

PARECER

Concordo. Será de submeter à Câmara para Deliberar conforme proposto.

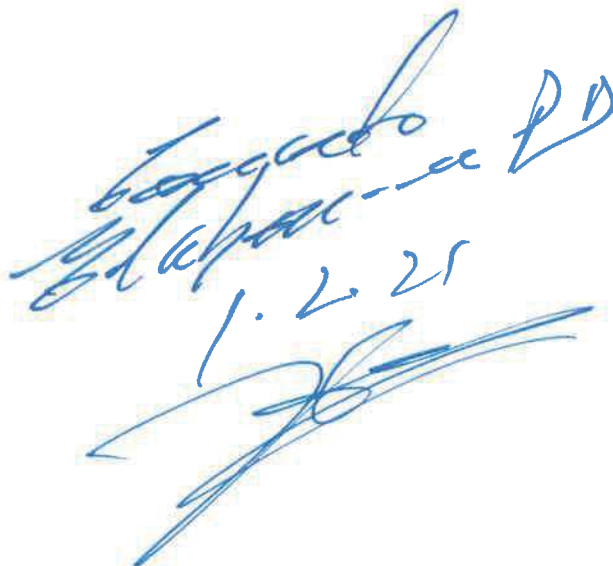
À C. S. do Sr. PCMO



O Diretor do DOTPU

Luís Baptista Fernandes (Arq.)

DESPACHO



O Presidente, Isaltino Morais

INFORMAÇÃO N.º 643/2021 DMOTDU/DOTPU/DPU

Assunto: Junção de Elementos – Alteração ao Alv. de Lot. 7/91  
Local: Rua das Tílias, Murganhal, Caxias  
Requerente: Gonçalo Luís Neves de Carvalho  
Antecedentes: Inf. n.º 4520/2020 DMOTOA/DPGU/NLU ap. ao Proc. n.º 488/2019; Inf. n.º 9651/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU; Alv 7/91  
Processo: 37/2021 ap. ao Proc. n.º 1425/1983 (SPO)

1. Vem o requerente na qualidade de proprietário do lote 292 sito na Rua das Tílias, no Murganhal, em Caxias, submeter para apreciação desta Câmara Municipal uma junção de elementos ao Pedido de Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 7/91, tendo em vista a retificação da área do referido lote de terreno e respetiva área de construção, implicando a alteração da respetiva ficha regulamentar relativamente à definição da cota de soleira.



**Localização**

2. A presente alteração surge na sequência do requerente pretender edificar uma habitação unifamiliar no presente lote, tendo constatado que a área atual do terreno não coincide com a área prevista no alvará de loteamento, e verificado que a cota altimétrica definida na ficha regulamentar para o presente lote não teve em consideração a subida do arruamento e as respetivas consequências para o edificado.

### 3. Antecedentes Urbanísticos

a) A presente pretensão tem como principal antecedente urbanístico a inf. n.º 9651/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU, que constatou através do levantamento topográfico apresentado um acréscimo de área no presente lote, tendo sido apresentadas declarações dos proprietários confinantes, cuja redação não se apresentava apropriada para o efeito, e os parâmetros urbanísticos definidos na planta síntese do alvará de loteamento não refletiam na integra os valores que se pretendia regularizar (44,52 m<sup>2</sup>), situação que se solicitou que fosse regularizada .

b) Relativamente à alteração da ficha regulamentar onde se pretende alterar a nota afeta à cota de soleira de modo a possibilitar o desfasamento entre as edificações germinadas, foi solicitada a apresentação de um corte esquemático longitudinal e transversal que exemplificasse com mais pormenor a alteração que se pretende efetuar, de modo a se perceber o cumprimento do art.6 do regulamento do alvará de loteamento face ao art.º 1360 do Código Civil, bem como a relação arquitetónica com a edificação confinante a demonstrar que se encontra assegurada a unidade entre o conjunto edificativo, de forma a ser demonstrado o cumprimento de requisitos ao nível da imagem urbana (art. 66 do reg. Do PDM).

### 4. Enquadramento Urbanístico

a) De acordo com o PDM de Oeiras em vigor, publicado no D.R., série II de 14/9/2015, através do Aviso n.º 10445/2015, constata-se que o presente lote de terreno se encontra classificado como solo urbano / urbanizado / espaço Residencial / área consolidada, inserida na UOPG Poente Norte, cujo índice de máximo de utilização do solo para a totalidade da UOPG é de 0,60.

**b)** Ao nível de condicionantes constata-se que o lote de terreno se encontra abrangido pelas seguintes Zonas de Servidão:

- Zona de Servidão Radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Decreto n.º 326/76 de 6 de maio;
- Zona de Servidão Aeronáutica, do Aeroporto da Portela (Decreto n.º 48542/1968, de 24 de Agosto – zona 8);
- Zona de Servidão de Abastecimento de Água – SMAS.

## **5. Análise à presente Junção de Elementos**

- a) De acordo com a presente junção de elementos submetida, face às questões urbanísticas destacadas na anterior informação (inf. n.º 9651/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU), informa-se que foram entregues as declarações às edificações confinantes com o presente lote, declarando que não se opõem aos atuais limites, pelo que se julga ser de aceitar.
- b) Relativamente à planta síntese apresentada, verifica-se que esta já se apresenta regularizada, encontrando-se em conformidade com a alteração pretendida, e corrigem os valores totais afetos às respetivas áreas de terreno, bem como às áreas brutas de construção que já refletem o somatório dos valores que constam na planta síntese do alvará de loteamento.
- c) Em relação à ficha regulamentar onde é alterada a nota afeta à cota de soleira de modo a possibilitar o desfasamento entre as edificações germinadas relativas ao lote 292 e 293, constata-se ser passível de ser aceite, tendo em consideração a existência de situações similares aprovadas no presente alvará de loteamento, pese embora se considere que o alinhamento entre as edificações existente e prevista nos lotes 292 e 293 resultaria numa melhor solução urbanística, conforme foi mencionado em reunião realizada com o requerente.
- d) Relativamente a nota que foi acrescentada na ficha regulamentar a permitir que a cota de soleira do anexo poderá ser ajustada à cota do arruamento que lhe dá acesso, não se verificam inconvenientes de natureza urbanística.
- e) Mais se informa, que se aproveitou a presente alteração ao alvará de loteamento, para corrigir lapsos detetados ao nível de alguns parâmetros gerais que não refletiam o somatório dos valores afetos a cada lote de terreno.

Nesse sentido foram corrigidos os valores totais afetos ao somatório da área dos lotes, e área de habitação.

### **5.1 Parâmetros Urbanísticos – Planta Síntese – Alv. n.º 7/91**

Parâmetros Urbanísticos específicos ao Lote em causa			
	N.º	Existentes	Propostos
- Lote	N.º	292	
	Área	319,48 m2	364,00 m2
- Áreas	Índice	0,65	
	Habituação	207,66 m2	236,60 m2
- Tipologia	N.º de Pisos	2 + C	
	N.º de Fogos	1	

## 6. Enquadramento Legal

De acordo com as presentes alterações, que incidem exclusivamente no Lote 292, o pedido de alteração ao alvará recolhe enquadramento no disposto no n.º 2 do art.º 27 do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 118/2019, de 17 de Setembro), devendo previamente à sua submissão à Câmara ser dado cumprimento ao procedimento de período de consulta pública, uma vez que a operação urbanística em causa excede os limites previstos no n.º 2 do Art.º 22 do referido diploma.

Para o devido efeito deverá ser tido em consideração o art.º 119 do RPATORMO (Consulta Pública).

## 7. Conclusão

Face ao exposto, conclui-se que as alterações propostas ao Alvará de Loteamento n.º 7/91 não apresentam inconveniente de natureza urbanística, pelo que se submete à Câmara para aprovação nos termos do n.º 3 do art.º 27 do RJUE.

Mais se de informa de acordo com o exposto no ponto 6 da presente informação, que a referida alteração se encontra sujeita a consulta pública, devendo as formalidades necessárias para o efeito ser promovidas pela UAAA – Unidade de Atendimento e Apoio Administrativo.

**Anexos:** - Inf. n.º 9651/2019 DMOTDU/DOTPU/DPU.....**doc. 01**  
 - Planta de Localização.....**doc. 02**

Oeiras, 13 de Janeiro de 2021

O Técnico

José Luís Jacinto, Arq.

A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano

Concordo. Será de submeter à Câmara para deliberar aprovar a presente alteração ao

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

alvará, nos termos propostos, tendo por enquadramento o disposto na conclusão da presente informação.

À superior consideração do D DOTPU.



Cristina Ribeiro de Sá Rebelo, Arquiteta

**Anexo 01**

**Inf. n.º 9651/2019 DMOTDU/DOTPU/DPU**

PARECER	DESPACHO
	O Presidente, Isaltino Morais

**INFORMAÇÃO N.º 9651/2020 DMOTDU/DOTPU/DPU**

**Assunto:** Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 7/91  
**Local:** Rua das Tílias, Murganhal, Caxias  
**Requerente:** Gonçalo Luís Neves de Carvalho  
**Antecedentes:** Inf. n.º 4520/2020 – DMOTOA/DPGU/NLU ap. ao Proc. n.º 488/2019  
**Processo:** 7122/2020 ap. ao Proc. n.º 1425/1983 (SPO)

1. Vem o requerente na qualidade de proprietário do lote 292 sito na Rua das Tílias, no Murganhal, em Caxias, submeter para apreciação desta Câmara Municipal um Pedido de Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 7/91, modo a retificar a área afeta ao referido lote de terreno e respetiva área de construção, bem como alterar a respetiva ficha regulamentar relativamente à definição da cota de soleira.

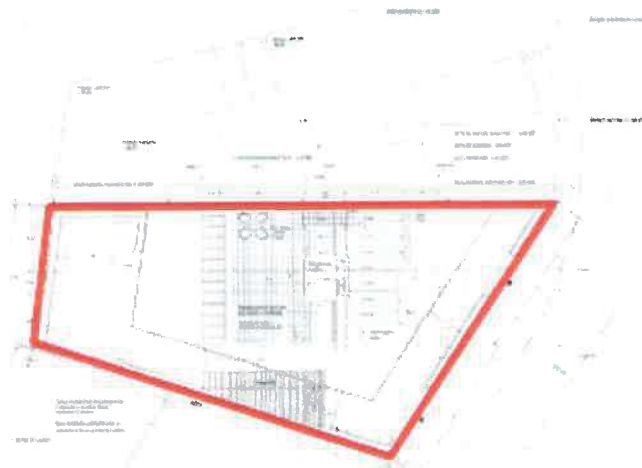


Localização

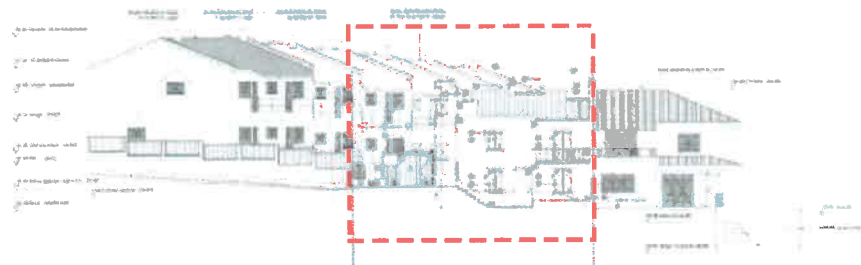
2. A presente alteração surge na sequência do requerente ter constatado que a área atual do terreno não coincide com a área prevista no alvará de loteamento, bem como por ter verificado que a cota altimétrica definida na ficha regulamentar para o presente lote não teve em consideração a subida do arruamento e as suas consequências para o edificado, onde é salientada a dificuldade de garantir as boas práticas construtivas de acessibilidade, salubridade, e durabilidade da futura habitação.

### 3. Antecedentes Urbanísticos

O presente pretensão tem como principal antecedente um Pedido de Licenciamento para uma habitação unifamiliar geminada apenso ao Proc. n.º 488/2019, que obteve como resposta a informação n.º 4520/2020 – DMOTQA/DPGU/DGU/NLU, constatando-se que ainda existem algumas situações urbanísticas por resolver (doc. 01).



Extrato do projeto de Licenciamento submetido



#### 4. Enquadramento Urbanístico

- a) De acordo com o PDM de Oeiras em vigor, publicado no D.R., série II de 14/9/2015, através do Aviso n.º 10445/2015, constata-se que o presente lote de terreno se encontra classificado como solo urbano / urbanizado / espaço Residencial / área consolidada, inserida na UOPG Poente Norte, cujo índice de máximo de utilização do solo para a totalidade da UOPG é de 0,60.
- b) Ao nível de condicionantes constata-se que o lote de terreno se encontra abrangido pelas seguintes Zonas de Servidão:
- Zona de Servidão Radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Decreto n.º 326/76 de 6 de maio;
  - Zona de Servidão Aeronáutica, do Aeroporto da Portela (Decreto n.º 48542/1968, de 24 de Agosto – zona 8);
  - Zona de Servidão de Abastecimento de Água – SMAS.

#### 5. Análise das Alterações Propostas

De acordo com os elementos submetidos à Câmara para o efeito constata-se que a presente alteração apenas incide no lote 292, com intuito de retificar a área de terreno correspondente ao presente lote e respetiva área bruta de construção, bem como alterar a ficha regulamentar, nomeadamente a nota que estabelece a obrigatoriedade de assegurar a igualdade da cota de soleira e a cota altimétrica entre os conjuntos geminados, de forma a permitir o desfazamento entre as cotas de soleira e as cotas altimétricas entre o lote 292 e o lote 293.





- 5.1 a) Relativamente à retificação da área de terreno, é fundamentado pelo requerente que a mesma terá ocorrido devido a eventuais erros de implantação dos lotes ou dos respetivos arruamentos, implicando que a área atual afeta ao lote (364,00m<sup>2</sup>), não coincida com área prevista no Alvará de Loteamento (319,48), existindo uma diferença de 44,52m<sup>2</sup>.

Para o efeito foi apresentado um levantamento topográfico onde se constata esse acréscimo de área para o presente lote de terreno, relativamente à área de terreno que consta na planta Síntese do Alvará de Loteamento, bem como em relação a área da Certidão da Conservatória do Registo Predial.

Atendendo a presente situação foram também apresentadas declarações dos proprietários confinantes a referir que não se opõem que a divisão entre lotes se defina pela face exterior dos muros de vedação dos lotes. Sobre esta situação, considera-se ser de informar que para o efeito essa redação não é suficiente, devendo as mesmas declarações (de todos os proprietários confinantes) informarem que não se opõem aos atuais limites do lote 292, em causa.

- b) Em relação à alteração da área bruta de construção tendo em consideração que esta mantém o indicador aprovado no lote de terreno de 0,65, considera-se ser de aceitar.
- c) É ainda de salientar que alguns dos valores que constam no quadro de Parâmetros urbanísticos afeto à planta síntese do alvará de loteamento, não refletem na íntegra os valores que se pretende regularizar (44,52 m<sup>2</sup>).

Nesse sentido solicita-se a correção dos valores totais afetos aos parâmetros urbanísticos, no sentido de refletirem o somatório ou a subtração dos valores a retificar na presente alteração (área do lote de terreno e área bruta de construção).

- 5.2 a) Em relação à alteração da ficha regulamentar que abrange o presente lote de terreno foi apresentado uma alteração na nota afeta à cota de soleira e à cota altimétrica, uma vez que o requerente vem alegar que o lote confinante que gemina com o lote em causa apresenta um desnível de 1 metro entre os pontos médios do passeio, obrigando o piso 1 da futura habitação a edificar-se consideravelmente abaixo do solo e abaixo do lance do passeio que lhe dá acesso.

Para o efeito destacou o facto das cotas apresentadas relativamente à edificação existente no lote 293 não coincidirem com as que constam no processo camarário, bem como os problemas que essa situação irá causar na futura edificação (salubridade, acessibilidades, inundações, desconforto visual, privacidade, segurança, e incompatibilidade e impraticabilidade com o regulamento relativamente à edificabilidade da pérgula no jardim).

- b) Sem prejuízo da fundamentação apresentada, é de informar numa de enquadramento e imagem urbana, que o desfasamento entre edificações geminadas não configura uma solução que beneficie urbanisticamente a proposta, gerando problemas edificativos no lote em causa relacionados com o cumprimento do art.6 do regulamento do alvará de loteamento (muros e vedações), face ao art.º n.º 1360 do Código Civil,

Nesse sentido considera-se que a proposta nesta vertente, (desfasamento entre edificações) não se apresenta qualificadora e cumpridora de requisitos de imagem urbana.

Para o efeito transcreve-se o art.º 36 do regulamento do PDM;

*"Artigo 66.º*

*Imagem urbana*

- 1 — Para além dos índices e parâmetros urbanísticos fixados para a área da UOPG em causa, as operações urbanísticas a concretizar no solo urbanizado devem respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitetónicos relevantes e não devem prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem, ou dos quarteirões fronteiros.*
- 2 — Para verificação do cumprimento do disposto no número anterior, qualquer pretensão com vista à realização de uma operação urbanística naquelas áreas deve ser instruída com a caracterização das envolventes próxima e alargada, identificando nomeadamente a tipologia e a morfologia dos padrões de ocupação e uso do solo preexistentes, bem como os elementos naturais ou construídos que constituem referências relevantes da paisagem daquele território envolvente.*
- 3 — Para além da caracterização efetuada nos termos do número anterior, exige-se, ainda, que o requerente demonstre a adequação da operação urbanística pretendida, explicitando, designadamente os atributos da solução proposta na sua relação com os espaços, os edifícios ou conjuntos edificados e com outros elementos ou funções relevantes que ocorram na área em causa e com os objetivos da UOPG em que se insere.*
- 4 — As normas constantes dos números anteriores são ainda aplicáveis nas operações urbanísticas a concretizar em solo urbanizável, sempre que a ocupação do mesmo não se encontre previamente condicionada à elaboração de um plano de pormenor ou de urbanização.*
- 5 — Na situação prevista no número anterior as operações urbanísticas devem, ainda, assegurar uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado, não prejudicando o ordenamento urbanístico da área envolvente."*

Mais se informa que a existência pontual do desfasamento de algumas edificações geminadas confinantes no alvará se deve por questões topográficas que não permitiram o alinhamento entre edificações.

É ainda de salientar, que os problemas enumerados referentes ao alinhamento entre edificações em causa são situações que de um modo geral poderão ser solucionados na fase de licenciamento, por meio de implementação de meios e métodos que resolvam as situações evidenciadas, não comprometendo a edificabilidade da futura habitação.

No entanto o requerente poderá sempre entregar para um melhor entendimento um corte esquemático longitudinal e transversal que exemplifique com mais pormenor a alteração que pretende efetuar, devendo para o efeito ter em consideração o cumprimento do art.º 6 do regulamento do Alvará de Loteamento face ao art.º n.º 1360 do Código Civil, bem como a relação arquitetónica com a edificação confinante, de forma a demonstrar que se encontra assegurada a unidade entre o conjunto edificativo.

**5.3 Parâmetros Urbanísticos - Planta Síntese - Alv. n.º 7/91**

Parâmetros Urbanísticos específicos ao Lote em causa			
	N.º	Existentes	Propostos
- Lote	N.º	292	
	Área	319,48 m <sup>2</sup>	369,00 m <sup>2</sup>
- Áreas	Índice	0,65	
	Habitacão	207,66 m <sup>2</sup>	236,60 m <sup>2</sup>
- Tipologia	N.º de Pisos	2 + C	
	N.º de Fogos	1	

Parâmetros urbanísticos - Gerais			
		Existente	Proposto
2. Área de Lotes destinada a Habitação		89.412,00 m <sup>2</sup>	89.457,00 m <sup>2</sup>
4. Áreas Destinadas ao Dominio Público	4.1 Arruamentos, passeios e estacionamento	29.076,00 m <sup>2</sup>	29.031,00 m <sup>2</sup>
	4.2 Zonas Verdes e Áreas Livres	12.723,00 m <sup>2</sup>	
	- Total	41.799,00 m <sup>2</sup>	41.754,00 m <sup>2</sup>

É de destacar em conformidade com o que foi mencionado na alínea c) do ponto 5.1 da presente informação, que os valores totais que constam no quadro de parâmetros urbanísticos não refletem na íntegra as áreas propostas, pelo que se solicita a sua reformulação, situação que deverá abranger os totais que constam no quadro afeto às áreas de cada lote.

**6. Conclusão**

Face ao exposto, julga-se ser de comunicar o teor da presente informação ao requerente, Gonçalo Luís Neves de Carvalho.

Anexos: - Inf. n.º 4520/2020 - DMOTOA/DPGU/DGU/NLU.....doc. 01  
- Planta de Localização.....doc. 02

O Técnico

José Luís Jacinto, Arq.

Oeiras, 25 de Junho de 2020  
A Chefe da Divisão de Planeamento Urbano

Cristina Ribeiro de Sá Rebelo, Arq.ª

