

EDITAL

N.º 426 /2022

CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

NOTIFICAÇÃO PARA AUDIÇÃO DOS INTERESSADOS

José Mário L. Freire de Sousa, Chefe da Divisão Administrativa e de Contraordenações, na Câmara Municipal de Oeiras no uso da subdelegação de competências que lhe foram atribuídas pelo despacho interno n.º 09/PM/2021, dando cumprimento ao despacho do Exmo. Senhor Vice-Presidente de 27/05/2022 que determinou o presente procedimento administrativo.....

FAZ PÚBLICO, que em cumprimento do presente Edital que vai por mim assinado, se notifique o Exmo. Senhor Ricardo Alexandre da Silva Sequeira, na qualidade de proprietário do imóvel, sito na Rua do Varatojo, n.º 8 (parcela C), em Queijas, em sede da audiência prévia dos interessados, pelos fundamentos que infra se enunciam:

A. Fundamentação de Facto

De acordo com a Informação n.º INT-CMO/2020/19946, datada de 12.10.2020, que se anexa, foi verificado pelos serviços municipais, a falta de licenciamento municipal para a realização da operação urbanística, executada no imóvel sito na Rua do Varatojo, n.º 8 (parcela C), em Queijas, designadamente a abertura de um vão de porta, para um lote de terreno privado.

B. Fundamentação de Direito

Tais factos contrariam o disposto no n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, que define o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado abreviadamente RJUE.

C. Da Intenção Municipal

Assim, é intenção do Município determinar a reposição ao estado inicial da alteração urbanística efetuada sem o necessário licenciamento municipal no imóvel sito no referido arruamento, no prazo de 60 dias úteis.

Para proceder à regularização das alterações (se regularizáveis) ou para obter informações/esclarecimentos adicionais de carácter técnico/urbanístico relativas à operação urbanística realizada, dever-se-á dirigir ao Departamento de Gestão Urbanística da CM Oeiras, sito no Largo Marquês de Pombal, em Oeiras, procedendo para tal a prévio contacto telefónico através do n.º 21 440 83 00. Em alternativa, poderá através da plataforma online do Município de Oeiras (www.oeiras.pt/-/urbanizacao_edificacao), obter os esclarecimentos pretendidos ou, no mesmo prazo, proceder à reposição da situação ao estado inicial.



MUNICÍPIO
OEIRAS

D. Da Audiência dos Interessados

Nos termos do disposto nos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo, dispõe V.ª Ex.ª do **prazo de 10 dias úteis** para se pronunciar, por escrito, sobre o sentido provável da decisão, podendo, para o efeito, proceder à consulta do processo, mediante marcação prévia, através dos contactos de telefone n.º 210 976 590 ou por e-mail: policia.municipal@oeiras.pt, da Polícia Municipal/ Divisão Administrativa e de Contraordenações, sita na Rua Manuel António Rodrigues, n.º 5, Alto dos Barronhos, em Carnaxide, em qualquer dia útil, entre as 09:00 e as 17:00.

Com os melhores cumprimentos.

E, para se constar se passou o presente e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

Oeiras, 26 de outubro de 2022


O CHEFE DE DIVISÃO

/CR

SAI-CMO/2022/23487
Processo n.º 500.10.415/2021/21

Nota: O endereço eletrónico correto do município é geral@oeiras.pt

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2020/19946

Assunto: Exposição

PARECER

DESPACHO

Ao D. DGu

De acordo com a informação do técnico, aquela que deve ser devido conhecimento do seu conteúdo à DAC e à CHEUNI, oficialmente - Se os proprietários dos edifícios, referidos no ponto 3 para que procedam à regularização das situações acidentadas, salientando - Se a importância da concertação de interesses individuais na regualificação da imagem urbana do local onde residem.

Conselho
Pm / DAC
X Di

RW
C. DE LOOPT
26/10/2020

1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Após a notificação da proprietária de um lote de terreno (), a tardoz de um conjunto de moradias unifamiliares em banda, localizadas na Rua do Varatojo nºs 4 a 52 e Rua do Penedinho nºs 29 a 35, para proceder à limpeza do mesmo, foi apresentada exposição por parte do seu representante legal, na qual, reportava uma série de questões referentes à edificação de anexos e outras estruturas, no logradouro tardoz das edificações referidas, alegadamente sem a devida autorização camarária.

Na sequência dessa exposição, a DACO, efectuou diversas diligências no local, registando o levantamento das eventuais ilegalidades urbanísticas executadas nos logradouros tardoz de cada um dos imóveis que confinam com o lote de terreno da Sra Palmira Jesus Flores Gorjão, devidamente consubstanciadas na informação 12926/17 de 3 de Setembro daí resultante.

Como resultado da informação referida, foi solicitado à DGU o levantamento pormenorizado de todas as questões que não apresentam enquadramento legal no quadro da legislação urbanística em vigor.

Com base nestes pressupostos e tendo em conta o teor da informação da DACO, cumpremos em deslocação ao local, verificar em que condições se encontram os imóveis em causa, no sentido de efectuar o enquadramento dos trabalhos realizados, tendo em conta as normas legais e regulamentares em vigor.

2. ANÁLISE PROCESSUAL

Conforme referido, estamos perante um conjunto de moradias unifamiliares em banda, edificadas pela Cooperativa CHEUNI e localizadas na Rua do Penedinho nºs 29 a 35, com o processo de construção 1740/85, Rua do Varatojo nºs 4 a 18, com o processo de construção 1741/85, Rua do Varatojo nºs 20 a 34, com o processo de construção 1742/85 e Rua do Varatojo nºs 36 a 52, com o processo de construção 1743/85.

Consultados os processos de construção a que auldi, informa-se o seguinte;

Processo 1740/85

Através do requerimento 4062/92, foi apresentado pedido para a emissão do alvará de licença de utilização deste conjunto de edifícios, tendo sido atendida a pretensão e emitido o alvará de utilização 138/93 em 5 de Maio, para 4 fogos.

Através do requerimento 1427/95, foi apresentado projecto de alterações relativamente à pretensão de edificação de alpendres sobre a entrada principal de todos os imóveis, tendo o pedido sido deferido em 22 de Março de 1995.

O procedimento não teve qualquer andamento posterior.

Rua do Penedinho nº 29 parcela D

Pelo requerimento 3877/96, foi apresentado pedido para a edificação de alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 4 de Julho de 1996 e obtido o alvará de licença de construção 94/97 em 5 de Fevereiro.

O procedimento não foi finalizado.

Rua do Penedinho nº 35 parcela A

Através do requerimento 913/2000, foi submetido à consideração camarária, um projecto de alterações com vista à edificação de um telheiro para abrigo automóvel e de um alpendre sobre a entrada principal do imóvel, tendo a pretensão sido indeferida em 8 de Maio de 2000.

Posteriormente, foi apresentado o requerimento 3086/2000, com vista à edificação de um telheiro sobre a entrada principal que foi deferido em 17 de Abril de 2000 e obteve o alvará de licença de construção 824/2000 em 8 de Agosto.

Consequentemente, foi apresentado o requerimento 8231/2000 solicitando-se a emissão do alvará de licença de utilização, tendo sido emitido em 7 de Novembro o alvará de utilização 443/2000.

Processo 1741/85

Através do requerimento 4034/92, foi apresentado pedido para a emissão do alvará de licença de utilização deste conjunto de edifícios.

À excepção da parcela H (nº 18), os restantes imóveis, foram considerados em condições de serem utilizados.

Não obstante o referido, o alvará de licença de utilização não chegou a ser levantado, pelo que, estes não obtiveram a respectiva licença de utilização.

Através do requerimento 2585/95, foi apresentado projecto de alterações relativamente à pretensão de edificação de alpendres sobre a entrada principal de todos os imóveis, tendo o pedido sido deferido em 16 de Junho de 1995.

O procedimento não teve qualquer andamento posterior.

Rua do Varatojo nº 6 parcela B

Pelo requerimento 3574/94, foi apresentado pedido para a edificação de alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 5 de Setembro de 1994 e obtido o alvará de licença de construção 28/95 em 13 de Janeiro.

O procedimento não foi finalizado.

Rua do Varatojo nº 10 parcela D

Através do requerimento 1978/98, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de alpendre sobre a entrada principal e instalação de lareira na sala ao nível do piso térreo.

O pedido foi deferido em 7 de Maio de 1998 e obteve o alvará de licença de construção 1063/98 em 23 de Novembro.

Posteriormente, foi apresentado o requerimento 834/99 com vista à obtenção da licença de utilização, tendo sido emitido o alvará de licença de utilização 145/99 em 3 de Maio.

Rua do Varatojo nº 12 parcela E

Através do requerimento 3878/96, foi apresentado pedido para a edificação de alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 4 de Julho de 1996.

O procedimento não foi finalizado.

Posteriormente, através dos requerimentos 14471/07 e 3946/08, foi apresentado projecto de arquitectura, com vista à legalização de obras executadas sem o devido controlo prévio municipal, nomeadamente, a ampliação da zona da cave, edificação de telheiro, anexo e alpendre a tardoz, bem como um alpendre sobre a entrada principal do edifício.

Esta pretensão foi deferida em 12 de Maio de 2008 e obteve a licença de construção 576/09 em 15 de Dezembro, não tendo no entanto, o procedimento sido concluído.

Rua do Varatojo nº 14 parcela F

Em 1999, foi apresentado o requerimento 18270/99, solicitando a emissão da licença de utilização para o imóvel.

Em resposta à pretensão, foi emitido o alvará de licença de utilização 284/99 em 20 de Agosto.

Posteriormente, através dos requerimentos 2018/01 e junções de elementos 2553/01 e 5642/01, foi apresentado projecto de arquitectura, para execução de alterações ao nível da cave, com introdução de uma instalação sanitária, alteração da compartimentação do r/c, edificação de acesso ao sótão através do 1º piso, edificação de alpendre sobre a entrada principal e alpendre a tardoz na zona da sala.

O processo foi deferido em 16 de Novembro e obteve a licença de construção 673/02 em 31 de Julho.

O procedimento não foi finalizado.

Rua do Varatojo nº 16 parcela G

Através do requerimento 4127/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a edificação de um pequeno alpendre sobre a entrada principal, o qual foi deferido em 12 de Agosto de 1996, tendo obtido o alvará de licença de construção 1074/96 em 27 de Novembro.

Posteriormente, foram apresentadas as telas finais com o requerimento 5150/97 e emitido o alvará de licença de utilização 272/98 em 10 de Agosto.

Mais tarde, através dos requerimentos 444/01 e 1356/01, foi apresentado um projecto de alterações, com vista à regularização de alterações efectuadas, sem o controlo prévio dos serviços municipais, ao nível da cave com introdução de uma instalação sanitária, alteração da compartimentação do r/c, edificação de acesso ao sótão através do 1º piso, edificação de alpendre sobre a entrada principal, alpendre a tardoz na zona da sala e abertura de vão de janela ao nível do 1º piso.

Este pedido foi deferido em 25 de Junho de 2001 e obteve a licença de construção 445/02 em 29 de Maio, no entanto o procedimento não finalizado.

Rua do Varatojo nº 18 parcela H

Através do requerimento 2884/95, foi apresentado projecto de arquitectura, relativamente à pretensão de ampliação da área de construção anexa à cozinha para criação de sala de estar e edificação de alpendre sobre a entrada principal.

O pedido foi indeferido em 6 de Setembro de 1995.

Posteriormente foi apresentado novo projecto de alterações, registado com o requerimento 3879/96, para a construção de alpendre sobre a entrada principal, o qual foi deferido em 4 de Julho de 1996 e obteve a licença de construção 1073/96 em 27 de Novembro.

Após o deferimento referido, foi apresentado o requerimento 3840/97, solicitando-se a emissão da licença de utilização, tendo a pretensão sido atendida e emitido o alvará de licença de utilização 265/97 em 12 de Agosto.

Processo 1742/85

Através do requerimento 4025/92, foi apresentado pedido para a emissão do alvará de licença de utilização deste conjunto de edifícios.

Não foi emitido alvará de licença de utilização.

Através do requerimento 1946/95, foi apresentado projecto de alterações relativamente à pretensão de edificação de alpendres sobre a entrada principal de todos os imóveis, tendo o pedido sido deferido em 5 de Maio de 1995.

O procedimento não teve qualquer andamento posterior.

Rua do Varatojo nº 20 parcela A

Através do requerimento 5259/93, foi apresentado projecto de arquitectura para a legalização de um anexo edificado no logradouro tardoz do edifício.

O pedido foi deferido em 28 de Novembro de 1993 e obteve a licença de construção 335/02 em 30 de Abril.

Por forma a finalizar o procedimento, foi apresentado o requerimento 11668/02 com vista à emissão do alvará de utilização, não tendo sido efectuada a vistoria por se encontrarem em falta alguns documentos.

Rua do Varatojo nº 24 parcela C

Através do requerimento 5235/93, foi apresentado projecto de arquitectura para a legalização de um anexo edificado no logradouro tardoz do edifício.

O pedido foi deferido em 20 de Janeiro de 1994 e obteve a licença de construção 248/01 em 21 de Março.

O procedimento não foi concluído.

Mais tarde foi apresentado um projecto de arquitectura para a edificação de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 8 de Julho de 1996 e emitida a licença de construção 137/96 em 16 de Dezembro.

Para finalizar o procedimento, foram apresentadas as telas finais, através do requerimento 3843/97, tendo sido emitido o alvará de licença de utilização 247/97 em 31 de Julho.

Rua do Varatojo nº 26 parcela D

Através do requerimento 4138/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a edificação de um alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 8 de Julho de 1996.

O procedimento não foi concluído.

Rua do Varatojo nº 28 parcela E

Através do requerimento 4130/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a edificação de um alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 8 de Julho de 1996.

O procedimento não foi concluído.

Posteriormente, através do requerimento 417/15, foi apresentado projecto de arquitectura para a legalização da construção de um alpendre sobre a entrada principal e do aproveitamento do esconso da cobertura para arrumos.

Este pedido obteve a licença de construção 144/15 em 2 de Dezembro.

Para finalizar este procedimento, foram apresentadas as telas finais através do requerimento 21606/15, tendo sido emitido para o efeito, o alvará de licença de utilização 20/16 em 22 de Fevereiro.

Rua do Varatojo nº 32 parcela G

Através do requerimento 4129/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 8 de Julho de 1996 e obtido a licença de construção 1138/96 em 16 de Dezembro.

Para finalizar este procedimento, foram apresentadas as telas finais através do requerimento 3844/97, tendo sido emitido para o efeito, o alvará de licença de utilização 248/97 em 31 de Julho.

Processo 1743/85

Através do requerimento 4036/92, foi apresentado pedido para a emissão do alvará de licença de utilização deste conjunto de edifícios.

Para o efeito, foi emitida a licença de utilização 100/93 em 24 de Março para 8 fogos, tendo ficado excluída a parcela A (nº 36).

Através do requerimento 8391/94, foi apresentado projecto de alterações relativamente à pretensão de edificação de alpendres sobre a entrada principal de todos os imóveis, tendo o pedido sido deferido em 8 de Fevereiro de 1995.

O procedimento não teve qualquer andamento posterior.

Rua do Varatojo nº 36 parcela A

Através do requerimento 6105/96, foi submetido um pedido de vistoria do imóvel, o qual foi considerado em condições de ser utilizado, no entanto, o alvará de licença de utilização, não chegou a ser levantado.

Através do requerimento 7275/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 25 de Novembro de 1998 e obtido a licença de construção 231/98 em 12 de Março.

O procedimento não foi concluído.

Através do requerimento 12/98, foi apresentado projecto de arquitectura, para a edificação de um anexo com forno no logradouro tardoz do imóvel.

O pedido foi deferido em 30 de Março de 98, mas o procedimento não chegou a ser concluído.

Posteriormente, pelo requerimento 754/02, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal e de um anexo no logradouro tardoz, o qual foi deferido em 20 de Maio de 2005 e obtido a licença de construção 862/05 em 30 de Novembro.

Finalmente, foram apresentadas as telas finais com o requerimento 10206/06, não tendo sido emitida a licença de utilização, uma vez que se verificaram alterações no local.

Rua do Varatojo nº 38 parcela B

Através do requerimento 7272/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 25 de Novembro de 1998 e obtido a licença de construção 232/98 em 12 de Março.

8

Através do requerimento 8051/98, foram apresentadas as telas finais e emitida a licença de utilização 33/99 em 22 de Janeiro.

Rua do Varatojo nº 44 parcela E

Através do requerimento 8972/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 20 de Janeiro de 1997, não tendo o procedimento sido concluído.

Rua do Varatojo nº 46 parcela F

Através do requerimento 8972/96, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, deferido em 9 de Junho de 1997, tendo obtido a licença de construção 875/97 de 2 de Outubro.

As telas finais foram submetidas através do requerimento 10810/99, tendo sido emitido o alvará de licença de utilização 90/2000 em 3 de Março.

Rua do Varatojo nº 50 parcela H

Através do requerimento 4193/2000, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, tendo obtido a licença de construção 283/01 de 29 de Março.

As telas finais foram submetidas através do requerimento 2244/02, não tendo sido emitido o correspondente alvará de utilização.

Rua do Varatojo nº 52 parcela I

Através do requerimento 7474/93, foi apresentado projecto de arquitectura para a abertura de um portão para a entrada de veículos, ao nível do alçado principal e construção de abrigo automóvel no logradouro tardoz.

O pedido obteve despacho desfavorável em 7 de Dezembro de 1993.

Os requerimentos 4479/97 e 6526/97 foram apresentados com vista à construção de um abrigo automóvel a tardoz e abertura de portão para entrada de veículos automóveis.

O pedido foi deferido em 13 de Outubro de 1997 e obteve a licença de construção 50/98 em 22 de Janeiro.

Posteriormente, foram apresentadas as telas finais através do requerimento 3309/98, tendo sido emitido o alvará de licença de utilização 241/98.

Através do requerimento 3323/2000, foi apresentado projecto de arquitectura para a construção de um alpendre sobre a entrada principal, tendo sido deferido em 2 de Maio de 2000 e obtido a licença de construção 280/01 de 29 de Março.

Na sequência deste pedido, foram apresentadas as telas finais (req. 2245/02), mas no entanto o alvará de licença de utilização, não foi emitido.

3. VISITA AO LOCAL

Após a consulta processual, em deslocação ao local, foi efectuada análise das circunstâncias de cada um dos imóveis, tendo em conta as conclusões retiradas dos elementos processuais existentes e em comparação com as telas finais existentes.

Rua do Penedinho nº 35 parcela A

Neste imóvel, verificaram-se as seguintes situações, que não foram devidamente enquadradas ao nível urbanístico:

Construção de anexo a tardoz com a existência de duas estruturas de exaustão de fumos (Fig.1), telheiro para estacionamento automóvel com cobertura em chapas tipo sandwich (Fig.2) e abertura de vão de janela ao nível do piso superior (Fig.3).

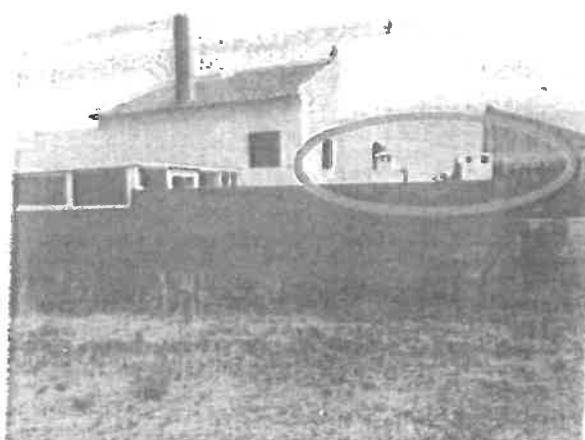


Fig. 1 – Anexo com exaustão de fumos



Fig. 2 – Telheiro de estacionamento

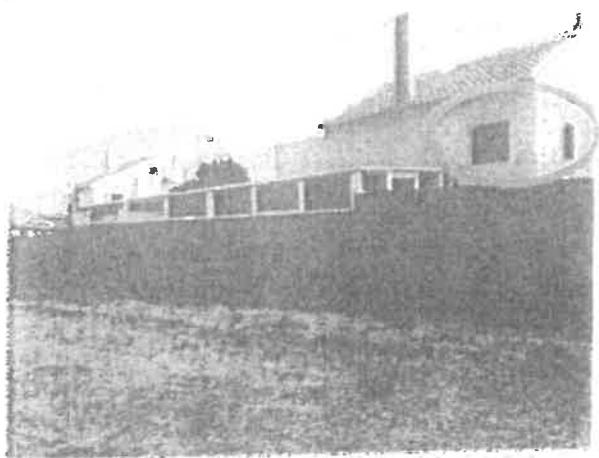


Fig. 3 – Vão de janela

Rua do Penedinho nº 33 parcela B

Relativamente a este edifício, a situação que carece de regularização, refere-se à abertura de um vão de janela ao nível do piso superior (Fig.4).

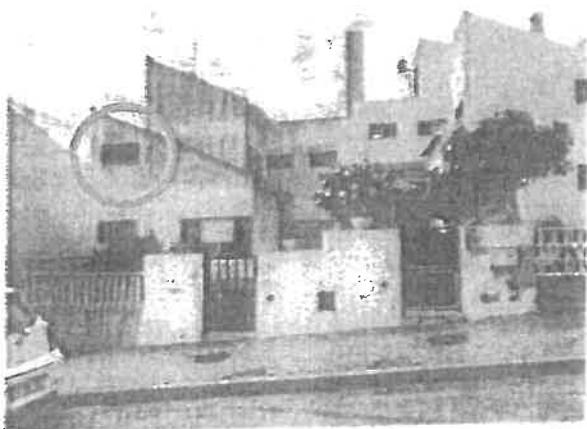


Fig. 4 – Vão de janela

Rua do Penedinho nº 29 parcela D

Relativamente a este imóvel, verificou-se a existência o encerramento da zona de entrada através de uma estrutura em alumínio (Fig.5), a abertura de um vão ao nível do sótão (Fig.5), a existência de um aparelho de ar condicionado na fachada do edifício (Fig.5), contrariando as disposições do regulamento municipal e a edificação de uma estrutura anexa à sala com cobertura em chapa metálica (Fig.6).

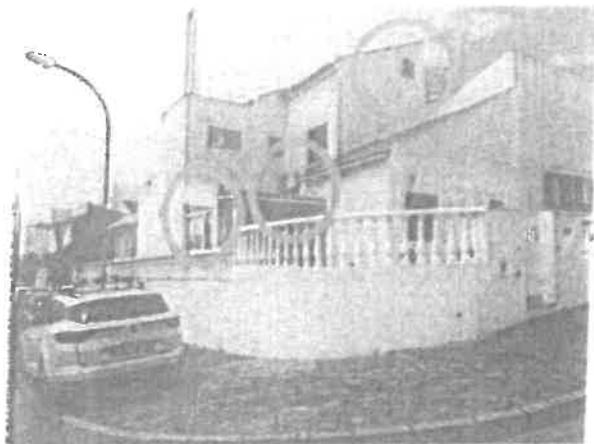


Fig. 5 – Vão de janela, aparelho de ar condicionado e encerramento da zona de entrada

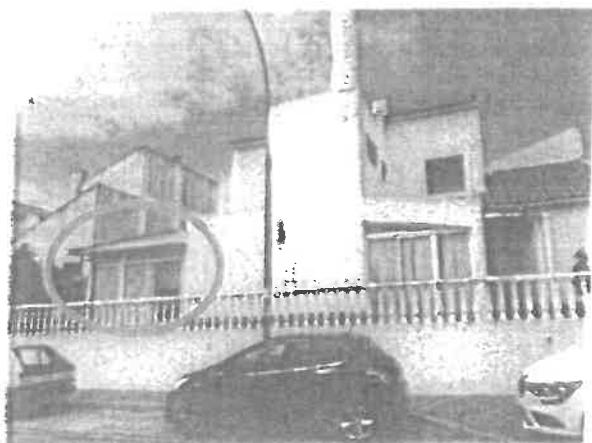


Fig. 6 – Encerramento da zona da sala

Rua do Varatojo nº 4 parcela A

Quanto a este edifício, daquilo que foi possível observar do exterior, verificou-se a existência da abertura de um vão de porta para um lote de terreno privado, nomeadamente da (Fig.7).

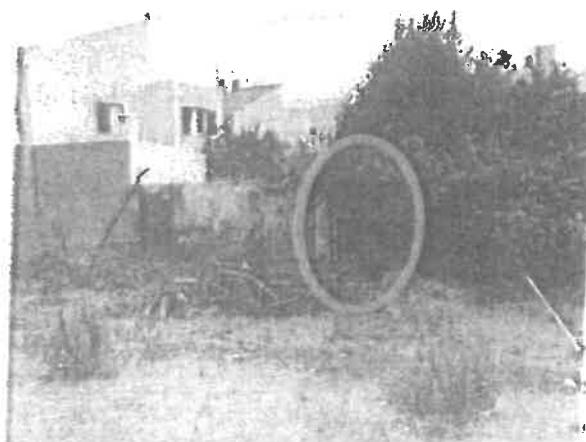


Fig. 7 – Vão de porta para terreno privado

Rua do Varatojo nº 6 parcela B

Quanto ao nº 6 da Rua do varatojo, foi possível observar a ocupação de uma parte do lote privado já referido, através de uma horta isolada através de uma vedação metálica, bem como a abertura de um vão de porta de acesso a esse espaço (Fig.8).



Fig. 8 – Ocupação de lote privado

Rua do Varatojo nº 8 parcela C

Quanto a este edifício, foi possível observar a abertura de um vão de porta para um lote de terreno privado (Fig.9).

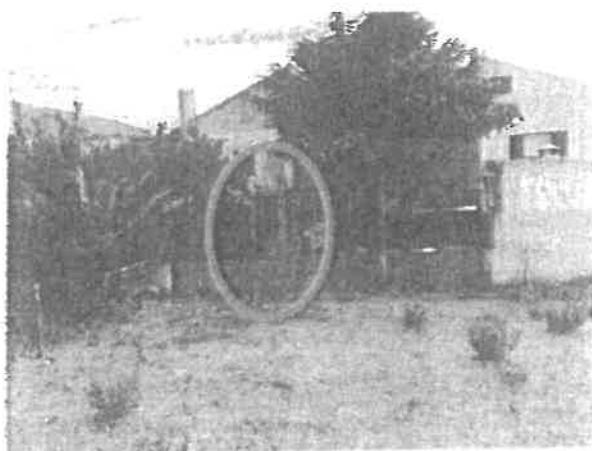


Fig. 9 – Vão de porta para lote privado

Rua do Varatojo nº 10 parcela D

Da análise efectuada a este edifício, foi possível perceber, sempre na comparação com as telas finais, a abertura de um vão ao nível do sótão, a abertura de um vão de porta para um lote privado e a construção de um anexo com uma estrutura de exaustão de fumos (Fig.10).

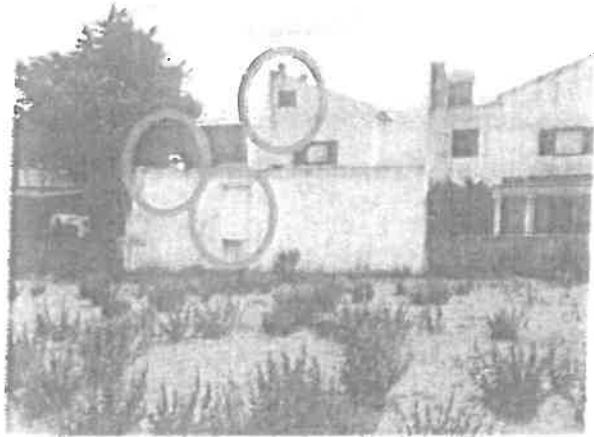


Fig. 10 – Vão de porta para lote privado, vão de janela ao nível do sótão e anexo.

Rua do Varatojo nº 12 parcela E

Ao nível deste edifício, observa-se a existência do aumento de área de construção do 1º piso com abertura de vão de janela a tardoz e edificação de telheiro na zona da sala (Fig. 11).

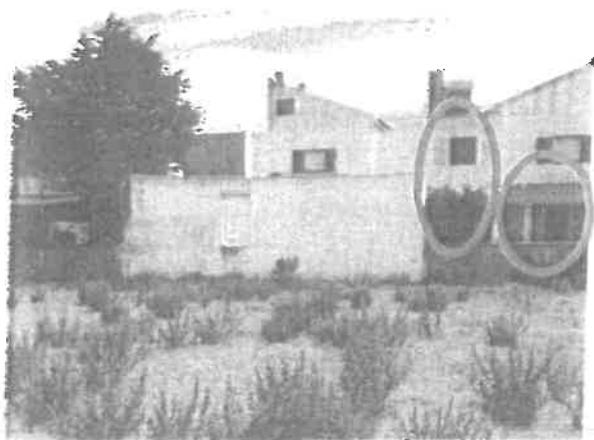


Fig. 11 – Aumento de área com vão de janela e telheiro.

Rua do Varatojo nº 14 parcela F

Ao nível deste edifício, observa-se a existência do aumento de área de construção do 1º piso com abertura de vão de janela a tardoz, edificação de telheiro na zona da sala e de outro telheiro com a inclusão de churrasqueira (Fig. 12).

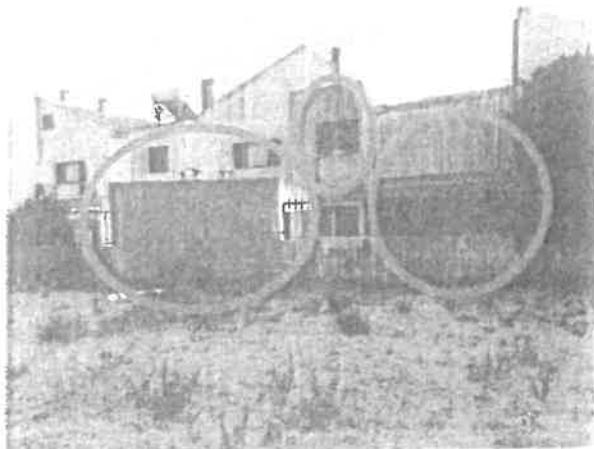


Fig. 12 – Aumento de área com vão de janela e telheiros.

Rua do Varatojo nº 16 parcela G

Quanto a este imóvel, importa referir a existência de um anexo com existência de estrutura de exaustão de fumos, aumento de área de construção ao nível do 1º piso com aproveitamento de zona vazada anexa à instalação sanitária e abertura de vão de janela (Fig. 13).

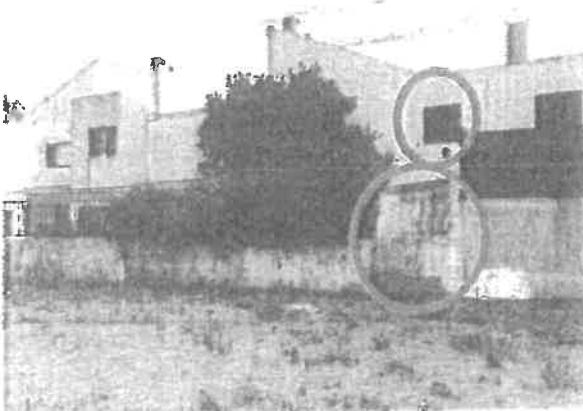


Fig. 13 – Aumento de área com vão de janela e anexo.

Rua do Varatojo nº 18 parcela H

No local, relativamente a este edifício, foi possível observar a abertura de um vão de janela ao nível do sótão, um toldo no 1º piso, um anexo a toda a extensão tardoz do logradouro com uma chaminé de grandes dimensões e abertura ade vão de porta para lote de terreno privado (Fig. 14).

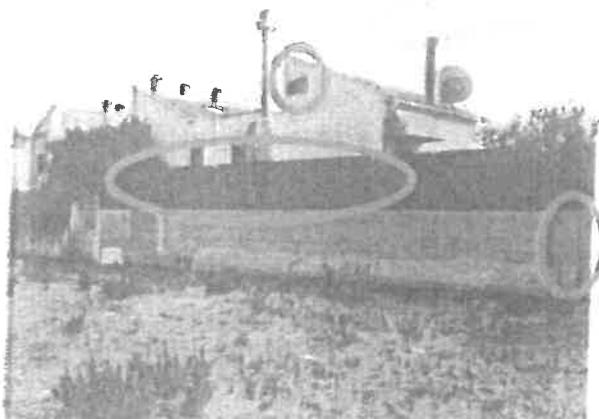


Fig. 14 – Anexo com chaminé, toldo, vão de janela e vão de porta.

Rua do Varatojo nº 20 parcela A

Ao nível do edifício localizado na Rua do Varatojo nº 20, verificou-se a existência de 2 anexos ao nível do logradouro tardoz, um deles com uma chaminé, abertura de um vão de janela ao nível do sótão e aumento de área da zona da cozinha e eventualmente da sala, através de uma estrutura em alumínio com cobertura em chapas tipo sandwich (Fig. 15).

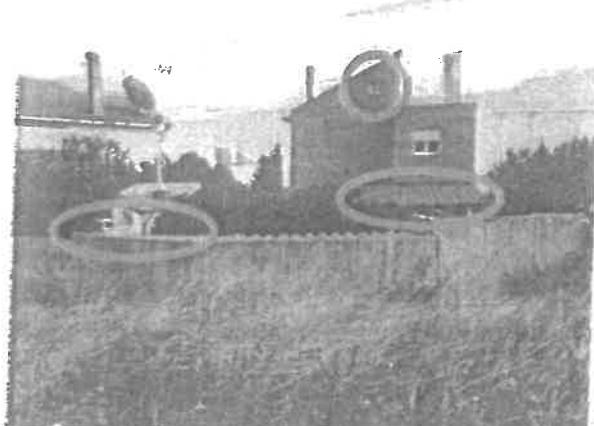


Fig. 15 – Anexos com chaminé, vão de janela e encerramento da zona da cozinha.

Rua do Varatojo nº 22 parcela B

No nº 22 da Rua do Varatojo, daquilo que foi possível observar, são duas as situações desconformes com as telas finais constantes do processo, nomeadamente a existência de um vão de porta para um lote privado e a existência de um anexo a tardoz (fig. 16).

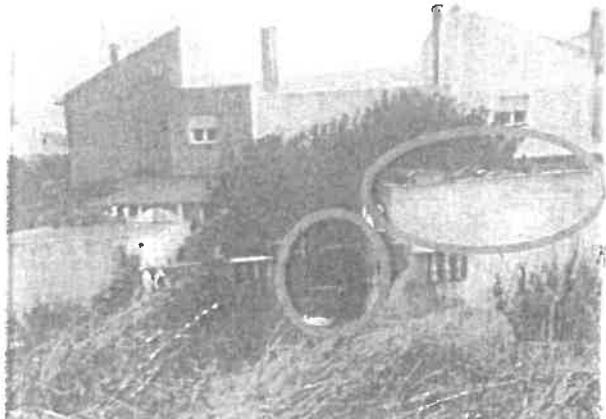


Fig. 16 – Anexo, vão de acesso a lote privado.

Rua do Varatojo nº 24 parcela C

Relativamente a este edifício, observou-se a existência de 2 anexos a tardoz e aumento de área da zona da cozinha e eventualmente da sala, através de uma estrutura em alumínio com cobertura em chapas tipo sandwich (Fig. 17).

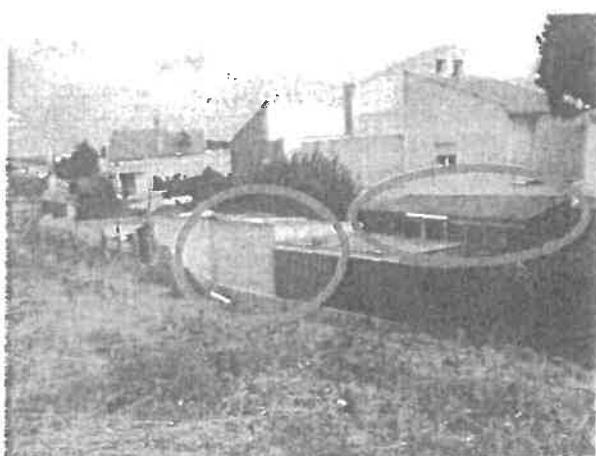


Fig. 17 – Anexos e aumento da área da cozinha e sala.

Rua do Varatojo nº 26 parcela D

Relativamente a este edifício, observou-se a existência de um anexo a tardoz, construção de um telheiro na zona da sala e da cozinha e a abertura de um vão de porta para um lote privado (Fig. 18).

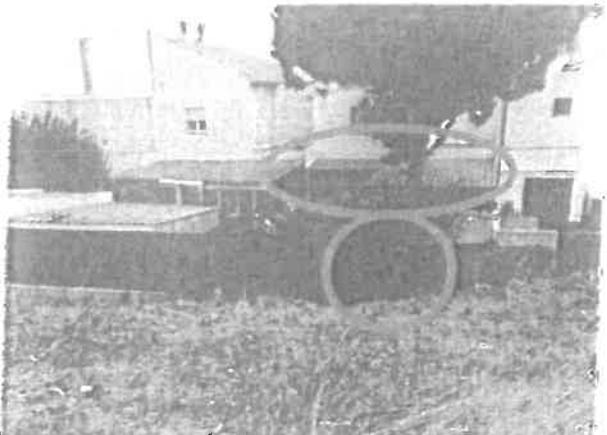


Fig. 18 – Anexo, telheiro e vão de porta para lote privado.

Rua do Varatojo nº 28 parcela E

As questões em desconformidade com as telas finais, são a abertura de um vão de porta para um lote privado, a abertura de um vão de porta ao nível do sótão, aumento de área de construção da cozinha no r/c e no 1º piso com aproveitamento da zona vazada anexa à instalação sanitária.

Foi ainda aumentada a área do vão de janela do quarto do 1º piso (Fig. 19).

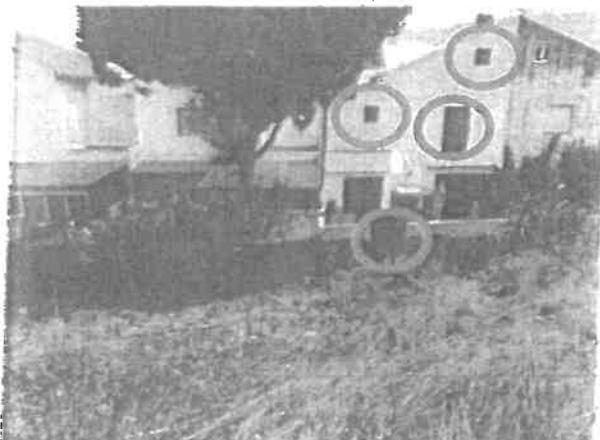


Fig. 19 – Vão de porta para lote privado, vão de janela ao nível do sótão e aumento da área de construção.

Rua do Varatojo nº 30 parcela F

Este imóvel no nº 30 da Rua do Varatojo, possui também algumas desconformidades ao nível das telas finais, nomeadamente a abertura de um vão de janela ao nível do sótão, abertura de um vão de porta para um lote privado e a existência de um anexo com chaminé e uma janela para um lote privado (Fig. 20).

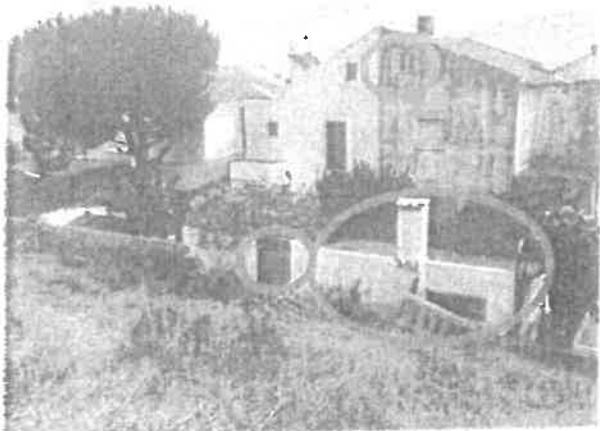


Fig. 19 – Vão de porta para lote privado, anexo e vão de janela e vão de janela para lote privado.

Rua do Varatojo nº 34 parcela H

O edifício que termina esta banda de edifícios, apresenta um anexo no logradouro tardoz e um aparelho de ar condicionado no alçado lateral esquerdo em desrespeito pelas normas definidas no regulamento municipal (Fig. 20).

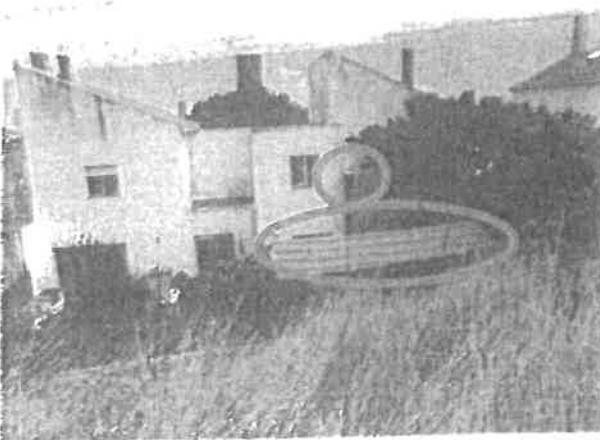


Fig. 20 – Anexo e aparelho de ar condicionado.

Rua do Varatojo nº 36 parcela A

No início da última banda, temos o edifício com o nº 36, que apresenta no seu logradouro tardoz um anexo, a abertura de um vão de janela ao nível do 1º piso no alçado lateral direito e um vão tipo "velux" na cobertura, evidenciando um possível aproveitamento desse piso (Fig. 21).

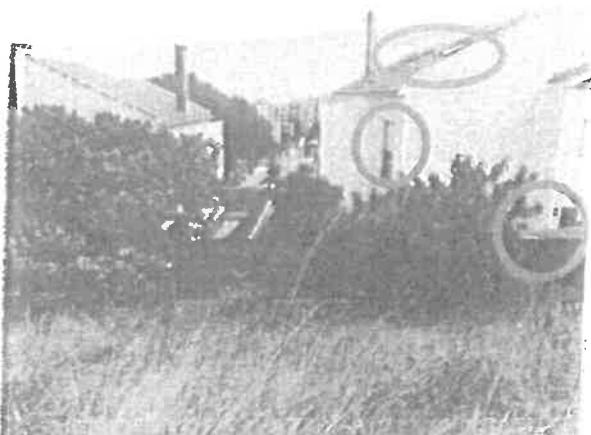


Fig. 21 – Anexo e vãos de janela.

Rua do Varatojo nº 38 parcela B

Neste edifício, foi aberto um vão de janela ao nível do sótão (Fig. 22).



Fig. 22 – Vão de janela ao nível do sótão.

Rua do Varatojo nº 40 parcela C

O proprietário do edifício localizado no nº 40 da Rua do Varatojo, edificou um anexo a tardoz e uma churrasqueira (Fig. 23).

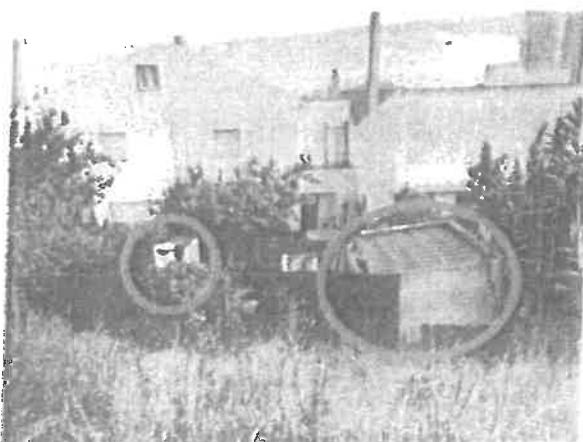


Fig. 23 – Anexo e churrasqueira.

Rua do Varatojo nº 42 parcela D

Neste edifício, foi efectuada a abertura de um vão de porta para um lote privado (Fig. 24).

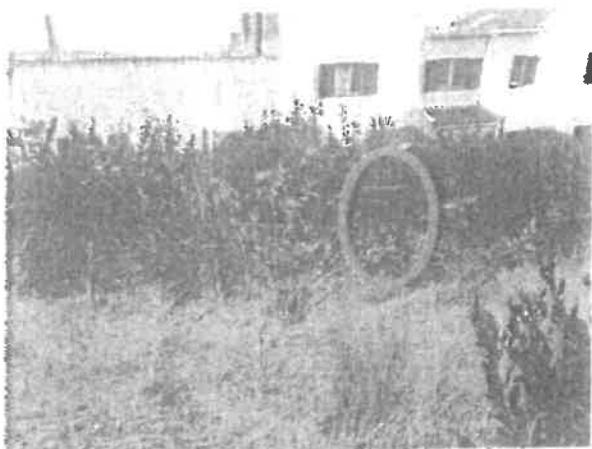


Fig. 24 – Vão de porta para lote privado.

Rua do Varatojo nº 44 parcela E

Este edifício, possui diversas situações em desconformidade com o projecto aprovado, concretamente no que se refere à abertura de um vão de janela ao nível do 1º piso, aumento da área de construção no 1º piso em zona anexa à instalação sanitária, abertura de vão de porta para um lote privado, aumento de área da cozinha com criação de alpendre (Fig. 25).



Fig. 25 – Vão de janela 1º piso, aumento de área 1º piso e r/c e vão de porta para lote particular.

Rua do Varatojo nº 46 parcela F

Quanto a este edifício, há a apontar a existência de um anexo a tardoz, abertura de um vão de janela ao nível do 1º piso com aumento da área de construção em zona anexa à instalação sanitária e abertura de vão de porta para um lote privado (Fig. 26).



Fig. 26 – Vão de janela 1º piso com aumento de área, vão de porta para lote particular e anexo.

Rua do Varatojo nº 48 parcela G

O proprietário deste imóvel efectuou diversas alterações às telas finais, através da criação de um telheiro ao nível da sala, com ocupação de pequeno terraço no piso superior, para onde abriu um vão de porta em metal (Fig. 27).

Foi ainda edificado um anexo a tardoz (Fig. 27).

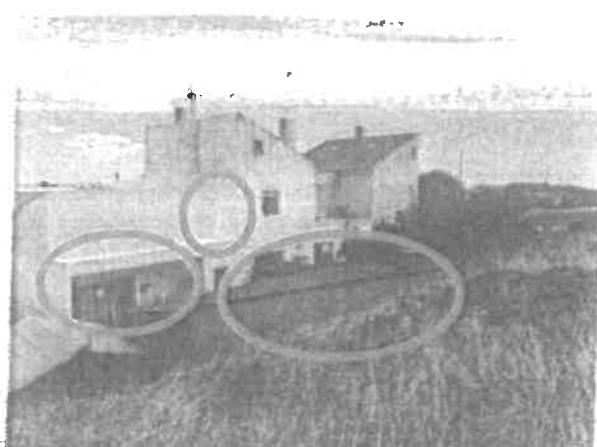


Fig. 27 – Anexo, telheiro e terraço com vão de porta.

Rua do Varatojo nº 50 parcela H

Neste edifício com o nº 50, importa salientar a abertura de um vão de janela a tardoz e de uma churrasqueira (Fig. 28).

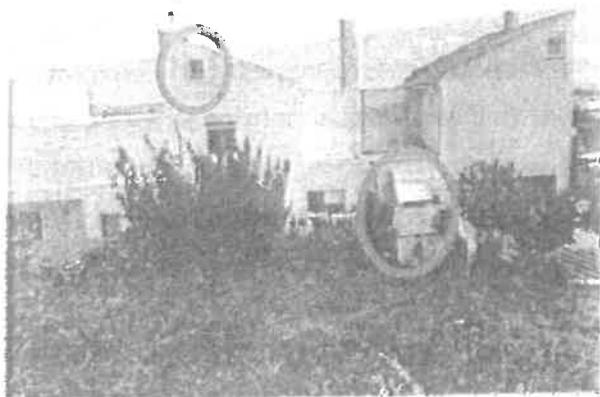


Fig. 28 – Vão de janela sótão e churrasqueira.

Rua do Varatojo nº 52 parcela I

No logradouro tardoz deste edifício, foi edificado um anexo e no edifício, aberto um vão de janela ao nível do sótão (Fig. 29).

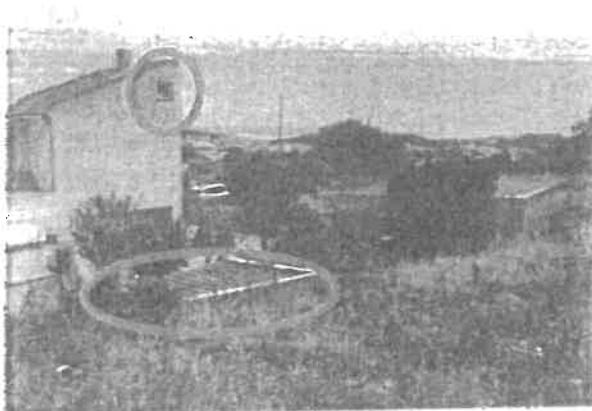


Fig. 29 – Vão de janela sótão e anexo.

4. CONCLUSÃO E PROPOSTA

Tendo em conta todas as situações descritas no ponto anterior e que se encontram em desconformidade com os respectivos projectos aprovados, julgo que a sua regularização deveria obedecer a um plano geral de intervenção no edificado desta urbanização.

Tal plano, deverá contemplar em projecto tipo, as soluções urbanisticamente mais adequadas ao adequado e regrado acolhimento dos novos padrões de apropriação do espaço residencial.

No sentido de existir uma aproximação das soluções a apresentar, aos interesses dos particulares, o plano geral, deveria ser desenvolvido por associação de

moradores/proprietários ou pela cooperativa CHEUNI, entidade que está na génese desta urbanização.

Assim, proponho que seja dado conhecimento do conteúdo da presente informação à DAC e à CHEUNI, oficiando-se os proprietários dos edifícios referidos no ponto 3, para que procedam à regularização das situações aí apontadas, salientando-se a importância da concertação de interesses individuais na requalificação da imagem urbana do local onde residem.

À consideração superior.

12/10/2020



Rui Miguel Martins Nunes
ARQUITECTO