

Fig. 1 Localização do terreno. Fonte:GeoPortal

2. Enquadramento Legal

O pedido, Alteração à Licença de operação de loteamento, é enquadrado pelo artº 27º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo D.L. n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação.

3. Saneamento

3.1. A instrução do pedido de alteração à licença de operação de loteamento, encontra-se de acordo com o disposto no Anexo I da Lista I e n.º13 do Anexo I da Lista III e Anexo II da portaria 113/2015 de 22 de Abril.

Na anterior informação referenciou-se o conteúdo dos elementos apresentados:

1. No termo de responsabilidade do técnico autor, continuava a subsistir a referência ao PGU (Plano Geral de Urbanização), que deveria ser substituído por PDM (Plano Diretor Municipal), como anteriormente solicitado. – Na presente junção de elementos é apresentado termo de responsabilidade com as correções solicitadas.

3.2. A planta de Síntese do Loteamento, foi apresentada em formato DWG, devendo ser validada pela UTCP.

4. Antecedentes

O alvará de loteamento 3/83, emitido em 28.Jul.1983 é constituído por 28 lotes de terreno, destinados a habitação e comércio.

Foi solicitada retificação ao alvará de loteamento para os lotes 26 (retificação aprovada a 13.Fev.2008) e 28 (retificação aprovada a 25.Set.2018), com o objetivo de atualizar a área dos lotes no alvará de loteamento, uma vez que a área constante da certidão da CRPO continha a agregação de outra área que havia sido adquirida ao município.

Para o lote 25 já havia sido apresentado pedido de alteração à licença de operação de loteamento (Req.º265/2019), não tendo a mesma tido andamento favorável, por falta de apresentação de elementos.

5. Enquadramento Urbanístico

5.1. De acordo com o PDM, instrumento de enquadramento urbanístico, publicado em Diário da República 2ª série n.º179 de 14 de Setembro de 2015, o qual foi objeto de alteração por adequação ao novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, publicada no Aviso n.º 19629/2022, DR, 2ª série, de 13 de outubro de 2022, a área em apreço encontra-se inserida na UOPG poente norte e de acordo com as Plantas de Ordenamento, apresenta uma classificação de

solo urbano e qualificação de “Espaço Habitacional na sub-categoria – área consolidada” (art.31.º do regulamento do PDM).



■ Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)

Fig.2 -Extrato da carta de ordenamento do PDM - QGis

5.2. Condicionantes

Consultada a Planta de condicionantes do PDM de Oeiras, constata-se que a área em análise se encontra abrangida pela Servidão Radioelétrica do Sul (Dec.326 de 6.Mai.1976) – Zona secundária de 4000m, sem implicações na proposta apresentada.

5.3. Mapa de Ruído

De acordo com os **Mapas de Ruído**, aprovados por Deliberação da Assembleia Municipal Nº 117/13 de 27 de Dezembro de 2013, a área de intervenção encontra-se classificada como “zona mista”, não se implantando na zona de conflito dos referidos Mapas.

5.4. Alvará de Loteamento

O terreno sobre o qual incide o pedido corresponde ao lote 25 do Alvará de Loteamento 3/83, localizado em Vila Fria – Porto Salvo, e apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área do lote	316,00m ²
Área de construção	158,00m ²
N.º pisos	2
Uso	Habitação Unifamiliar
N.º fogos	1

Implantação	Limitada pelos afastamentos mínimos
Afastamentos	Frente: 3.00m; Lateral: 3.00m; tardo: 6.00m

6. Proposta / Análise

6.1. Com a presente proposta, o requerente pretende a alteração ao alvará de loteamento 3/83, retificando a área do lote 25 de acordo com a que se encontra registada na certidão da CRPO e que resulta da agregação das duas parcelas, propondo-se os seguintes parâmetros:

	Proposta	Em vigor	Diferencial
Área do lote	461,00m ²	316,00m ²	+145,00m ²
Abc habitação	230,50m ²	158,00m ²	+72,50m ²
Abc Cave	78,50m ²	-	+78,50m ²
N.º pisos	2 + cv	2+cv	-
Uso	Habitação Unifamiliar	Habitação unifamiliar	-
N.º fogos	1	1	-
Implantação	Limitada pelos afastamentos mínimos	Limitada pelos afastamentos mínimos	-
Afastamentos	Frente: 3.00m; Lateral: 3.00m; tardo: 6.00m	Frente: 3.00m; Lateral: 3.00m; tardo: 6.00m	-

É ainda apresentada certidão da CRPO, onde aparece a referência a que este lote 25 se compõe pela reunião de dois prédios.

Descrição predial	Área	Matriz	Proprietários
1347/20010904 Resulta da reunião dos prédios 01554 (adquirido a terceiros) e 2656 (adquirido à CMO) (*)	461,00m ²	1788	Pedro Miguel Inácio Sequeira

6.2. Esta pretensão é semelhante a outras que têm sido elaboradas para o mesmo loteamento com o mesmo enquadramento (lotes 26 e 28) – a reunião de dois prédios em que um deles foi adquirido ao município de Oeiras e agregado a outro, tendo assim resultado em lotes com áreas diferentes daquelas aprovadas em sede de alvará de loteamento.

O loteamento tem vindo a ser retificado nas áreas destinadas à habitação unifamiliar.

6.3. No pedido aqui em análise, propõe-se igualmente uma retificação às áreas de cedências para espaços livres, acertando assim os totais do loteamento, passando o quadro a ter as seguintes áreas alteradas:

Áreas dos lotes Habitação Unifamiliar – **3.638,50m²** (+145,00m²)

Área total dos lotes – **11.928,50m²** (+145,00m²)

Área a ceder à CMO Zonas livres – **17.351,50m²** (-145,00m²) Passará a constar esta área, igualmente atualizada com a área alterada do lote 28.

Área a ceder à CMO total – passa a totalizar **47.951,50m²** (parcelar) **47.986,50m²** (total).

6.4. De acrescentar, que o lote 25 encontra-se ocupado com uma moradia unifamiliar, tendo esta constituído o P^o2661/1989 e obtido a licença de utilização n.º173/95 de 26 de Maio. A alteração proposta para o lote 25 tem em conta a pré-existência e enquadra-a no quadro sinóptico do loteamento, à semelhança do que tinha acontecido com o lote 28.

Nº de Lote	Área dos Lotes	Área de Construção		Afastamentos			Nº de Pisos	Nº de Fogos	Observações
		Habitação	Cave	Frente	Lateral	Tardoz			
25	461,00m ²	230,50m ²	78,50m ²	3 m	3 m	6 m	2 + Cave	1	
26	453,90m ²	226,95m ²	*				2 + Cave	1	
27	415,00m ²	208,00m ²	*				2 + Cave	1	
28	536,60m ²	268,30m ²	157,80m ²				2 + Cave	1	
29	450,00m ²	225,00m ²	*				2 + Cave	1	
30	506,00m ²	253,00m ²	*				2 + Cave	1	
31	Estes lotes fazem parte do alvará nº 28/89								
32									
33									
34	816,00m ²	408,00m ²	*	3 m	3 m	6 m	2 + Cave	1	
	3638,50m ²	1819,75m ²	236,30m ²						

Fig.3 Extrato do quadro sinóptico do alvará de loteamento 3/83 proposto

7. Conclusão

7.1. O pedido respeitante à alteração do alvará de loteamento 3/83, com o objetivo de atualizar a área do **lote 25** na Planta Síntese, bem como os parâmetros associados ao mesmo, poderá ter viabilidade, tendo em conta que a área do lote que se encontra inscrita na certidão da CRPO, não corresponde à área constante do alvará de loteamento, por resultar da reunião de dois prédios, um deles adquirido ao município, à semelhança do que aconteceu anteriormente noutros lotes do mesmo loteamento.

7.2. Com base no acima descrito, **considera-se que o processo reúne condições de ser submetido ao executivo municipal para aprovação** nos termos do artº 23º do RJUE, aprovado pelo D.L. n.º555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo D.L. n.º136/2014 de 9 de setembro, após sujeição a discussão pública enquadrando-se esta alteração no n.º 2 do art. 27.º do RJUE.

À superior consideração,

Oeiras, 10 de Outubro de 2023

A Técnica,

Andreia Fernandes da Costa

arquiteta

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano,

(Joana Sousa Martins, Arquiteta)