[redacted]

JQPV arquitetos associados

PROJECTO: QUINTA DA MIRABELA – LOTEAMENTO

LOCAL: LINDA-A-PASTORA

CLIENTE: TOZISCO, S.A.

FASE DE TRABALHO: ALTERAÇÃO AO ALVARÁ 20/1995

ADENDA À MEMÓRIA DESCRITIVA

1. Introdução

Após a análise efetuada pelos serviços técnicos da C.M.O. à entrega em novembro de 2025 de um pedido de alteração da licença de alvará nº20/1995 (aditada em 2023 com o nº05) foi, o autor do projeto, contactado por esses serviços no sentido de serem efetuados aperfeiçoamentos e esclarecimentos adicionais aos elementos entregues. Essas recomendações ficaram definidas em ata.

A resposta do autor do projeto ficou, no entanto, pendente da obtenção por parte do requerente ao pedido, dos elementos referidos abaixo no ponto 2.4.

Só agora, passados quatro meses foi possível obtê-los em reunião de condóminos.

Aproveitou-se este hiato para rever os valores das áreas, apresentadas na fase anterior deste pedido. Estes valores tinham sido fornecidos pelo dono de obra no âmbito das alterações pretendidas para a fração "E".

Todas as áreas foram, por isso, remedidas e apurados com rigor os usos a que na realidade se destinavam. Também foi tido em conta que os 1.200m2, para garagem da fração "E", indicados no quadro sinótico incluído na Planta Síntese da referida fase anterior (e também no alvará em vigor, aditado em 2023), incluíam um excedente de 190m2 destinados a arrecadações dos condóminos. Por lapso, esta intenção não foi explicitada tanto na fase de aditamento ao alvará, obtido em 2023, como no recente pedido de novo aditamento em outubro de 2025.

Concluiu-se que os valores apresentados não estavam totalmente corretos assim como a sua distribuição pelos respetivos usos.

Assim, e para a Fração "E" do Lote 1, apuraram-se os seguintes valores totais por uso:

- Área total para habitação: 2.200m2 - inclui as circulações verticais em todos os pisos, a entrada do edifício no piso 1 e a sala de condóminos e os balneários da piscina no piso 2 (vazado)
- Área total para garagens: 1.010m2 - dois espaços autónomos separados pela entrada do edifício e situados no piso 1.
- Área total para arrecadações: 280m2 – situadas no piso 2 (vazado)

Conclusão: Relativamente ao alvará em vigor, pretende-se, para a Fração "E", o aumento de **233m2** da área destinada a habitação (2200-1967m2) e o aumento de **90m2** para a área reservada a arrecadações dos condóminos(280-190m2).

Listam-se de seguida as correções efetuadas nas Plantas Sínteses, de alvará e de alterações, e na Memória descritiva.

2. Correções e esclarecimentos:

2.1. Nos elementos a reentregar, e conforme exigido, faz-se agora referência á licença de alvará de loteamento inicial, isto é, ao nº 20 de 1995.

2.2. Entrega da ficha de Estatística Q1 do INE preenchida com as áreas que sofreram alterações;

2.3. Entrega do Quadro Sinótico preenchido com as áreas que sofreram alterações;

2.4. Apresentação da ata de reunião de condóminos a aprovar as alterações na fração "E" por parte das restantes frações do Lote 1 e os respetivos códigos de acesso às CRPs.

2.5. Apresentação do Regulamento da operação urbanística num ficheiro PDF, à parte, independente da Memória descritiva.

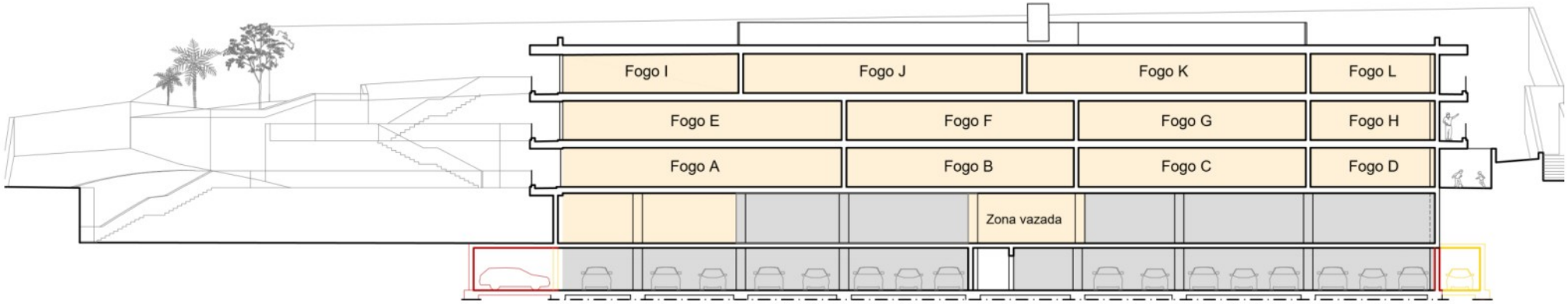
2.6. Nas Plantas Síntese a reentregar, retirou-se do Quadro de Áreas a coluna reservada a "arrecadações" e incluíram-se essas áreas numa coluna de "garagens/arrecadações". Conforme solicitado, foi ainda adicionada em rodapé, uma nota explicativa sobre essa mudança.

2.7. Na nova versão da Planta Síntese/Alterações, foi alterada a cor usada na representação dos polígonos de implantação das frações e da Área de Intervenção, nomeadamente o "vermelho" e o "amarelo", de modo a representar, nessas cores convencionais, as alterações propostas ao polígono de implantação da fração "E". Relativamente à criação de mais lugares de estacionamento, consequência da alteração da geometria do polígono, esclarece-se que o aumento foi de dois lugares e não de apenas um, conforme referido, por lapso, na fase anterior deste pedido. (ver planta do piso 1, abaixo)

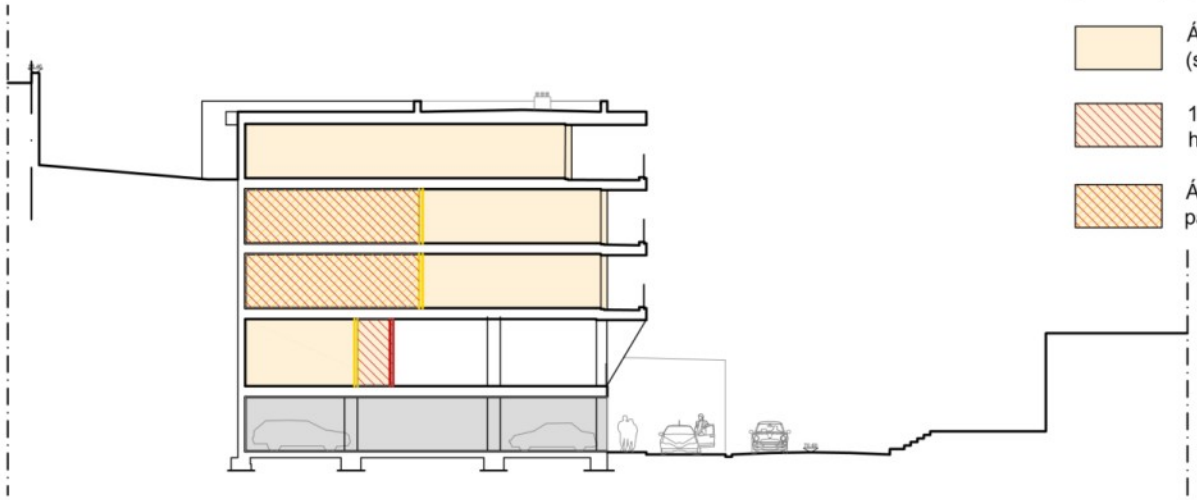
2.8. De seguida, ilustram-se, através de plantas e cortes, as opções tomadas no projeto de arquitetura que levam agora ao pedido de alteração das condições inicialmente estabelecidas no alvará em vigor.

3. Descrição ilustrada das alterações e distribuição das áreas/usos na fração "E":

(ver a partir da página seguinte)



CORTE C



Área anteriormente destinada a Garagem/arrecadações e que se mantém

Área anteriormente destinada a habitação (sala de condóminos) e que se mantém

18.00m2: Área de ampliação destinada a habitação(sala de condóminos)

Área anteriormente destinada a arrecadações e que passa a integrar os fogos A e E, como área de habitação

CORTE A



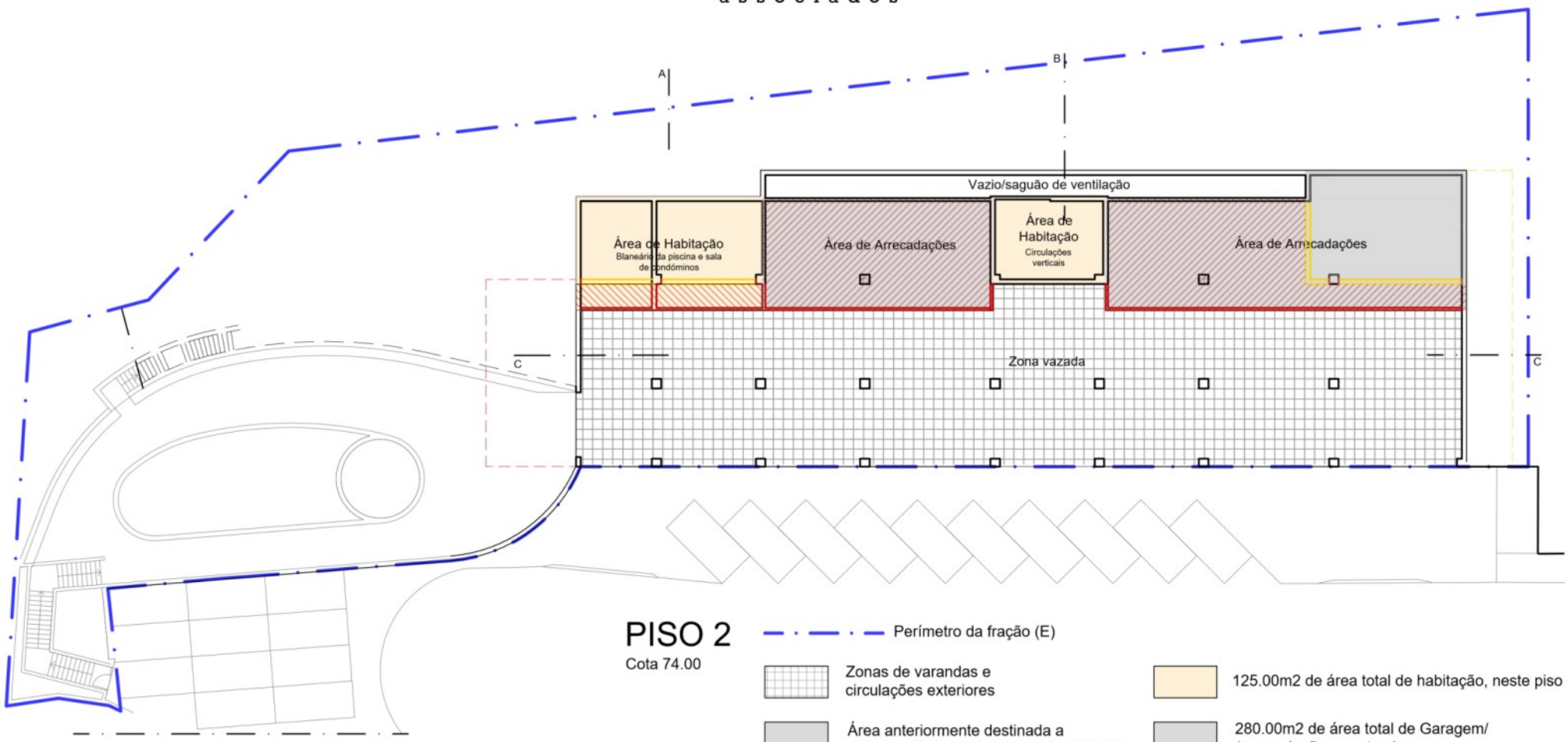
PISO 1

Cota 71.00

Perímetro da fração (E)

95.00m2 de área de habitação total, neste piso

1.010m2 de área de Garagem/arrecadações total, neste piso



PISO 2

Cota 74.00

Perímetro da fração (E)

Zonas de varandas e circulações exteriores

Área anteriormente destinada a arrecadações e que se mantém (70m2)

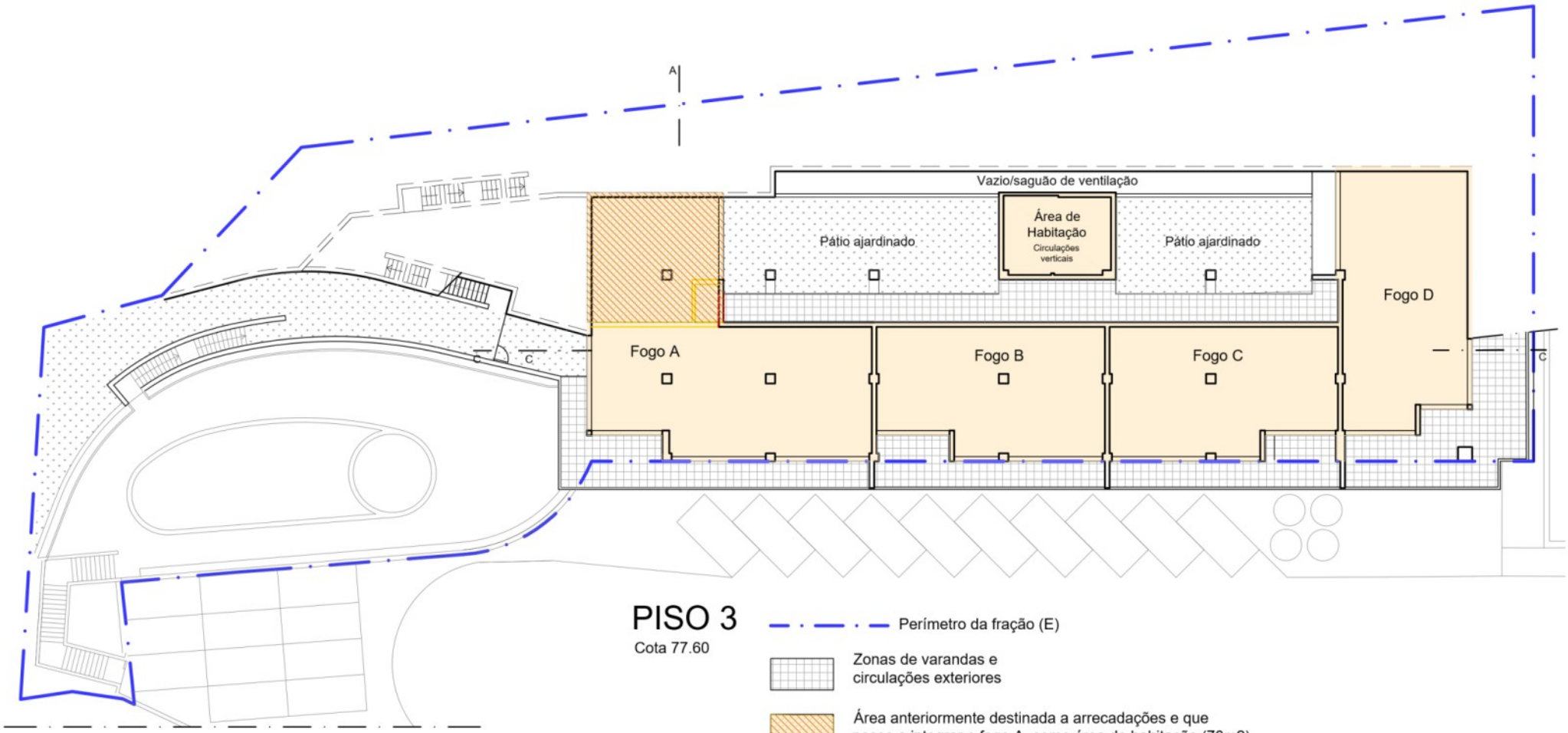
Área de ampliação destinada a arrecadações (210m2)

107.00m2: Área anteriormente destinada a habitação e que se mantém (107m2)

Área de ampliação destinada a habitação (18m2)

125.00m2 de área total de habitação, neste piso

280.00m2 de área total de Garagem/ /arrecadações, neste piso.



PISO 3

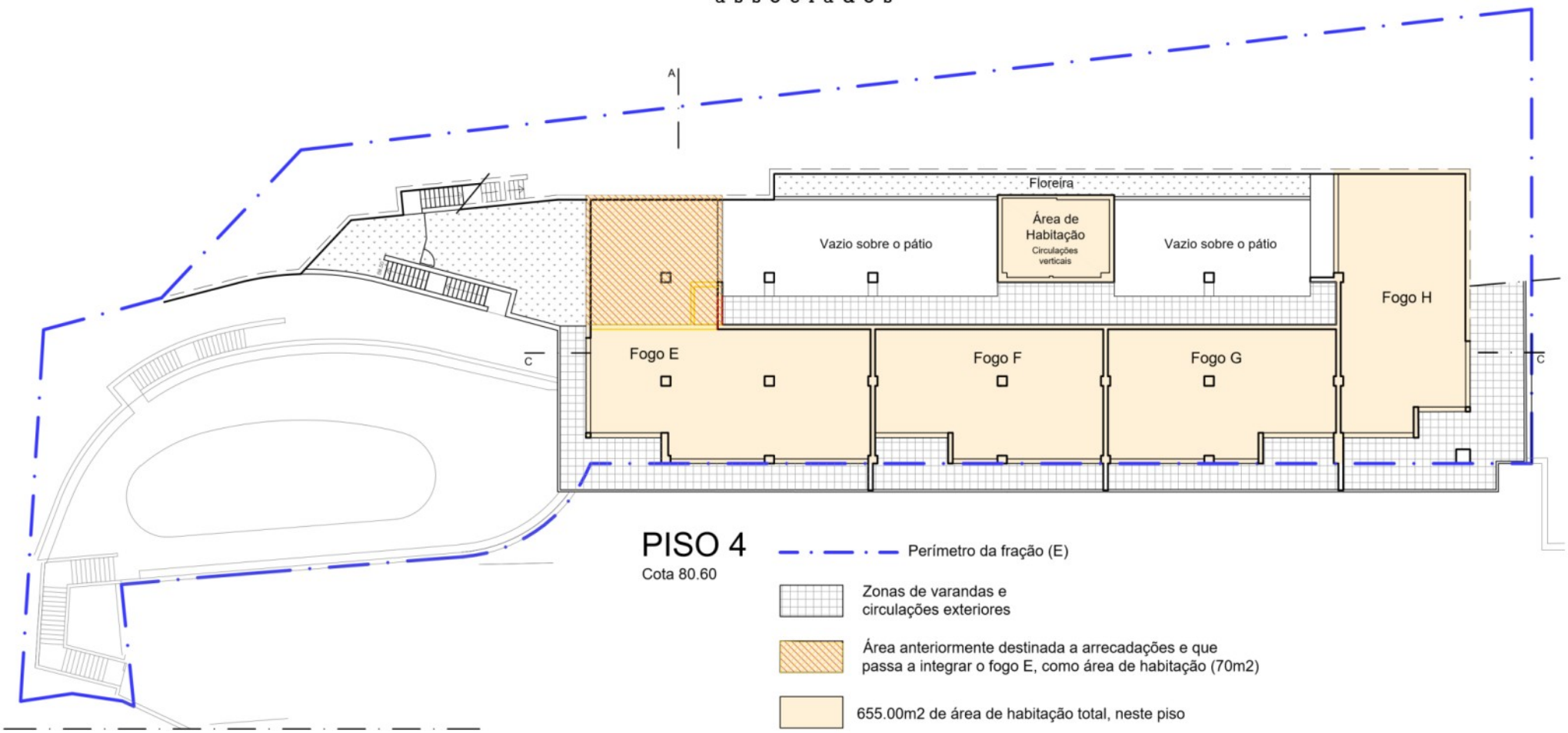
Cota 77.60

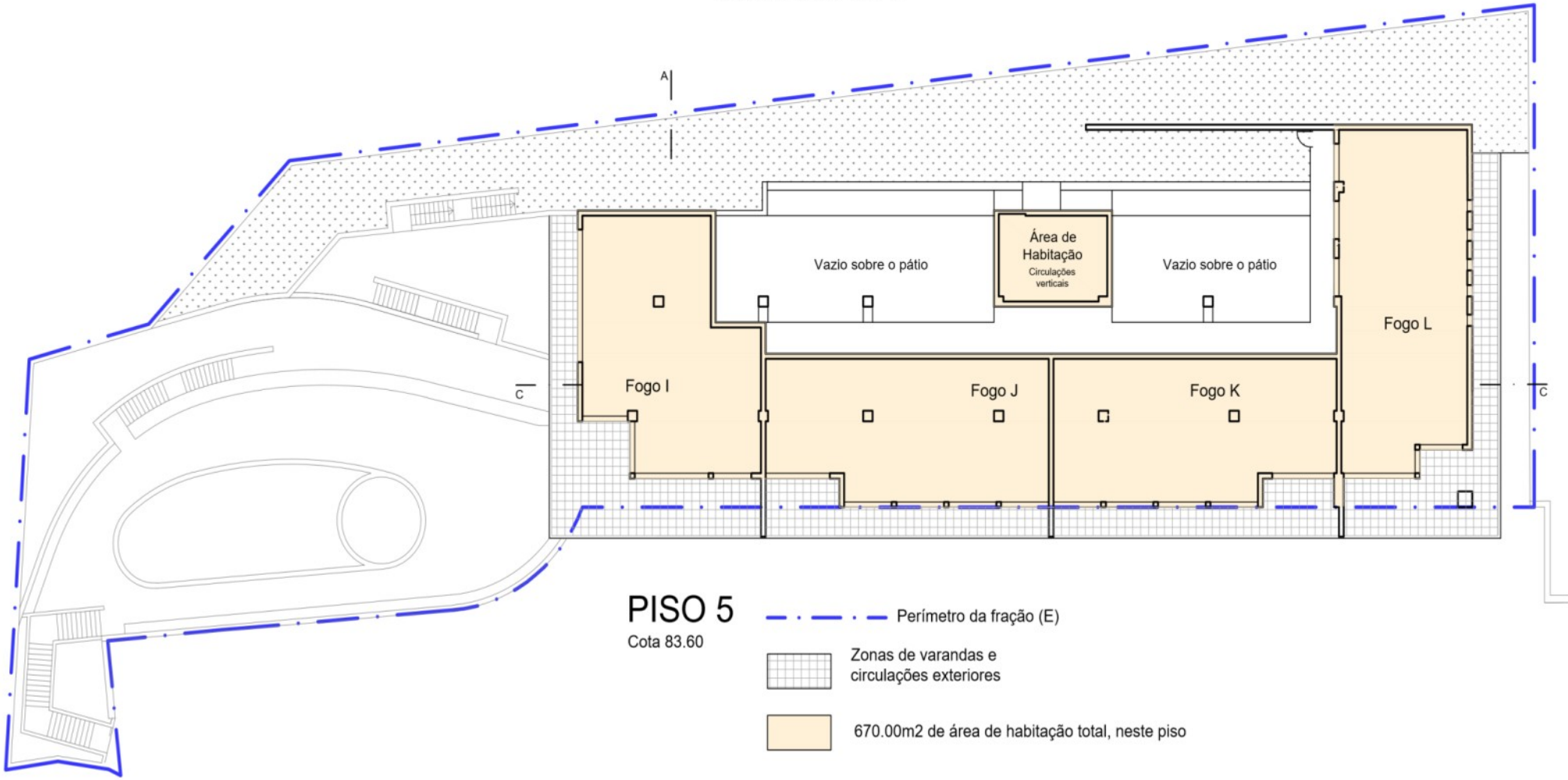
Perímetro da fração (E)

Zonas de varandas e circulações exteriores

Área anteriormente destinada a arrecadações e que passa a integrar o fogo A, como área de habitação (70m2)

655.00m2 de área de habitação total, neste piso


A
C
C
Floreira
Área de Habitação
Circulações verticais
Vazio sobre o pátio
Vazio sobre o pátio
Fogo H
Fogo E
Fogo F
Fogo G
PISO 4
Cota 80.60
Perímetro da fração (E)
Zonas de varandas e circulações exteriores
Área anteriormente destinada a arrecadações e que passa a integrar o fogo E, como área de habitação (70m2)
655.00m2 de área de habitação total, neste piso



Parede, 19 de maio de 2026 P'la JQPV, arquitetos associados: Técnico autor