

Operação de Loteamento - Informação Prévia

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P2/2020/9/0 Antecedentes:

Morada: Rua João Chagas 0 Algés União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

Local: Algés

Freguesia: União das freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R4042/2021

Data de Entrada: 20-09-2021

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R9375/2023, R7312/23, R6325/2023

Data de Entrada: 07/09/2023

DADOS DO REQUERENTE

Nome: RAR - Imobiliária S.A.

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Pedido de informação prévia de loteamento

TEOR DA INFORMAÇÃO

A presente informação inclui o anexo I, que deverá ser consultado, onde consta a análise detalhada do presente requerimento.

No âmbito desta unidade orgânica, e tendo em conta os novos elementos anexados ao processo, considera-se que estão reunidas as condições para aprovar o presente pedido de informação prévia com a condição de serem esclarecidas as situações acima referidas, a saber:

- Os acessos viários deverão possuir raios de curvatura mais “generosos”;
- Os dois acessos viários através da Rua João Chagas deverão ter sentidos de circulação diferenciados, isto é, um de entrada e outro de saída;
- A salvaguarda e a continuidade do percurso pedonal, quer ao longo dos acessos viários quer ao longo da Rua João Chagas;
- Deverá ser previsto um tratamento ao nível do espaço público envolvente, em especial na Rua João Chagas, quer ao nível do traçado (mais homogéneo) quer ao nível do aumento da largura dos passeios (do lado da presente proposta e do outro lado da via);
- Toda a bolsa de estacionamento (em frente dos lotes 1, 2 e 3) deverá ser de coexistência e deverá privilegiar-se o enquadramento com o moinho, poço e as árvores existentes (classificadas).

Dada a relativa expressão dos elementos a rectificar, considera-se que os mesmos poderão ser remetidos para uma fase posterior do processo, nomeadamente para a fase de licenciamento da operação de loteamento.

Por último, importa referir que na fase de licenciamento deverá ser apresentada uma planta de sinalização vertical e horizontal.

À consideração superior.

DADOS DA DECISÃO

	Proposta de decisão	António José Fazenda Lopes / 500745943
de Comunicar		[Redacted] Técnico(a) Superior - Urbanista
	Pareceres / Despachos	
1	Parecer	Nuno Miguel Franco Barros Graça / 500745943
Decisão:	de Comunicar	[Redacted]
	Fundamento:	Chefe de Divisão
	Concordo. Chamo a atenção para a mais valia ligada à melhoria da circulação pedonal local que resulta da presente análise/informação (ao nível dos passeios que confinam com a proposta e igualmente do lado oposto da Rua João Chagas). Será de remeter para a DPU e de comunicar. À consideração do Sr. D. DOTPU.	
2	Despacho	Luis Artur Simplício Baptista Fernandes / 500745943
Decisão:	Concordo	[Redacted]
	Fundamento:	Diretor(a) de Departamento
	À DPU para Parecer final.	
3	Selecionar	Selecionar o Cargo
Decisão:	Selecionar	
	Fundamento:	
4	Selecionar	Selecionar o Cargo
Decisão:	Selecionar	
	Fundamento:	

Anexo à informação n.º 8548/2023 – DMOTDU/DOTPUI/DPIUM

Assunto: Pedido de informação prévia de loteamento (junção de elementos)

Processo: 9/2020

Requerimento: n.º R9375/2023 de 7 de Setembro, n.º R7312/2023 de 10 de Julho e n.º R6325/2023 de 14 de Junho

Local: Rua João Chagas, Algés

I – INTRODUÇÃO

A presente informação, e no âmbito das competências desta divisão, incide sobre uma junção de elementos associada a um pedido de informação prévia de loteamento, a realizar na Rua João Chagas, em Algés.

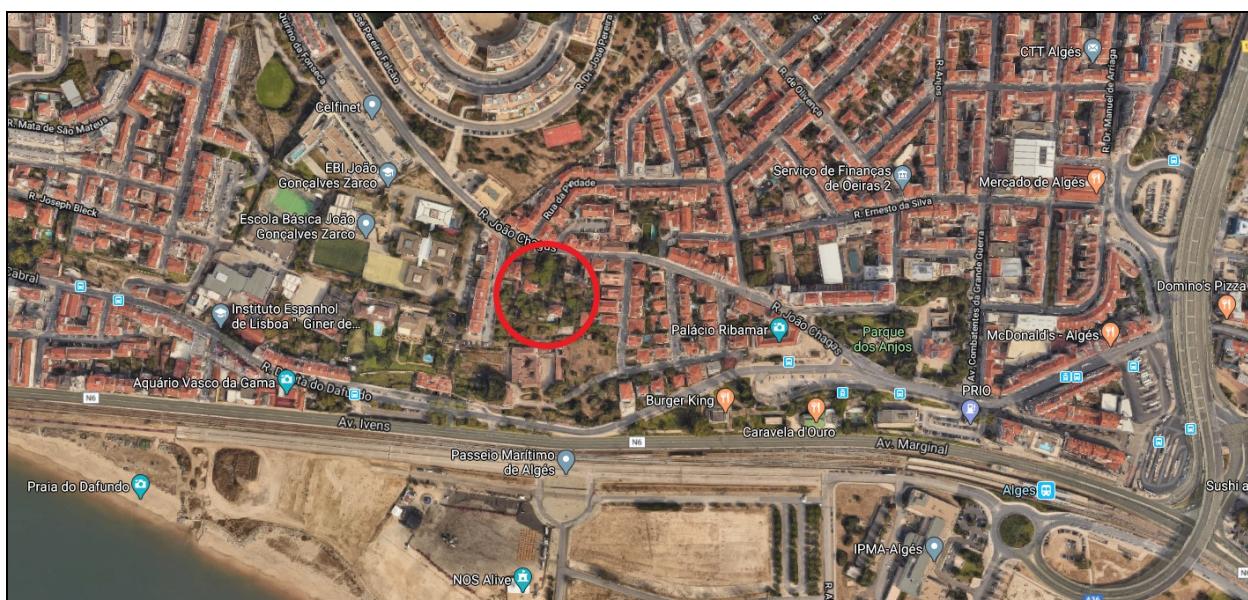


Fig. 1 – Localização da operação urbanística (fonte: Google maps)

Mais se informa este processo já foi alvo de diversas análises técnicas por parte desta unidade orgânica, tendo a última informação obtido o n.º 2018/2023 - DMOTDU/DOTPUI/DPIUM de 7 de Março.

O teor da respectiva informação, que incidiu sobre o requerimento n.º R1442/2023 de 13 de Fevereiro, pontava no sentido de serem esclarecidas algumas situações relacionadas ao nível do layout de

circulação viária. Importa referir que, dada a relativa expressão dos elementos a rectificar, foi considerado que os mesmos poderiam ser remetidos para uma fase posterior do processo, nomeadamente para a fase de licenciamento da operação de loteamento.

Neste sentido, através do requerimento n.º R9375/2023 de 7 de Setembro e do requerimento n.º R7312/2023 de 10 de Julho, veio o requerente anexar novos elementos ao processo.

II – ANÁLISE

No âmbito desta unidade orgânica, e tendo em conta os elementos apresentados, considera-se o seguinte, a saber:

Antes de tecer qualquer tipo de consideração sobre os novos elementos apresentados, importa enquadrar e resumir a operação urbanística.

Neste contexto, está prevista a materialização de uma operação de loteamento (destinada exclusivamente a habitação colectiva), conforme representado na figura seguinte.

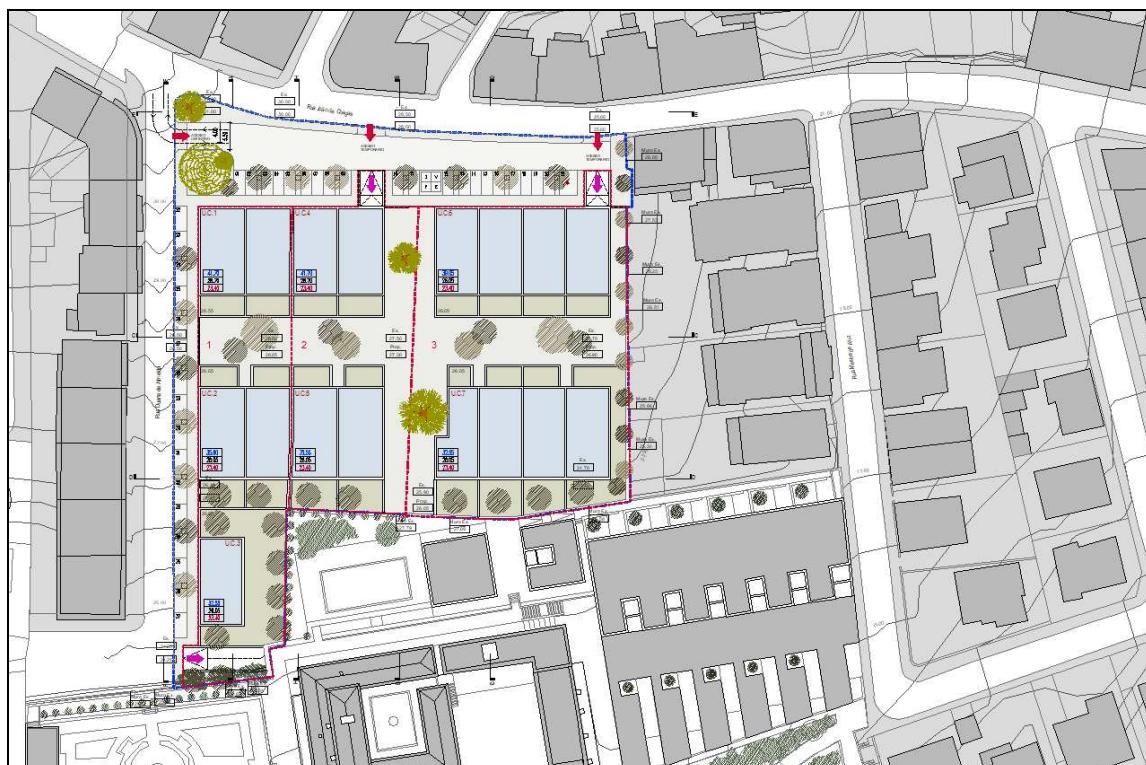


Fig. 2 – Planta de implantação do loteamento (fonte: pedido de informação prévia)

De acordo com o projecto, a operação urbanística incidirá sobre diversos prédios que perfazem uma área total de 7.577,78 m² (vs. 7.569,70 m² de área apurada através do levantamento topográfico, de acordo com o quadro de áreas exposto na planta síntese).

Está prevista a constituição de 3 lotes destinados a habitação colectiva, divididos em 7 unidades de construção (de UC1 a UC7), uma área bruta de construção total de 13.921,90 m² (estão incluídos 5.366,10 m² destinados ao estacionamento em cave e áreas técnicas), para um universo de 50 fogos (de tipologia T3)

No que se refere à capacidade de estacionamento, verifica-se que são propostos 140 lugares de estacionamento cobertos, divididos por: 42 lugares no lote 1 (UC1, UC2 e UC3); 34 lugares no lote 2 (UC4 e UC5); e 64 lugares no lote 3 (UC6 e UC7). Por outro lado, estão previstos mais 37 lugares de estacionamento no exterior (ao ar livre). No total (privados + públicos) estão previstos cerca de 177 lugares de estacionamento.

Relativamente ao acesso viário ao loteamento/edifícios, o mesmo será efectuado pela Rua João Chagas (através de dois locais temporários, quer permitirão aceder aos lotes 2 e 3) e pela Rua Duarte de Almeida (através de dois locais, um para o lote 1 e um outro para os lotes 2 e 3 que será criado após o encerramento dos acessos temporários).

Contudo, verifica-se que o acesso “definitivo” através da Rua Duarte de Almeida (para os lotes 2 e 3) coincide com uma área afecta à estrutura ecológica complementar do PDM de Oeiras, nomeadamente com o sistema hidrogeológico. Importa referir que este sistema hidrogeológico corresponde ao poço e ao moinho existentes.

Atendendo ao facto que o acesso viário “temporário” aos lotes 2 e 3, a partir da Rua Duarte de Almeida, só poderá ser materializado entre duas árvores classificadas a preservar (Dragoeiro e Araucária) e que, consequentemente, implica a demolição do moinho e tamponamento do poço, constata-se num primeiro momento que este acesso não será viável.

Como tal, e como base nos novos pressupostos, considera-se de manter, como definitivo, os acessos viários aos lotes 2 e 3 pela Rua João Chagas e o acesso viário ao lote 1 pela Rua Duarte de Almeida no final do impasse (como inicialmente previsto).

Por outro lado, para além dos novos pressupostos (acima expostos) e conforme referido nas últimas informações técnicas, deverão ser clarificadas as seguintes situações, a saber:

- Os acessos viários deverão possuir raios de curvatura mais “generosos”;
- Os dois acessos viários através da Rua João Chagas deverão ter sentidos de circulação diferenciados, isto é, um de entrada e outro de saída;
- A salvaguarda e a continuidade do percurso pedonal, quer ao longo dos acessos viários quer ao longo da Rua João Chagas;
- Deverá ser previsto um tratamento ao nível do espaço público envolvente, em especial na Rua João Chagas, quer ao nível do traçado (mais homogéneo) quer ao nível do aumento da largura dos passeios (do lado da presente proposta e do outro lado da via);
- Toda a bolsa de estacionamento (em frente dos lotes 1, 2 e 3) deverá ser de coexistência e deverá privilegiar-se o enquadramento com o moinho, poço e as árvores existentes (classificadas).

III – CONCLUSÃO

Pelo atrás exposto, e tendo em conta os novos elementos anexados ao processo, considera-se, no âmbito desta unidade orgânica, que estão reunidas as condições para aprovar o presente pedido de informação prévia com a condição de serem esclarecidas as situações acima referidas, a saber:

- Os acessos viários deverão possuir raios de curvatura mais “generosos”;
- Os dois acessos viários através da Rua João Chagas deverão ter sentidos de circulação diferenciados, isto é, um de entrada e outro de saída;
- A salvaguarda e a continuidade do percurso pedonal, quer ao longo dos acessos viários quer ao longo da Rua João Chagas;
- Deverá ser previsto um tratamento ao nível do espaço público envolvente, em especial na Rua João Chagas, quer ao nível do traçado (mais homogéneo) quer ao nível do aumento da largura dos passeios (do lado da presente proposta e do outro lado da via);
- Toda a bolsa de estacionamento (em frente dos lotes 1, 2 e 3) deverá ser de coexistência e deverá privilegiar-se o enquadramento com o moinho, poço e as árvores existentes (classificadas).

Dada a relativa expressão dos elementos a rectificar, considera-se que os mesmos poderão ser remetidos para uma fase posterior do processo, nomeadamente para a fase de licenciamento da operação de loteamento.

Por último, importa referir que na fase de licenciamento deverá ser apresentada uma planta de sinalização vertical e horizontal.

Considera-se de remeter o teor da presente informação à Divisão de Planeamento Urbano (DPU) para conhecimento.

À consideração Superior,

Oeiras, 13 de Outubro de 2023