Pedro da Cunha Paredes, Arquitetos
Rua do Rosmaninho, lote n.º 48, 7580-521 Alcácer do Sal
Telefone: 934 153 263 Email: cunhaparedes@sapo.pt

Proposta de alteração do "loteamento de iniciativa particular", designado "Olival de Fora" e titulado pelo Alvará n.º 1/2001. A referida proposta foi promovida pelos Herdeiros de Rogélio Rosa Araújo

Projeto de arquitetura/ Memória descritiva e justificativa (organizada com base no ponto 6, do anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024)

a)_Identificação da área objeto do pedido:

O objeto do pedido é a alteração dos índices urbanísticos relativos ao lote n.º 1, do loteamento referido em epígrafe;

b)_Caracterização da operação:

i)_Trata-se de alterar a geometria do polígono de implantação do referido lote n.º 1, bem como aumentar a respetiva área (de 97,50m2 para 167,00m2). O citado polígono de implantação está subdividido em duas parcelas confinantes (A e B) sendo que a edificação a construir no mesmo lote pode ter até dois pisos, na parte implantada na parcela "A" e apenas um piso na parte implantada na parcela "B". Quanto à utilização das edificações resta dizer que o quadro de áreas, que integra a planta de síntese, define com clareza as áreas, o nº de pisos, as funções, o n.º de fogos, o estacionamento e a tipologia;

ii)_Por se tratar de um loteamento há muito implementado não nos parece que caiba aqui responder à questão dos espaços verdes e de utilização coletiva, bem como às questões colocadas nas três alíneas seguintes a), b) e c);

iii)_O mesmo para a questão das infraestruturas do loteamento;

iv)_O mesmo, ainda, para a questão da estrutura viária;

c)_Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis:

Tanto quanto julgamos saber o presente loteamento tem, apenas, enquadramento urbanístico no PDM. Ora de acordo com a Planta de Ordenamento do referido Plano a zona integra-se nos designados "espaços habitacionais", sendo que o Artigo 82.º, do respetivo Regulamento indica que constituem objetivos de ordenamento e gestão, desta categoria de espaços, a colmatação e consolidação das zonas urbanas. Mais uma vez consideramos que as três alíneas seguintes i), ii) e iii) não se aplicam por se tratar de um loteamento há muito implementado;

d)_Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas

Não temos conhecimento de quaisquer servidões, ou restrições administrativas, na área da intervenção;

e)_O Artigo 20º do RJUE refere-se a obras de edificação, pelo que não nos parece que tal artigo se possa aplicar ao caso em apreço.
Quanto à conformidade do loteamento com os índices urbanísticos do PDM (Artigo 21.º do RJUE) diremos que o pequeno aumento de área de implantação (69,50m2) e de construção (115,60m2) agora proposto, para o lote n.º 1, pouco altera o índice de implantação do loteamento, que passa de 0,205 para 0,206, bem como o índice de construção bruto, que se mantém no valor 0,35. Quanto ao lote em apreço aqui se regista que a alteração do polígono de implantação faz passar o respetivo índice de 0,30 para 0,51;

f)_Sabido que o lote n.º 1 está situado no topo de uma banda de sete edifícios e que essa posição de "gaveto" (em relação aos dois arruamentos confinantes e ao jardim público) consideramos que o polígono de implantação, agora proposto, vai permitir ao projetista do futuro edifício, o aproveitamento da favorável posição de gaveto para uma melhor integração urbana e paisagística do dito edifício:

i), ii), iii), iv) e v)_Pelas razões já expostas consideramos que estas cinco questões não se aplicam ao atual pedido de alteração em apreço;

g)_Quadro sinóptico

As três plantas de síntese do loteamento (estado atual, sobreposição e proposta) apresentam, cada uma delas, o respetivo quadro sinóptico. O conjunto de quadros parece-nos muito completo e suficientemente esclarecedor para dispensar a sua reprodução na presente memória.

Alcácer, 12 de dezembro de 2024