

MEMÓRIA DESCRITIVA

RESPOSTA À INFORMAÇÃO N.º 4828/2026-JC

Processo n.º 25/2025/17/0

(Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 11/1996)

A presente Memória descritiva e justificativa procura dar resposta à Informação n.º 4828/2026-JC, emitida no âmbito do pedido de Licença Administrativa para Alteração do Alvará de Loteamento n.º 11/1996, relativo à operação de loteamento sita em Várzea Grande e Espargosa, Barão de São João.

Na sequência da referida Informação, procedeu-se à revisão integral da instrução do processo, com reformulação da Memória Descritiva, atualização das peças gráficas e entrega de elementos complementares.

A Memória foi reestruturada, passando a enunciar de forma expressa o objeto da alteração, a fundamentação técnica da correção das cotas de soleira e a natureza clarificativa dos ajustamentos regulamentares introduzidos. Ficou claramente estabelecido que não se verifica qualquer alteração do número de lotes, dos usos atribuídos, das áreas máximas de construção, do número máximo de pisos, dos índices urbanísticos ou das cotas dos arruamentos e infraestruturas executadas.

No que respeita às cotas de soleira, são agora apresentados cortes transversais e, quando pertinente, longitudinais, relativos a todos os lotes que sofrem alteração nas respetivas cotas. Esses cortes incluem a representação do arruamento de acesso, a indicação das respetivas cotas efetivas, bem como a identificação das cotas de soleira anteriormente aprovadas e das cotas agora propostas.

Esclarece-se que as cotas objeto de alteração não correspondem a cotas naturais do terreno nem a cotas efetivas do loteamento, mas sim a cotas de construção das futuras moradias, constantes do alvará. A correção incide exclusivamente sobre essas cotas de implantação das edificações, mantendo-se inalteradas as cotas dos arruamentos e das infraestruturas executadas.

São apresentados perfis de todos os lotes que sofrem alteração, os quais demonstram de forma objetiva que as cotas anteriormente aprovadas não se adequam à realidade orográfica materializada no terreno, conduzindo a desfasamentos altimétricos relevantes entre arruamento e soleira, situação que a presente alteração corrige.

O Quadro Sinóptico foi igualmente revisto, passando a integrar os indicadores relativos à altura da edificação, altura da fachada, volumetria e referência à possibilidade de cave. A sua introdução tem natureza meramente clarificativa e harmonizadora com a terminologia vigente, não configurando qualquer aumento de capacidade edificatória. Do quadro resulta expressamente que as áreas máximas de construção, a implantação, o número máximo de pisos, os usos e a volumetria se mantêm inalterados.

Procedeu-se ainda à correção da georreferenciação do ficheiro em formato “dwg”, garantindo a sua adequação ao sistema de coordenadas PT-TM06/ETRS89, bem como à apresentação das peças gráficas em formato “dwfx”, em cumprimento do disposto na Portaria n.º 71-A/2024.

É igualmente apresentada versão revista do Regulamento do loteamento, contendo ajustamentos pontuais de clarificação normativa, designadamente no que respeita à adaptação da implantação às características orográficas do terreno, à modelação e ao regime das caves.

Estes ajustamentos não introduzem qualquer agravamento dos parâmetros urbanísticos anteriormente aprovados.

Face ao exposto, consideramos que todos os pontos constantes da Informação n.º 4828/2026-JC se encontram devidamente respondidos e supridos, encontrando-se o processo instruído de acordo com o solicitado, pelo que solicitamos a continuação da tramitação do pedido.

O Técnico

Carlos Lourenço, Arq. | O.A. 14447