

Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 7/91

Memória Descritiva e Justificativa

Câmara Municipal de Oeiras

Abril de 2020

Índice

1.	Introdução	1
2.	Confrontações	2
3.	Área do lote	3
3.1.	Alterações implementadas	3
4.	Cotas altimétricas para a habitação	3
4.1.	Topografia dos lotes e situação da moradia vizinha	3
4.2.	Definição das cotas altimétricas para a nova moradia.....	4
4.3.	Problemas decorrentes da versão anterior	4
4.3.1.	Salubridade da habitação	5
4.3.2.	Acesso a pessoas com mobilidade reduzida	5
4.3.3.	Inundações no rés-do-chão	5
4.3.4.	Conforto visual, privacidade e segurança	6
4.3.5.	Incompatibilidades e impraticabilidades do regulamento.....	6
4.4.	Alteração implementada	7
4.5.	Cota de soleira do Anexo	7
5.	A imagem urbana	9
6.	Considerações finais	11

Anexos

1. Planta dos lotes e topografia esquemática
2. Alçado simplificado dos lotes em situação precedente à alteração
3. Ficha nº 11 precedente
4. Alçado exemplificativo dos lotes em situação após a alteração
5. Fotomontagem exemplificativa dos lotes em situação após a alteração

1. Introdução

O presente documento consiste na Memória Descritiva e Justificativa do Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 7/91 (1425 PL 83), referente a urbanização localizada em Murganhal, União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, pertencente ao Concelho de Oeiras.

Este aditamento é composto por duas alterações ao Alvará:

1. Alteração da planta síntese do Projecto de Loteamento, com a actualização da área do lote 292 e respectiva área de construção.
2. Alteração da Ficha nº 11 pertencente ao Regulamento do Plano, que estabelece os parâmetros urbanísticos dos lotes 264-265 e 292-293.

Estas alterações são motivadas pelo interesse de construção de moradia unifamiliar no **lote 292**, e surgem após constatação de que a área consolidada não coincide com a área prevista em Alvará, e que a precedente Ficha nº 11 se verificava desfavorável à observação das boas práticas construtivas de acessibilidade e salubridade dos seus futuros ocupantes, de funcionalidade arquitectónica e de durabilidade da construção, mais concretamente na definição das cotas altimétricas para a nova moradia a edificar, que não tiveram em consideração a subida do arruamento e as respectivas consequências para o edificado.

Estas alterações tinham já sido debatidas com os técnicos da Câmara Municipal de Oeiras, tendo sido feita uma exposição ao Sr. Presidente, que reconheceu em despacho a necessidade de efectuar as referidas rectificações (04/02/2020 – DPU RºP1/2019/19703 ap. 1983/1425).

2. Confrontações

As confrontações do lote 292 apresentam-se esquematizadas na figura seguinte:



Figura 1 – Planta de localização

Em que:

Lote 292 (Urbanização Chemurgal) – moradia a edificar

Rua do Loureiro nº 43, 2760-127 Caxias, Concelho de Oeiras

Matriz: 4328, Descrição do Registo Predial: 2841 Paço de Arcos

Lote 293 (Urbanização Chemurgal) – moradia vizinha geminada existente que confina com o lote 292 a poente

Rua das Tílias nº 8, 2760-113 Caxias, Concelho de Oeiras

Matriz: 1962, Descrição do Registo Predial: 2842 Paço de Arcos

Lote 296 (Urbanização Chemurgal) – moradia existente que confina com o lote 292 a sul

Rua da Hera nº 5, 2760-067 Caxias, Concelho de Oeiras

Matriz: 4437, Descrição do Registo Predial: 2845 Paço de Arcos

Lote 5 (Urbanização Miracima) – moradia existente que confina com o lote 292 a nascente

Rua do Loureiro nº 43, 2760-127 Caxias, Concelho de Oeiras

Matriz: Omisso, Descrição do Registo Predial: 1354 Paço de Arcos

Lote 6 (Urbanização Miracima) – moradia existente que confina com o lote 292 a nascente

Rua do Loureiro nº 41, 2760-127 Caxias, Concelho de Oeiras

Matriz: 4329, Descrição do Registo Predial: 1355 Paço de Arcos

3. Área do lote

O lote 292 encontra-se actualmente, e tal como previsto nos planos de urbanização, delimitado pelos muros de vedação dos lotes confinantes. No entanto, por eventuais erros de implantação dos lotes ou dos arruamentos, possíveis à época a que remontam, a área consolidada não coincide com aquela que era prevista em Alvará.

Assim, por forma a garantir a coesão do tecido urbano edificado, e tendo-se verificado a não oposição dos confinantes, considerou-se plausível que os limites impostos pelos muros confinantes correspondessem aos verdadeiros limites do lote 292, e conseqüentemente que a área do lote fosse corrigida. A diferença verificada entre as áreas medida e prevista para o lote 292 foi assim, por coerência, acertada no valor da área de cedência ao espaço público, sem que este sofresse qualquer prejuízo, pela característica consolidada dos espaços envolvidos.

Considerou-se igualmente plausível a manutenção do índice de construção previsto em Alvará, pelo que a área de construção do lote foi corrigida proporcionalmente.

3.1. Alterações implementadas

A Planta de Alvará sofreu assim as seguintes alterações:

Área do Lote 292 passa de 319.48 m² para 364.00 m²

Área de habitação do Lote 292 passa de 207.66 m² para 236.60 m²

Área de cedência ao espaço público passa de 41799 m² para 41754 m²

Foram também actualizadas as medidas dos limites do lote.

4. Cotas altimétricas para a habitação

4.1. Topografia dos lotes e situação da moradia vizinha

Os pontos médios do passeio nos lotes 292 e 293 encontram-se desnivelados cerca de 1m devido ao declive do arruamento, cotas aproximadas de +29.0m e +28.0m respectivamente. O ponto de junção dos dois lotes encontra-se à cota +28.33m (ver Anexos 1 e 2).

A moradia vizinha foi construída aproximadamente ao nível médio do passeio no seu lote (cota +28.05m). Na nova moradia, o acesso à parte lateral, onde se localizaria o anexo, encontra-se à cota +29.50m.

Chama-se à atenção de que as cotas apresentadas diferem, por qualquer motivo, daquelas que constam do processo de construção do Lote 293. No entanto, as cotas serão neste documento apenas utilizadas para fins relativos, nomeadamente para medir os desníveis.

4.2. Definição das cotas altimétricas para a nova moradia

A definição das cotas altimétricas para o lote 292 é apresentada na ficha nº11 do Regulamento do Alvará, nomeadamente a partir da seguinte nota que constava no canto inferior esquerdo:

- “A cota de soleira, bem como as cotas altimétricas, têm obrigatoriamente de ser iguais entre o conjunto geminado” (ver Anexo 3).

Esta nota surge nalgumas das fichas respeitantes a conjuntos geminados do alvará, embora em muitos casos ela não esteja presente, como são exemplos as fichas nº 8, 9, 12, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27 e 28.

Decorrente da topografia do arruamento e da situação da moradia vizinha, a referida disposição da Ficha nº 11 obrigava a que o rés-do-chão da nova moradia se construísse enterrado. Isto é, que a moradia se construísse consideravelmente abaixo do nível do solo e abaixo do lancil do passeio que lhe dá acesso.

Mais concretamente, a cota de soleira do rés-do-chão impor-se-ia a cerca de 1.45m abaixo do jardim lateral da moradia (onde é previsto o acesso de veículos), e 1m abaixo do passeio no centro do lote (directamente na frente da moradia onde é previsto o acesso de entrada).

O valor de 1.45m, por exemplo, é calculado pela diferença entre a cota de soleira do vizinho (+28.05m) e a zona lateral da nova moradia ao nível do arruamento (+29.50m).

4.3. Problemas decorrentes da versão anterior

A obrigatoriedade de conceber a nova moradia rebaixada apenas possibilitaria a construção de um edificado com diversas vulnerabilidades técnicas e desvios aos padrões de qualidade desejáveis e normativos das novas construções, assim como outras impraticabilidades face ao mesmo regulamento. Nomeadamente:

4.3.1. Salubridade da habitação

A situação rebaixada da moradia implicaria, como se referiu, que a parede exterior lateral da moradia se encontrasse mais de 1.45m de altura em contacto permanente com o solo, em todo o seu comprimento, o que comprometeria a salubridade da habitação, promovendo o desenvolvimento de fungos e o aumento do teor de humidade no interior.

Mais ainda, este nível de rebaixamento provocaria limitações ao provisionamento de vãos envidraçados para iluminação e ventilação natural, essenciais à manutenção do ambiente salubre do piso habitacional. Facto que é prejudicial à saúde dos seus habitantes e que implica a constante manutenção dos acabamentos.

4.3.2. Acesso a pessoas com mobilidade reduzida

Com o rebaixamento da moradia, o acesso à habitação só seria possível mediante o uso de escadas (6 degraus), uma vez que a proximidade com a rua impossibilitaria a construção de rampas com declives compatíveis com o acesso a pessoas de mobilidade reduzida. A única opção para este problema seria o uso de meios mecânicos automáticos exteriores, o que não é boa prática para uma nova edificação.

4.3.3. Inundações no rés-do-chão

A obrigatoriedade de um rés-do-chão tão drasticamente rebaixado em relação ao arruamento e aos outros pontos do jardim frontal e lateral potencia a afluência das águas pluviais provenientes destes pontos para a entrada principal da moradia. Esta entrada consistiria num acesso de escadas para aceder ao rés-do-chão a partir do arruamento.

A água que naturalmente flui para o ponto de menor cota, teria tendência a acumular, sendo que a única drenagem possível ficaria entregue exclusivamente à rede de esgotos pluviais. Para além disso, é conhecido que em situações de cheia e picos pluviais, a ligação à rede ou até a própria rede são susceptíveis ao entupimento por vegetação e outros resíduos trazidos pelas águas.

Por último, a cota de soleira da moradia vizinha +28.05m, assim como a do terreno do lote, encontra-se abaixo da cota da tampa dos colectores municipais (+28.25m e +28.22m), o que deixa as caixas de visita no interior do lote vulneráveis ao entupimento, ocorrência frequente e relatada pelos moradores.

Assim, e dado que se espera serem cada vez mais frequentes os fenómenos de cheia, esta obrigatoriedade acaba por resultar numa vulnerabilidade da habitação, o que não é pretendido para uma construção nova.

4.3.4. Conforto visual, privacidade e segurança

Não menos importante, o rebaixamento implica que no alçado lateral, o mais longo da moradia, hajam limitações ao provisionamento de vãos, como referido anteriormente. Também o alçado frontal, com o rés-do-chão abaixo do nível do arruamento, fica limitado à incidência de luz natural. Para além disso, as vistas para o exterior a partir do rés-do-chão ficam limitadas aos muros do lote, por oposição à vista da rua e jardim que se verifica nas restantes edificações do loteamento.

Por outro lado, o rebaixamento resulta favorece a observação do interior da habitação por parte de quem passeia na rua, assim como facilita a intrusão devido à proximidade dos vãos e varandas tanto do piso térreo, como do piso superior, pondo em causa a privacidade e segurança daqueles espaços.

4.3.5. Incompatibilidades e impraticabilidades do regulamento

A mesma ficha nº 11 torna impraticável a construção de pérgula no jardim tardo tal como é permitido no regulamento, dada a nota constante da ficha, que obriga a que a cota de topo da pérgula seja inferior à cota de soleira da moradia. Este facto obriga a que a pérgula fosse enterrada, o que não é pretendido.

Torna também impraticável a construção do anexo permitido na lateral do lote, uma vez que o regulamento exige que a cota de soleira do anexo seja a mesma da moradia. Este aspecto obrigaria à construção de uma rampa de acesso com uma inclinação de mais de 30% desde o arruamento até ao anexo, declive inacessível para veículos, implicando o estacionamento no exterior. Pela mesma razão, tornaria impraticável a construção de cave, tal como é permitido pelo regulamento e representada no corte esquemático da ficha nº11, que ilustra a cave nivelada com o jardim tardo, o que não é a situação real. Para além disso, este facto agravaria as dificuldades já referidas de drenagem das águas pluviais.

4.4. Alteração implementada

O desnivelamento de moradias está previsto em muitos casos de moradias geminadas deste alvará, facto que resulta dos desníveis encontrados ao longo dos vários arruamentos da presente urbanização. Este aspecto foi tido em conta nas fichas desses lotes, como é o caso das listadas no ponto 4.2. Pela mesma razão, entendeu-se que o mesmo princípio deveria ser aplicado ao conjunto geminado formado pelos lotes 292 e 293, abrangidos pela Ficha nº 11.

Assim, tal como é previsto nos diversos lotes, o objectivo da seguinte alteração consistiu em permitir a construção do rés-do-chão da moradia a um nível mais próximo do nível médio da cota do passeio, minimizando assim o rebaixamento da mesma e os riscos e vulnerabilidades descritas anteriormente. Esta alteração foi materializada da seguinte forma:

- Alteração da nota precedente para: *“Com excepção dos lotes 292 e 293, a cota de soleira bem como as outras cotas altimétricas têm obrigatoriamente que ser iguais entre o conjunto geminado”*.

As cotas altimétricas ficam assim reguladas pelas restantes disposições da ficha, isto é, a cota máxima de soleira 20cm em relação ao lancil do passeio na extrema com o lote geminado, altura máxima no plano da fachada (6.10 m) e a altura máxima da cumeeira face à cota de soleira (7.80 m).

Esta alteração permite assim que a moradia possa subir cerca de 0.50m relativamente à moradia vizinha, o que apesar de não resolver inteiramente o desnível de 1.45m com a zona lateral, já reduz o desnível no acesso à moradia de 1m para 50cm. Apesar de não ser suficiente para o acesso directo, melhora consideravelmente o provisionamento dos vãos, a acessibilidade e restantes vulnerabilidades expostas.

4.5. Cota de soleira do Anexo

A cota de soleira do anexo é definitiva de uma forma geral pelo Regulamento do Alvará, que indica que a cota de soleira deverá coincidir com a da moradia, salvo as excepções indicadas nas fichas. Na generalidade dos lotes a cota de soleira da moradia coincide com a cota do arruamento, e por isso a definição geral ajusta-se à maioria dos lotes. Nos casos em que não coincide, foram introduzidas excepções nas fichas, situação que se verifica por exemplo nos lotes em que o

arruamento está alinhado com a cave, ou até noutros lotes onde o acesso é feito a um nível superior.

Dado o considerável desnível que ocorre entre a soleira do lote 292 e o arruamento que dará acesso à parte lateral, e tendo em vista a necessidade de estacionamento de no mínimo duas viaturas, considera-se necessário que o anexo acompanhe a cota do arruamento. Note-se a inviabilidade do provisionamento de rampa com este desnível topográfico.

Deste modo, introduziu-se uma nota na ficha nº11 semelhante à nota da ficha nº41:

- Introdução da nota: *“No lote 292, a cota de soleira do anexo poderá ajustar-se à cota do arruamento que lhe dá acesso.”*

Veja-se, a título exemplificativo a relação volumétrica entre o lote a nascente e o anexo da moradia 292, donde se conclui que mesmo estando a uma posição mais elevada, o impacto do anexo não é significativo.

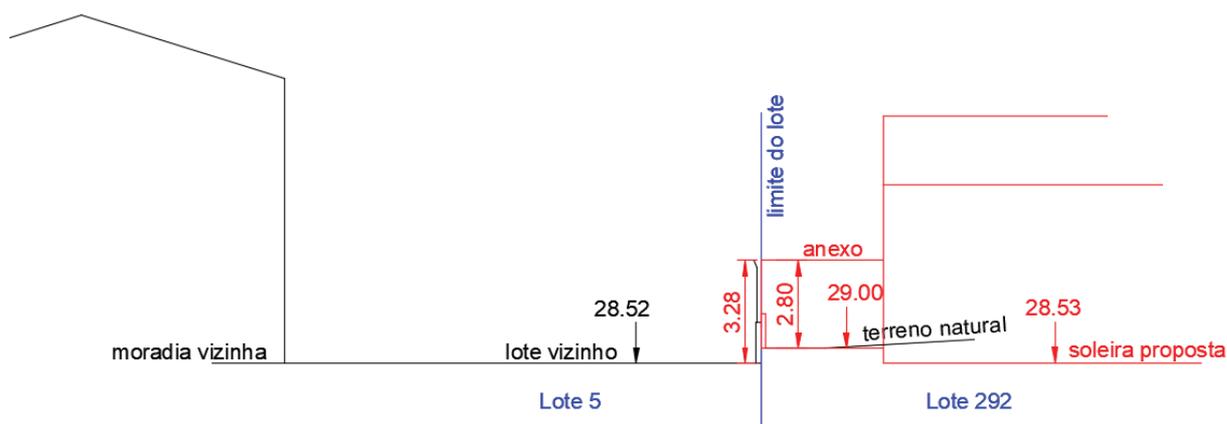


Figura 2 – Alçado frontal

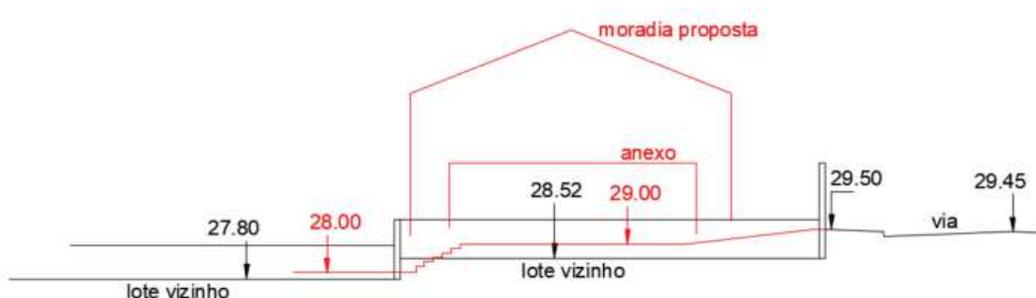


Figura 3 – Alçado frontal

5. A imagem urbana

Relativamente ao desfasamento entre edificações, é de notar que esta é uma característica dominante da envolvente imediata, intimamente relacionada com os declives da região. Veja-se a título de exemplo, os lotes a nascente, constituídos por moradias unifamiliares em banda, desfasadas quer ao nível altimétrico, quer ao nível da fachada:



Figura 4 – Imagens dos lotes vizinhos (a nascente).

Mesmo no que toca às moradias geminadas, o alinhamento altimétrico é, como se referiu no Capítulo 4.2, um aspecto a que não são obrigadas as moradias em que se verificam acentuados desníveis topográficos. É por isso uma realidade prevista no plano desta urbanização e por isso uma característica frequente nas moradias já construídas, e o mesmo acontecerá para as que se encontram por construir, pelos mesmos motivos da topografia:



Figura 5 – Exemplos de lotes na envolvente, pertencentes à urbanização.

A imagem urbana prende-se, tal como descrito pelo artigo 66 do PDM, com o respeitar dos valores relevantes, sem prejudicar as características dominantes do edificado. Este conceito não deverá confundir-se com a necessidade de reproduzir essas características, mas sim no encontro de soluções que visem o respeito dessas mesmas características, com vista a não as prejudicar. O proponente ao Licenciamento deverá por isso demonstrar a adequação da proposta, explicitando designadamente os atributos da solução na sua relação com os espaços, os edifícios vizinhos e os edifícios adjacentes. A solução deverá assegurar o equilíbrio da proposta com a envolvente, em especial no que toca ao alçado frontal das moradias.

A título exemplificativo, apresentam-se nos Anexos 4 e 5 um alçado frontal e uma imagem realista de uma possível proposta, onde se realça a importância da imagem urbana em harmonia com a envolvente, sem esquecer o enquadramento com a actualidade.

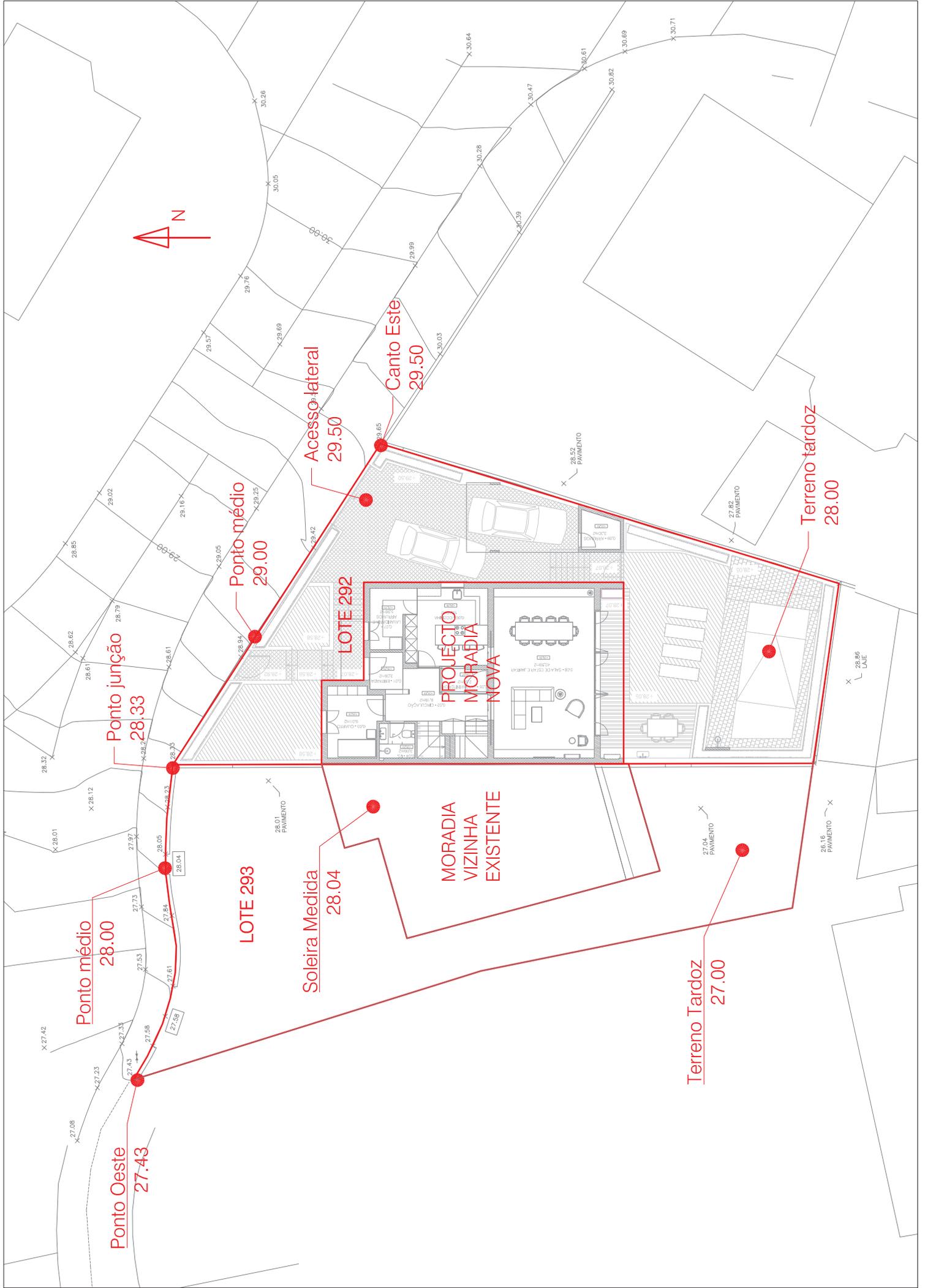
6. Considerações finais

Considerou-se esta rectificação benéfica e necessária para o futuro edificado, sem prejuízo da Urbanização que, tal como referido, prevê este tipo de integração. São exemplos as disposições das fichas referidas no Capítulo 4.2, onde o Plano do Alvará teve em consideração o declive dos arruamentos, facto esse que se pretendeu com esta rectificação estender ao lote 292, por se encontrar em situação semelhante aos demais. De realçar que o objectivo foi colmatar a vulnerabilidade do futuro edificado aos problemas técnicos decorrentes da situação anterior.

Lisboa, 27 de Abril de 2020

ANEXO 1

Planta dos lotes e topografia esquemática



ANEXO 2

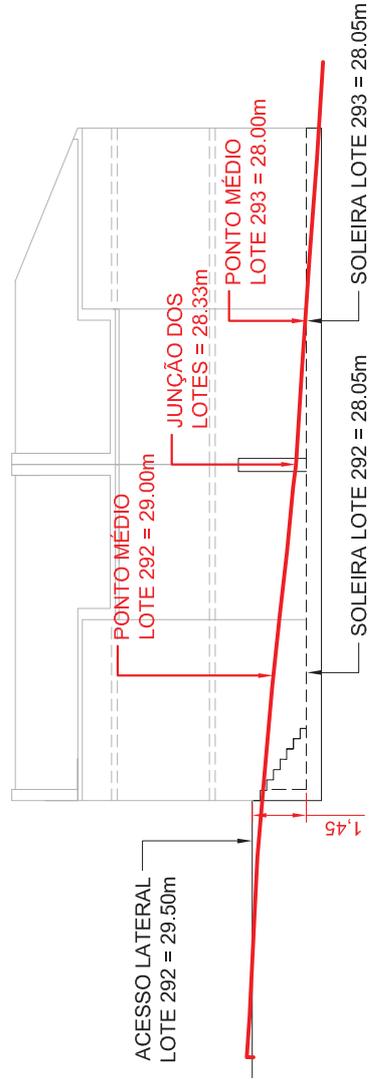
Alçado simplificado dos lotes
em situação precedente à alteração

ALÇADO NORTE - ALINHAMENTO DAS COTAS DE SOLEIRA



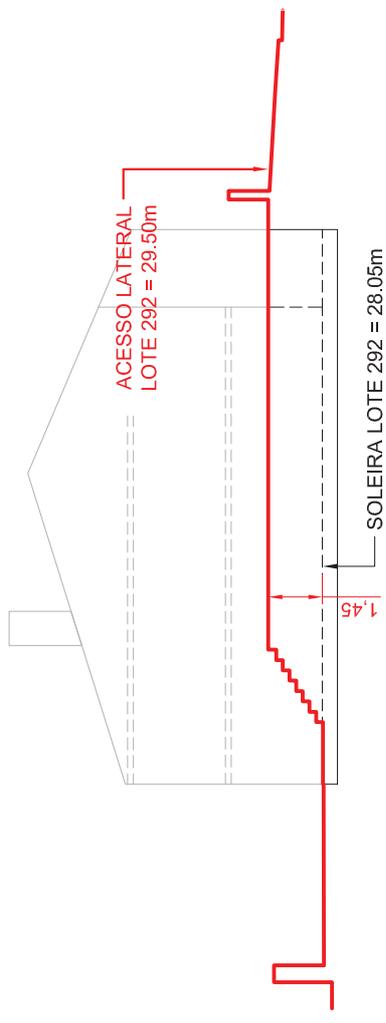
LOTE 292
PROJECTO NOVA MORADIA

LOTE 293
MORADIA VIZINHA EXISTENTE



ALÇADO ESTE

LOTE 292
PROJECTO NOVA MORADIA



ANEXO 3

Ficha nº 11 precedente

CHEMURGAL

REGULAMENTO DO PLANO

1425 PL 83 Alvará nº 7/91

Ficha Nº

11

PARÂMETROS RELATIVOS AOS LOTES Nº:

264, 265, 292 e 293

- Moradias geminadas -

- Índice de Ocupação - 75%
- Implantação Limitada pelos afastamentos mínimos
- Volumetria:
 - Cota máx. de soleira (piso do R/c) - 0.20m relativamente ao lancil do passeio, na extrema com o lote geminado.
 - Número de Pisos - 2 Pisos + Cave
 - Altimetria - relativamente à cota do piso do r/c, 6.10m no plano de fachada e 7.80m à cumeeira
- Anexos - Ver diagrama. Altura máxima junto aos muros confinantes - 2.80m (exterior). A garagem será incluída neste anexo.
- Muros de Vedação (alt. Máx.):
 - Frente rua - 0.80m a meio do lote
 - Laterais - 0.80m até ao plano de fachada e 1.80m até ao limite tardoiz
 - Tardoiz - 1.80m

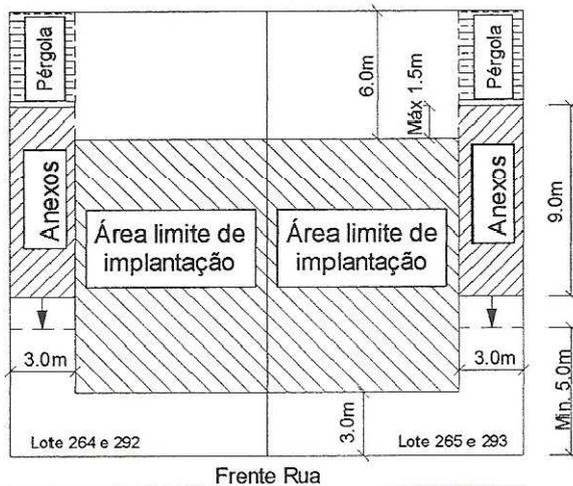
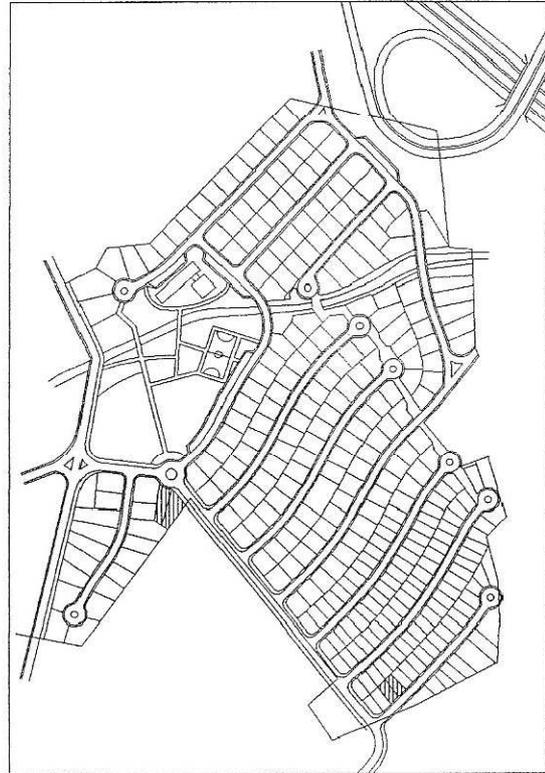
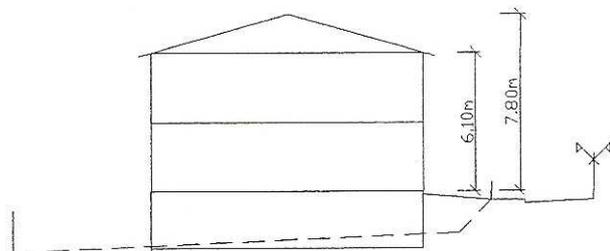


Diagrama de Afastamentos mínimos e dimensões máximas de anexos

NOTA: A cota de soleira bem como as cotas altimétricas, têm obrigatoriamente de ser iguais entre o conjunto geminado.



Perfil Tipo

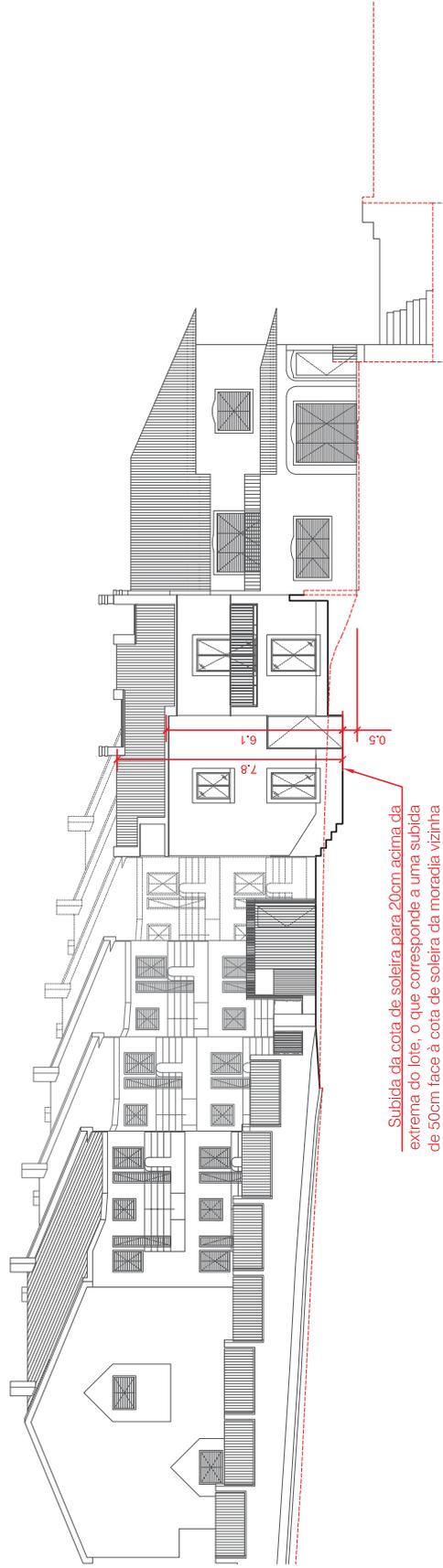
NOTA: Caso o tardoiz do anexo se encontre desalinhado com o plano de fachada (ver diagrama), o espaço compreendido entre o mesmo e o muro posterior deverá ser preenchido por uma pérgola, cuja cota superior não deverá ultrapassar a cota de soleira da moradia.

A colocação desta mesma pérgola tem como finalidade minimizar o impacto visual do alçado tardoiz do referido anexo.

NOTA: Caves e Sub-Caves, são unicamente destinadas a armazéns, não podendo por isso ter um pé-direito superior 2.30m.

ANEXO 4

Alçado exemplificativo dos lotes
em situação após a alteração



Subida da cota de soleira para 20cm acima da
extrema do lote, o que corresponde a uma subida
de 50cm face à cota de soleira da moradia vizinha

ANEXO 5

Fotomontagem exemplificativa dos lotes
em situação após a alteração

