastião da Silva), localiza-se a Norte, permitindo ao lote acesso direto para a via pública.

INSERÇÃO URBANA E ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO

A proposta de alteração consiste na legalização de quantificação de estacionamentos público em frente ao acesso do lote 140, suprimindo 2 lugares de estacionamento públicos. De acordo com o registo fotográfico anexo, a alteração proposta insere-se na envolvente, melhorando significativamente os acessos viários.

NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO OBJECTO DA PRETENSÃO

Conforme se pode verificar no registo fotográfico anexo, a área onde se pretende a legalização de alteração de estacionamentos públicos encontra-se devidamente executada e pavimentada, incluindo o passeio público. O requerente optou por requalificar toda aquela zona, pavimentando com betuminoso a zona de acesso e de estacionamentos públicos, executou o passeio em vidro e colocou uma caldeira, conforme se pode verificar nas peças desenhadas e registo fotográfico anexo.



projecto uno Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

2016/2016

ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS E REDES EXISTENTES

A legalização da alteração proposta ao alvará de loteamento, não altera as redes de infra-estruturas existentes.

CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA EDIFICADA

A alteração de loteamento consiste unicamente na supressão de 2 lugares de estacionamento públicos, na zona de acesso ao lote 140. Melhorando significativamente o acesso ao lote e o acesso à rede viária existente a norte, Rua Sebastião e Silva. De salientar que esta alteração melhora significativamente o acesso ao arruamento existente.

De acordo com o processo de Licenciamento – OB/96/2013/A2 do lote 140, o piso em cave necessitava de um pé direito de 4.50m para acesso de transportes à câmara frigorífica que contabiliza praticamente a área total do piso em cave, onde a mesma devido aos níveis de temperatura muito baixos e a necessidade de armazenamento necessita de um pé direito livre de 4.50. As câmaras frigoríficas de grande capacidade como esta, capazes de armazenar centenas ou milhares de toneladas de vários produtos perecíveis embalados e protegidos, dispostos em palete e que podem coabitar a temperaturas de armazenagem de -20° a -25°C, houve o cuidado de criar no alçado sul um volume ajardinado para a alteração ter o mínimo impacto possível, solicita-se que o aumento de cércea seja analisado de acordo com o estipulado pela alínea b), do número 3, do artigo 29° do PDM Sintra pelos factos atrás justificados.

ADEQUABILIDADE COM A POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A proposta apresentada adequa-se as condições estabelecidas no Plano Director Municipal de Sintra, a saber:

As dimensões existentes desta área mantêm-se de acordo com o licenciado no alvará de loteamento nº 41/82.

A rede viária possui dimensões adequadas às funções propostas, respeitando as medidas regulamentadas no loteamento, emitido em 1982.



projecto UNO Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

Alteração ao Alvará de Loteamento nº 41/1982

54
ep
20/6/2016

LOTE 140:

	Alvará de Loteamento	Proposto
A .Lote	1545.00 m2	1545.00 m2
A. Implantação	618.00 m2	564.00 m2
Índice de Ocupação	40%	36%
ABC total	OMISSO	1443.25 m2
ABC 2 pisos	OMISSO	879.25 m2
ABC cave	OMISSO	564.00 m2
Cércea	6.00 m	11.00 m
Nº Pisos acima cota soleira	2	2
Nº Pisos abaixo cota soleira	OMISSO	1

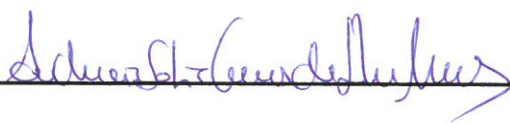
De acordo com o licenciado no processo nº OB/96/2013/A2

DOMÍNIO PÚBLICO:

	Proposto
Nº Estacionamentos públicos	- 2 lugares

Sintra, 23 de janeiro de 2017

O Técnico Autor do Projecto



projecto **uno** Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

2016/6/2016

REQUERENTE: Pescacerta – Importação e Exportação de Produtos Congelados, Lda

PROJETO: Licenciamento– alteração ao alvará de loteamento nº 41/1982

LOCAL DA OBRA: Rua Sebastião e Silva, Lote 140, Massamá, União de Freguesias de Massamá e Queluz

MEMÓRIA DESCRITIVA DO PLANO DE ACESSIBILIDADES

INTRODUÇÃO

Refere-se esta memória descritiva e justificativa ao Plano de Acessibilidades da alteração ao loteamento nº 41/1982, que agora se apresenta para apreciação da Câmara Municipal de Sintra, nos termos do n.º 5 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

O plano de acessibilidades está elaborado em concordância com o proposto na alteração ao loteamento, cumprindo o exposto no Decreto Lei nº 163/2006, de 08 agosto no que diz respeito aos acessos ao lote, aos acessos ao edifício, a circulação de pessoas no logradouro público de pessoas com mobilidade reduzida.

O Plano de Acessibilidades apresentado define unicamente as normas de acessibilidades na zona da intervenção proposta, ou seja na zona de estacionamento público e junto a entrada do lote 140, as normas de acessibilidades para o edifício do lote 140, encontram-se no respectivo processo de licenciamento.

Contudo, o Plano identifica áreas de análise que devem ser interpretadas em paralelo com a com a alteração proposta ao loteamento, juntamente com as peças desenhadas anexas, memória descritiva e o plano de acessibilidades.

Assim, destaca-se:

- Plataformas de transferência entre o solo público e o privado;
- Local de paragem, estacionamento e permanência;
- Percursos de acessibilidade, horizontal;
- Zonas e cais de manobra;
- Plataformas de transição de cotas e revestimentos.



projecto UNO Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

20/6/2016

O Plano identifica também pontos de risco e propõe um conjunto de soluções passíveis de alteração, de acordo com as normas técnicas que, caso impere a necessidade, adapta a habitação para pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.

Assim, destaca-se:

- Ferramentas de apoio em instalações sanitárias, cozinha e percursos;
- Rampas de transição entre pavimentos com diferencial de cotas;
- Plataformas elevatórias nas escadas;
- Pisos e revestimentos de circulação;
- Reorganização dos espaços auxiliares.

PLANO

1. Articulação entre os solos público e privado

As superfícies estão niveladas entre o público e o privado incluindo os lances dos portões de acesso ao edifício. A transição do passeio a volta do edifício para o interior do mesmo tem uma altura máxima de 5 cm, para facilitar o acesso a pessoas com mobilidade reduzida.

Existem locais de passagem e permanência (estacionamento de viaturas) protegidos do solo público.

2. Percursos de acessibilidade

Os percursos que interligam o exterior com o interior do lote estão livres de obstáculos e permitem a uma pessoa com mobilidade condicionada o acesso livre e autónomo. Os percursos acessíveis encontram-se devidamente identificado nas peças desenhadas anexas.

3. Transição de superfícies

O Plano tem transições de superfícies diferentes, que se distinguem pelas diferenças de cotas ou alterações de materiais de revestimento.

As transições de superfícies de cotas de 5cm garantem a protecção do pavimento contra as águas pluviais, etc. Os revestimentos em ambas as superfícies têm as características de estável, durável, firme e contínua.

projecto **uno** Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34/36
1º Esqº Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

projecto uno

DT/6/2016

No logradouro público, a transição das circulações para os espaços verdes tem materiais de características firmes para não firmes, mantendo as restantes propriedades. Esta situação verifica-se com a necessidade de adequar o Projeto a revestimentos com características naturais e permeáveis.

Os percursos estão isentos de saliências e obstáculos verticais e horizontais.

Os revestimentos descontínuos, tipo grelhas ou sumidouros cumprem o disposto exigido pelas normas técnicas.

PONTOS DE RISCO

Os pontos abaixo mencionados estão identificados como áreas de análise que não cumprem na íntegra o preceituado nas normas técnicas, mas que podem ser sanados, caso venha a imperar a utilização para uma pessoa com deficiência e mobilidade condicionada.

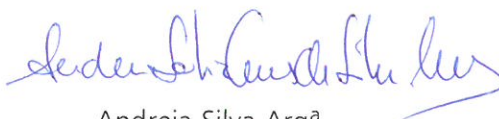
A orgânica espacial do Projecto permite uma intervenção, com baixo grau de dificuldade, para dotar o local com as soluções seguintes:

1. Rampas e apoios

Os pavimentos que apresentam desníveis até 15 cm, nomeadamente os lancis e cotas de soleira serão dotados de rampas pontuais com inclinações definidas pelas normas técnicas.

Sintra, 23 de Janeiro de 2017

O técnico responsável,



Andreia Silva Arqª

projecto uno Projectos, Urbanizações
e Construção, Lda.

Av. Movimento das Forças Armadas, n.º 34 / 36
1.º Esq.º Portela - 2710-432 Sintra
Tel. 21 924 44 51 - Fax 21 924 39 82
Móvel 96 764 24 63
E-mail projecto.uno@sapo.pt

