

PARECER

DESPACHO

O Presidente, Isaltino Morais

Anexo à INFORMAÇÃO N.º 496/2023 DPU

Assunto: Pedido de alteração de alvará de loteamento 14/98 – lote 43 – Junção de elementos

Requerente: [REDACTED]

Local: Rua Rodrigues de Freitas

Requerimento: 25/2023 e 498/2023

Processo: 5853/1995

Antecedentes: Alvará de loteamento 14/98; Pº415/2017; atendimento de 2.Nov.2017;
Req.º1461/2019; 13059/2019; 20444/2019 (parecer dos SIMAS); 21948/2019; 22766/2019;
5956/2020; Despacho do Sr. Presidente de 29.Out.2020

Através do presente requerimento, vêm os proprietários do lote 43 do alvará de loteamento 14/98, apresentar nova solução para intervenção no lote, em cumprimento do despacho do Sr. Presidente de 29.Out.2020, em que ficou definido que não era aceitável o agravamento da área bruta de construção prevista para o lote, sendo admitido no entanto a previsão de 3 moradias.

1. Identificação do Pedido

O presente pedido respeita à retificação do alvará de loteamento 14/98, incidindo no lote 43, com o objetivo de aí construir 3 moradias unifamiliares.



Fig.1 Localização do terreno, sem rigor cartográfico. Fonte: GeoPortal

2. Enquadramento Legal

O pedido, Alteração à Licença de operação de loteamento, é enquadrado pelo n.º2 do artº 27º 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, alterado pela Lei n.º79/2017 de 18 de Agosto.

3. Saneamento

3.1. A instrução do pedido encontra-se de acordo com o disposto na portaria 113/2015 de 22 de abril, tendo a mesma sido aceite nos requerimentos anteriormente analisados.

Foi apresentada ficha do INE (Req.º25/2023) e planta de síntese em dwg (Req.º498/2023), conforme solicitado na anterior informação.

4. Antecedentes

4.1. O alvará de loteamento 14/98, emitido em 10 de Dezembro de 1998, é constituído por 42 lotes de terreno, destinados a habitação, comércio e serviços, com um total de 251 fogos, tendo sido sujeito a aditamentos em 1999/11/08 e em 2012/04/24.

O primeiro incidiu na retificação das áreas de cedência para o domínio público e privado do município, totalizando uma área de 32.179,00m².

Com o segundo aditamento, é alterada a área do lote 24, passando a área total dos lotes a ser 51.572,30m² e as cedências para o total de 32.179,00m².

Os lotes 29 a 39 constituíram o alvará de loteamento 3/2001 emitido a 21.Maio de 2001.

4.2. Para o lote 43 foi solicitado pedido de informação acerca dos parâmetros urbanísticos previstos, apresentado através do Pº415/2017. A 2.Nov.2017, foram recebidos em sede de atendimento, os três proprietários do lote para auscultarem a câmara quanto à sua pretensão de alteração ao alvará de loteamento.

4.3. A proposta apresentada através do Req.º1461/2019, visava a construção de 3 moradias com o aumento da área bruta de construção e da área de implantação. Por despacho de 29.Out.202 o Sr. Presidente CMO, decidiu que não era aceitável o agravamento da área bruta de construção prevista para o lote, num alvará cuja ocupação, à data da sua emissão e no quadro do PDM anterior, detinha já uma natureza excecional. Foi, no entanto, admitida a previsão de 3 moradias no lote.

5. Enquadramento Urbanístico

5.1. De acordo com o **PDM** de Oeiras, instrumento de enquadramento urbanístico, publicado em Diário da República 2ª série n.º179 de 14 de Setembro de 2015, a área de intervenção encontra-se integrada na UOPG Norte, com um índice máximo de utilização do solo de 0,50 e é classificada, segundo a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo como: Solo Urbano – Urbanizado; Espaço Residencial – Área Consolidada. De acordo com o disposto no art.31.º do regulamento do PDM, “privilegia-se a conservação e a reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana através de novas edificações que assegurem a qualificação do espaço público”.



■ Espaço Residencial ; Área Consolidada

Fig. 2 Planta de Ordenamento, Fonte: QGIS

- Condicionantes: A totalidade da área de terreno encontra-se abrangida pela servidão aeronáutica, Zona 8 (Aeroporto da Portela – Dec.48542/68) e área de servidão radioelétrica (Centro de fiscalização radioelétrica do sul – restante zona secundária e Zona de libertação primária – Dec326/76).

- 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.

5.2. O Alvará de Loteamento 14/98, emitido a 10 de Dezembro de 1998, denominado “Quinta da Franca”, desenvolve-se na encosta de Barcarena, exposta a poente expandindo-se desde o núcleo antigo do aglomerado de Barcarena até à estrada Militar, dividido fisicamente em duas zonas distintas, resultantes da construção da CREL.



Fig. 3. Extrato da Planta de Síntese do AL14/98 inicial

- O loteamento previu uma ocupação com edifícios destinados na sua maioria a habitação, complementados com áreas destinadas a comércio e serviços, desenvolvendo-se desde índices construtivos de maior incidência no território a poente e de menor pressão a nascente, na zona classificada pelo PDM 94 como semi-rural, com a constituição de lotes de maiores dimensões para a edificação de moradias isoladas.

- Os parâmetros definidos para o lote 43 desta operação de loteamentos são os seguintes:

| Lote 43 | Alvará 14/98 em vigor |
|--------------------------|----------------------------|
| Área do lote | 5.940,00m ² |
| N.º pisos | 2 |
| N.º de fogos | 2 |
| N.º de estacionamentos | 9 |
| Área de implantação máx. | 594,00m ² (10%) |
| Índice de Construção | 15% |
| Área de construção máx. | 900,00m ² |

6. Proposta

6.1. Com a presente proposta, pretende-se alterar os parâmetros urbanísticos previstos para o lote 43 do alvará de loteamento 14/98, propondo-se a construção de 3 moradias isoladas, com uma entrada comum, desenvolvendo-se em rotação de um módulo de forma escalonada no terreno, por forma a acompanhar a topografia do mesmo.



Fig.4 Proposta de inserção das construções no lote 43

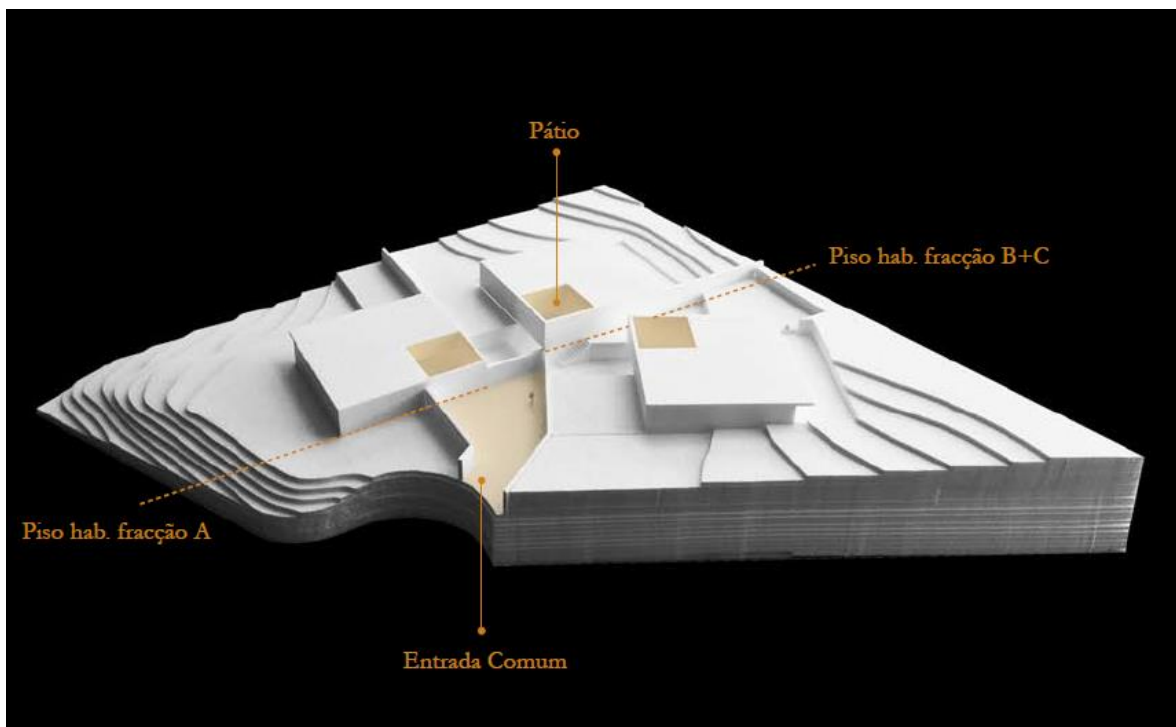


Fig.5 Maquete de apresentação da solução de implantação das 3 moradias

6.2. Pretende-se assim alterar o número de fogos previstos de 2 moradias para 3 moradias com 1 piso, alterando consequentemente a área de implantação prevista, **não alterando o índice de construção**, propondo-se os seguintes parâmetros para o lote 43:

| Lote 43 | Alvará 14/98 em vigor | Proposta anterior (não aceite) | Proposta de alteração |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Área do lote | 5.940,00m ² | 5.940,00m ² | 5.940,00m ² |
| N.º pisos | 2 | 2 | 1 |
| N.º de fogos | 2 | 3 | 3 |
| N.º de estacionamento | 9 | 13 | 9 |
| Área de implantação máx. | 594,00m ² (10%) | 1026,00m ² (17%) | 900,00m ² (15%) |
| Índice de Construção | 15% | 22% | 15% |
| Área de construção máx. | 900,00m ² | 1287,00m ² | 900,00m ² |

6.3. É ainda proposta uma alteração ao regulamento com incidência em alguns dos artigos, por forma a compatibilizar aquele documento com a alteração.

7. Análise

7.1. A operação de loteamento aqui em análise, teve em conta o contexto urbano existente à data, bem como a Classificação do Solo de acordo com o PDM (1994) em vigor, que para a zona onde se implanta o lote 43, o definia como “Espaço Semi-Rural” - áreas intercalares entre espaços naturais e de proteção e espaços de equilíbrio ambiental, vocacionados para integrarem no coberto vegetal da estrutura verde principal. Nestes espaços apenas poderiam existir usos de habitação dispersa com lotes acima dos 5.000,00m² com índices de ocupação de 10% e de utilização de 15%.

Os princípios enumerados acima, constituíram a génese do desenho do projeto de loteamento na sua zona nascente, estando hoje edificados os lotes 42 e 45 com 2 moradias isoladas em cada lote.

Hoje, o PDM2015 classifica aquela área como Espaço Residencial – Área Consolidada (ver ponto 5.1.), resultado da evolução das dinâmicas urbanas e dos objetivos do PDM para aquelas áreas, como a colmatação e compactação da malha urbana através de novas edificações (ver ponto 5.1.).

Apesar de esta zona do loteamento localizar-se a nascente da CREL e ainda com forte relação com o Espaço Rural, esta está também relacionada a sul com uma área destinada a Polo Cultural.

7.2. A pretensão visa a possibilidade de construção de 3 moradias isoladas, num lote com 5.940,00m², que nos parece comportar a edificabilidade proposta. Importa mais uma vez clarificar que a apreciação em fase de loteamento respeita aos índices urbanísticos propostos e não ao projeto de arquitetura, no entanto, foi apresentado um estudo bem como simulação tridimensional para as edificações, que servirá de suporte para a aceitação da proposta, dado o mérito da solução.

7.3. Tendo em conta esta análise, julga-se que a proposta apresentada poderá vir a ser acolhida num contexto de estudo de conjunto como o aqui demonstrado e não de forma isolada, devendo garantir-se índices de permeabilidade do solo que respondam aos princípios definidores do projeto do loteamento. Esta proposta evoluiu da anterior, onde se propunha o aumento da área bruta de construção, estando agora estabilizado que a área bruta de construção se mantém inalterada, havendo apenas o aumento da área de implantação, decorrente da implantação de 3 moradias, aumentando 5% em relação ao alvará de loteamento em vigor.

7.4. Assim, no contexto da alteração proposta, devem ser tidas em conta as seguintes questões:

7.4.1. Foi refletida na planta de síntese a alteração proposta – 3 fogos com 1 piso.

7.4.2. Na memória descrita, no capítulo “Três habitações unifamiliares”, os parâmetros foram atualizados de acordo com a proposta atual.

7.4.3. Foi esclarecido nos requerimentos anteriores, que a gestão entre os 3 lotes, será efetuada por constituição de propriedade horizontal.

7.4.4. São agora propostos 9 lugares de estacionamento, garantindo o disposto no regulamento do loteamento (art.17.º) bem como no art.68.º do regulamento do PDM.

7.4.5. Cedências: Considerando as alterações propostas, o cálculo das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamento deve ser ajustado em função do aumento do n.º de fogos propostos. Tendo em conta o disposto no Art.67.º do regulamento do PDM deveria ser previsto: parcelas destinadas a espaços verde e de utilização coletiva – 30m² /fogo; Parcelas destinadas a equipamento – 40m² /fogo

A compensação ao município pela área não cedida (art.183.º do RPATORMO) deverá ser calculada tendo em conta a área de 70,00m² (art.184.º do RPATORMO e art.14.º da Tabela de Taxas) – 70,00m² x 136,63€ = **9.564,10€**

7.4.6. Regulamento

Art.7.º Utilização - alínea b) n.º5

- Texto em vigor

~~b) Nos casos a que se refere a alínea anterior, o logradouro poderá ou não ser parcelado, admitindo-se a sua constituição como parte comum das duas fracções autónomas.~~

- Proposta

“Nos casos a que se refere a alínea anterior, o logradouro poderá ou não ser parcelado, admitindo-se a sua constituição como parte comum das fracções autónomas.”

O texto do regulamento foi alterado contemplando agora todas as situações previstas.

Art.14.º - Altura das fachadas

Foi definida a altura máxima de 4m para moradias com 1 piso, o que se considera admissível.

Art.15.º - Índice de ocupação do solo – n.º3

Foi corrigido o índice proposto para o lote 43 (0.15).

Art.16.º - Índice de construção – n.º6

Foi corrigido o índice de construção para os valores anteriormente em vigor (0.15).

7.4.7. Planta Síntese: A Planta síntese foi corrigida quanto aos valores constantes no quadro parcial - abc destinada a Hab. Moradia - **10.814,00m²**, abc total - **38.678,00m²**.

7.4.8. Pareceres: A operação urbanística, atentos os condicionamentos descritos em 5.1. tem de recolher parecer favorável da ANACOM. Foi apresentado parecer **Favorável Condicionado** da ANACOM com o Req.º 5956/2020.

- 1) Durante a eventual construção da urbanização, todos os obstáculos, metálicos ou não, ainda que com caráter temporário, não deverão exceder a cota 139m;
- 2) Toda a aparelhagem deverá possuir filtragem/blindagem adequada, entre outros processos técnicos, para minimizar os efeitos de radiação eletromagnética (por exemplo, os elevadores no momento do arranque).
- 3) Proibição de funcionamento de qualquer equipamento emissor na faixa 9kHz a 1 GHz.

7.4.9. Infraestruturas: De acordo com o despacho do Sr. Diretor do DPGU, ao Req.º1461/2019 (pedido de alteração ao alvará de loteamento) “A proposta carece ainda de ser dimensionada face ao nível de infraestruturização.” – ver informação referente à ANACOM, EDP e SIMAS.

SIMAS - Foi rececionado pelo município, com o requerimento 20444/2019, ofício dos SIMAS n.º SAID-SIMAS/2019/6336, onde aquela entidade refere “Temos a informar que relativamente aos elementos propostos de Alteração do AL14/98, subdivisão do lote 43 para 3 casas, não afetam as infraestruturas existentes.”

EDP – Com o requerimento 5956/2020 é anexada comunicação remetida ao projetista por parte da EDP (email) onde refere:

Boa tarde Exmos Senhores,

A divisão do lote 43 com destacamento para três moradias significa alteração da constituição do lote ao nível de infraestruturas eléctricas que foram realizadas no projeto de loteamento LU-30650 de 2000 onde estava prevista um ramal único para a alimentação de duas fracções no mesmo lote.

Caso a potência do lote constituído pelas três fracções não ultrapasse os 41,4 kVA deverão abrir um Pedido de Ligação a Rede para o lote 43, se ultrapassar os 41,4 kVA será necessário submeterem um Pedido de Avaliação de Condições de Ligação a Rede para o lote 43 com os documentos referenciados abaixo.

No pedido que realizarem deverão incluir a aprovação da Câmara Municipal de Oeiras para alteração do lote 43.

Chama-se a atenção que esta estipulado em projeto para o lote 43 um único ramal para a alimentação de dois locais de consumo, caso pretendam a execução de ramais independentes para as três fracções o mesmo deve ser referenciado no pedido que efetuarem.

É ainda junto **comunicação de Eng. Eletrotécnico**, onde afirma não se prever alteração da potência instalada e constante do projeto de loteamento.

7.4.10. TRIU - Não havendo agravamento da área bruta de construção, não haverá lugar ao pagamento da TRIU.

8. Conclusão

8.1. A pretensão em causa, respeitante à alteração proposta para o lote 43 do Alv.14/98, foi revista, sendo agora prevista a construção de 3 moradias de 1 piso, não sendo alterado o índice de construção previsto no alvará de loteamento, mas apenas a área de implantação decorrente da construção de 3 habitações.

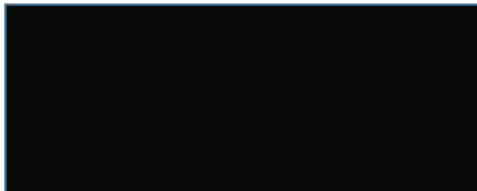
O estudo de conjunto apresentado anteriormente e que acompanha a proposta, detém qualidade arquitetónica que valoriza a paisagem construída daquela área e configura uma alteração que não apresenta impactos negativos na envolvente, tendo em conta a menor volumetria das construções propostas.

A proposta de aumento do número de fogos e conseqüente aumento da área de implantação, sem agravamento da abc, foi aceite superiormente (Req.º729/2022) por parecer do Sr. D DOTPU “Tendo em consideração que a proposta foi revista e não determina agravamento da área bruta de construção, traduzindo-se apenas no aumento de um fogo, proponho que a mesma seja aceite logo que supridas/atualizadas as situações referidas na informação. Será de comunicar.” E despacho do Sr. P CMO “Concordo nos termos da informação. Comunique-se. 7/11/22”.

8.2. 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, 18 de Janeiro de 2023



arquiteta

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano

