

*A Junta de Câmara  
Reunião de Câmara  
13-01-2020  
Câmara*

**DIVISÃO TÉCNICA DE OBRAS E URBANISMO**

<p><b>Parecer:</b> A' Condição de parecer Concordo com as propostas indicadas em 3.1), contudo supervisionando melhor a execução.  A chefe de divisão, 13/01/2020 Luís Correia</p>	<p><b>Despacho / Deliberação:</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Presente na Reunião de 12.01.2020 DELIBERAÇÃO: Aprovado por <i>Unanimidade</i> 4.ª Vice-Presidência da Câmara</p> </div> <p><i>[Handwritten signatures]</i></p>
--	--

Informação n.º 13	Data: 10-01-2020
Processo n.º 6/00	Local: Lugar do Choupo – Fonte Arcada
Requerente: Centro Social e Paroquial de Fonte Arcada	

**Assunto: Alteração das especificidades do alvará de loteamento n.º 1/2002, de 8 de agosto.**

INFORMAÇÃO TÉCNICA

**1\_INTRODUÇÃO:**

Nos termos do requerimento com carimbo de entrada n.º 516/2019, o requerente solicita a aprovação das alterações às especificidades do alvará de loteamento identificado em assunto, ao abrigo do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE) na sua atual redação.

**2\_APRECIAÇÃO:**

2.1\_Tipo de operação: Loteamento urbano (alterações) ~~ao abrigo~~ ao abrigo da al. i) do art. 2.º do RJUE.

2.2\_Procedimento de controlo prévio aplicável: Licenciamento administrativo nos termos da al. a) do n.º2 do art. 4.º, por indicação do n.º4 do art. 27.º, ambos do RJUE.

2.3\_Propriedade: Não se encontra atestada a legitimidade do requerente na realização da alteração das especificidades do loteamento em apreço, uma vez que não entregou todas as certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial (CRP), dos lotes que irão constituir a parcela mencionada no ponto 2.6 infra.

2.4\_Enquadramento nos planos territoriais aplicáveis (cfr. inf. n.º 1/2020, prestada pelo gestor do procedimento em 2 de janeiro): *[Handwritten mark]*

A pretensão está inserida em Espaços Residenciais de Nível II nos termos da Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo) e no leito e margem de uma linha de água identificada na Planta de Condicionantes (Servidões e Restrições de Utilidade Pública), ambas do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe na redação atualizada (PDM).

## 2.5\_Antecedentes:

2.5.1\_O alvará da operação de loteamento com obras de urbanização, foi emitido em 8 de agosto com o n.º 1/2002, constituído por 25 lotes destinados a habitação unifamiliar – parte dos quais com anexo – e comércio (somente para os lotes 4, 6 e 17), bem como parcelas destinadas a zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva, arruamentos, passeios e estacionamentos.

2.5.2\_As telas finais da operação de loteamento foram aprovadas conjuntamente com o auto de receção provisória em 25-11-2005, no âmbito da proposta elencada na informação técnica de 26-09-2005, e dizem respeito à alteração das áreas cedidas ao domínio público e das áreas de alguns lotes, n.º de pisos propostos para as habitações, bem como na substituição do material de pavimentação do arruamento. Salvo prova feita em contrário, as alterações aqui indicadas não foram aditadas ao alvará de loteamento em apreço nos termos do n.º7 do art. 27.º do RJUE, na versão à data em vigor.

## 2.6\_Descrição:

A alteração visa a junção dos lotes 1 a 12 num único o lote – o qual passa a ficar identificado de lote 1 – e por consequência a alteração das áreas de construção e de implantação do mesmo, para efeitos de instalação de um equipamento social prestador de serviços, mais concretamente do novo Lar de Fonte Arcada.

Em tudo o resto mantêm-se as disposições das telas finais (planta síntese) aprovadas em 25-11-2005, no que concerne à área a lotear, à disposição dos lotes 13 a 25 e respetivos parâmetros, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, arruamentos, passeios e estacionamentos, todos cedidos ao domínio público municipal por força da emissão alvará atrás identificado.

2.7\_Parâmetros da operação de loteamento propostos com a presente alteração (inclui as alterações das telas finais aprovadas em 25-11-2005):

a)\_Área total da parcela a lotear — 24.750m<sup>2</sup>;

b)\_N.º total de lotes — 14;

c)\_Área total dos lotes — 18.980m<sup>2</sup>;

d)\_Uso para cada um dos lotes — lote 1 destinado a equipamento social (prestador de serviços), lotes 13 a 16 e 18 a 25 destinados a habitação unifamiliar, estando os anexos previstos somente para os lotes 13 a 17, e o lote 17 destinado a habitação unifamiliar e comércio;

e)\_Área total de implantação afeta aos 14 lotes — 2.961,33m<sup>2</sup>;

f)\_Área total de construção afeta aos 14 lotes — Lote 1 = 1.385,16m<sup>2</sup>; Lotes 13 a 25 = 6.755m<sup>2</sup>; Total = 1.385,16m<sup>2</sup> + 6.755m<sup>2</sup> = 8.140,16m<sup>2</sup>;

g)\_N.º total de lugares de estacionamento privado destinado a viaturas ligeiras (dentro dos lotes) — Habitação unifamiliar (lotes 13 a 25) = 39 lugares ; Equipamento social (lote 1) = 28 lugares ; Total = 39 + 28 = 67 lugares;

h)\_N.º total de lugares de estacionamento público destinados a viaturas ligeiras (com dimensão regulamentar = 2,5m x 5m) — Habitação unifamiliar (lotes 13 a 25) = 47 lugares; Equipamento social (lote 1) = 46 lugares ; Total = 47 + 46 = 93 lugares, dos quais 3 lugares (com dimensão regulamentar = 2,5m x 5m + 1m x 5m) destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada.

i)\_Áreas a ceder ao domínio público:

Descrição	Com a emissão do alvará de loteamento n.º 1/2002	Com as telas finais	Com a presente proposta
Arruamentos	2.007m <sup>2</sup> (696m <sup>2</sup> + 1.311m <sup>2</sup> )	2.119m <sup>2</sup> (808m <sup>2</sup> + 1.311m <sup>2</sup> )	<b>2.119m<sup>2</sup></b> (808m <sup>2</sup> + 1.311m <sup>2</sup> )
Passeios	1.429m <sup>2</sup>	1.399m <sup>2</sup>	<b>1.399m<sup>2</sup></b>
Estacionamentos	430m <sup>2</sup> (41 lugares)	430m <sup>2</sup> (41 lugares)	<b>430m<sup>2</sup></b> (44 lugares) <sup>(i)</sup>
Espaços verdes	1.862m <sup>2</sup>	1.774m <sup>2</sup>	<b>1.774m<sup>2</sup></b>
Equipamentos	160m <sup>2</sup>	1.775m <sup>2</sup> (160m <sup>2</sup> + 1.615m <sup>2</sup> <sup>(ii)</sup> )	<b>1.775m<sup>2</sup></b> (160m <sup>2</sup> + 1.615m <sup>2</sup> )
<b>Total</b>	<b>5.888m<sup>2</sup></b>	<b>7.497m<sup>2</sup></b>	<b>7.497m<sup>2</sup></b>

(i) Trata-se de uma correção material do n.º de lugares de estacionamento público, uma vez que os 44 lugares – a que corresponde 430m<sup>2</sup> de ocupação – encontram-se demarcados na planta síntese apenas ao alvará de loteamento e nas telas finais atrás mencionadas (embora em ambas, por lapso, foram indicados 41 lugares nos quadros-síntese correspondentes).

(ii) De acordo com o requerimento com carimbo de entrada n.º 271/2001, a parcela com 1.615m<sup>2</sup> já tinha sido cedida ao domínio público municipal antes da aprovação da operação de loteamento, contudo – e por lapso –, não foi tida em conta na emissão do alvará correspondente, situação, que em nossa opinião passa a ficar sanada no âmbito do presente documento, uma vez que faz parte da área cedida ao domínio público para equipamentos de utilização coletiva.

2.8\_Características dos lotes 1 e 13 a 25, em função da proposta apresentada junto do requerimento com carimbo de entrada n.º 516/2019 e das telas finais aprovadas em 25-11-2005 (as quais não foram aditadas ao alvará de loteamento n.º 1/2002), nomeadamente:

**Lote 1** – Com a área de 11.947,00m<sup>2</sup>, ficando com destino a equipamento social, confinando a norte com arruamento, a sul com arruamento, zona de equipamento e escola básica do primeiro ciclo, a nascente com arruamento e a poente com arruamento, tendo a área total de implantação de 776,33 m<sup>2</sup> e a área total de construção de 1.385,16m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo, de 1 piso acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.



**Lote 13** – Com a área de 792m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar e anexo, confinando a norte com arruamento, a sul com área verde, a nascente com arruamento e a poente com o lote 14, tendo a área total de implantação de 261m<sup>2</sup> e a área total de construção de 703m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira com 663m<sup>2</sup> e o anexo com 40m<sup>2</sup>.

**Lote 14** – Com a área de 706m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar e anexo, confinando a norte com arruamento, a sul com área verde, a nascente com o lote 13 e a poente com o lote 15, tendo a área total de implantação de 261m<sup>2</sup> e a área total de construção de 703m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira com 663m<sup>2</sup> e o anexo com 40m<sup>2</sup>.

**Lote 15** – Com a área de 706m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar e anexo, confinando a norte com arruamento, a sul com área verde, a nascente com o lote 14 e a poente com o lote 16, tendo a área total de implantação de 261m<sup>2</sup> e a área total de construção de 703m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira com 663m<sup>2</sup> e o anexo com 40m<sup>2</sup>.

**Lote 16** – Com a área de 706m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar e anexo, confinando a norte com arruamento, a sul com área verde e o lote 25, a nascente com o lote 15 e a poente com o lote 17, tendo a área total de implantação de 261m<sup>2</sup> e a área total de construção de 703m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira com 663m<sup>2</sup> e o anexo com 40m<sup>2</sup>.

**Lote 17** – Com a área de 580m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar e comércio e anexo, confinando a norte com arruamento, a sul com o lote 16 e o lote 25, a nascente com arruamento e a poente com caminho, tendo a área total de implantação de 197m<sup>2</sup> e a área total de construção de 511m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira com 471m<sup>2</sup> e o anexo com 40m<sup>2</sup>.

**Lote 18** – Com a área de 638m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 19, a sul com caminho, a nascente com arruamento e a poente com o lote 19, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 19** – Com a área de 374m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 20, a sul com caminho e o lote 18, a nascente com o lote 18 e a poente com o lote 20, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 20** – Com a área de 380m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 21, a sul com caminho e o lote 19, a nascente com o lote 19 e a poente com o lote 21, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 21** – Com a área de 380m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 22, a sul com caminho e o lote 20, a nascente com o lote 20 e a poente com o lote 22, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 22** – Com a área de 387m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 23, a sul com caminho e o lote 21, a nascente com o lote 21 e a poente com o lote 23, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 23** – Com a área de 396m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 24, a sul com caminho e o lote 22, a nascente com o lote 22 e a poente com o lote 24, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 24** – Com a área de 405m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte com área verde e o lote 25, a sul com caminho e o lote 23, a nascente com o lote 23 e a poente com o lote 25, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

**Lote 25** – Com a área de 583m<sup>2</sup>, ficando com destino a habitação unifamiliar, confinando a norte caminho e os lotes 16 e 17, a sul com caminho e o lote 24, a nascente com área verde e o lote 24 e a poente com caminho, tendo a área total de implantação de 143m<sup>2</sup> e a área total de construção de 429m<sup>2</sup>, correspondente a um fogo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.

A que corresponde o seguinte quadro-síntese:

Designação	Área total	Área de Implantação de habitação	Área de Implantação do anexo	Área de Logradouro	nº de fogos	Tipologia de Ocupação	N.º Pisos superiores ao solo	N.º Pisos inferiores ao solo	Cérea máx.	Cérea máx. do Anexo
Lote 1	11 947,00 m <sup>2</sup>	776,33 m <sup>2</sup> <small>(Área de regulação de ruído prevista no APU)</small>	-	11 170,67 m <sup>2</sup>	-	Equip. Social	1	1	5,50 m	-
Lote 13	792,00 m <sup>2</sup>	221,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	531,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	3,20 m
Lote 14	706,00 m <sup>2</sup>	221,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	445,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	3,20 m
Lote 15	706,00 m <sup>2</sup>	221,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	445,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	3,20 m
Lote 16	706,00 m <sup>2</sup>	221,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	445,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	3,20 m
Lote 17	580,00 m <sup>2</sup>	157,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	383,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação e Comércio	2	1	7,70 m	3,20 m
Lote 18	636,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	495,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 19	374,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	231,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 20	380,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	237,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 21	380,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	237,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 22	387,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	244,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 23	396,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	253,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 24	405,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	262,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
Lote 25	583,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	-	440,00 m <sup>2</sup>	1	Habitação	2	1	7,70 m	-
<b>TOTAIS</b>	<b>8 280,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2 961,33 m<sup>2</sup></b>	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>	<b>15 818,67 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>		<b>50</b>	<b>25</b>		

2.9\_ Verificação dos índices nos termos da al. f) do n.º1 do art. 53.º do PDM:



a)\_ Índice de utilização =  $8.140,16 / 24.750m^2 = 0,33$ , o que satisfaz, uma vez que não ultrapassa o valor máximo permitido para a classe identificada no ponto 2.4, ou seja, 0,80 da área total do prédio loteado;

b)\_ Índice de impermeabilização <sup>(i)</sup> =  $11.034,44m^2 / 24.750m^2 = 0,4 \times 100\% = 45\%$ , o que satisfaz, uma vez que não ultrapassa o valor máximo indicado na classe de solo mencionada no ponto 2.4, ou seja, 70% da área total do prédio loteado.

<sup>(i)</sup> Corresponde a 2.119m<sup>2</sup> dos arruamentos + 1.399m<sup>2</sup> dos passeios + 430m<sup>2</sup> dos estacionamento + 1.775m<sup>2</sup> dos equipamentos + 2.961,33m<sup>2</sup> das implantações dos lotes 1 e 13 a 25 + 2.350,11m<sup>2</sup> (bolsa de estacionamento = 11.034,44m<sup>2</sup>).

2.10\_ Cálculo do estacionamento:

2.10.1\_ Para o lote 1 destinado a equipamento social [al. c) do n.º1 do art. 17.º por indicação do art. 64.º, ambos do PDM]:

a)\_ Estacionamento privado = 1 lugar/50m<sup>2</sup> de área de construção para estabelecimentos superiores a 1.000m<sup>2</sup> =  $1.385,16m^2 / 50m^2 = 28$  lugares, o que satisfaz, uma vez que o lote permite a delimitação do n.º de lugares aqui obtido;

b)\_ Estacionamento público = 1 lugar/30m<sup>2</sup> de área de construção para estabelecimentos superiores a 1.000m<sup>2</sup> =  $1.385,16m^2 / 30m^2 = 46$  lugares, o que satisfaz, uma vez que são propostos 50 lugares para os efeitos aqui indicados, contudo, os mesmos encontram-se delimitados numa bolsa de estacionamento no interior do lote 1, não se vislumbrando qualquer proposta de cedência da mesma ao domínio municipal.

2.10.2\_ Para os lotes 13 a 16 e 18 a 25 destinados a habitação unifamiliar, licenciados ao abrigo do direito anterior (Port. n.º 1136/2001, de 25 de setembro):

a)\_ Estacionamento privado = 3 lugares/fogo com área de construção > 300m<sup>2</sup> = 12 fogos x 3 lugares = 36 lugares, o que satisfaz, uma vez que cada lote permite a delimitação do n.º mínimo de lugares legalmente imposto (3);

b)\_ Estacionamento público = N.º total de lugares de estacionamento privado anteriormente obtido acrescido de 20% para estacionamento público =  $36 \times 20\% = 7$  lugares, o que satisfaz uma vez a operação prevê a delimitação de 44 lugares para os efeitos aqui obtidos.

2.10.3\_ Para o lote 17 destinado a habitação unifamiliar e comércio, licenciado ao abrigo do direito anterior (Port. n.º 1136/2001, de 25 de setembro):

a)\_ Estacionamento privado para a habitação = 3 lugares/fogo com área de construção > 300m<sup>2</sup> = 1 fogo x 3 lugares = 3 lugares, o que satisfaz, uma vez que o lote permite a delimitação do n.º mínimo de lugares legalmente imposto (3);

b)\_ Estacionamento público = N.º total de lugares de estacionamento privado anteriormente obtido acrescido de 20% para estacionamento público =  $3 \times 20\% = 1$  lugar, o que satisfaz uma vez a operação prevê a delimitação de 44 lugares para os efeitos aqui obtidos;



c)\_ Estacionamento privado para o comércio = 1 lugar/30m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos com menos de 1.000m<sup>2</sup> = 157m<sup>2</sup> / 30m<sup>2</sup> = 5 lugares;

d)\_ Estacionamento público para o comércio (não aplicável segundo a Port. n.º 1136/2001, de 25 de setembro).

#### 2.10.4\_ Total:

Do n.º total de estacionamento público obtido, ou seja 46 + 7 + 1 = 54 lugares, a operação deverá prever 3 lugares de estacionamento destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada nos termos da norma 2.8.2.3) em anexo ao Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto na sua atual redação, os quais encontram-se delimitados na bolsa de estacionamento proposta para o interior do lote 1.

#### 2.11\_ Cálculo das cedências:

2.11.1\_ Para o lote 1 destinado a equipamento social (Port. n.º 216-B/2008, de 03 de março):

a)\_ Para espaços verdes e de utilização coletiva: 28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de área de construção de serviços = 1.385.16m<sup>2</sup> x 28m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 387,84m<sup>2</sup>;

b)\_ Para equipamentos de utilização coletiva: 25m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de área de construção de serviços = 1.385.16m<sup>2</sup> x 25m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 346,29m<sup>2</sup>.

2.11.2\_ Para os lotes 13 a 16 e 18 a 25 destinados a habitações unifamiliares (a manter) nos termos da operação de loteamento licenciada ao abrigo do direito anterior (Port. n.º 1136/2001, de 25 de setembro):

a)\_ Para espaços verdes e de utilização coletiva = 28m<sup>2</sup>/fogo = 28m<sup>2</sup> x 12 fogos = 336m<sup>2</sup>;

b)\_ Para equipamentos de utilização coletiva = 35m<sup>2</sup>/fogo = 35m<sup>2</sup> x 12 fogos = 420m<sup>2</sup>.

2.11.3\_ Para o lote 17 destinado a habitação unifamiliar e comércio (a manter) nos termos da operação de loteamento licenciada ao abrigo do direito anterior (Port. n.º 1136/2001, de 25 de setembro):

a)\_ Para espaços verdes e de utilização coletiva = 28m<sup>2</sup>/fogo + 28m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de área de construção comercial = 28m<sup>2</sup> x 1 fogo + 157m<sup>2</sup> x 28m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 28m<sup>2</sup> + 43,96m<sup>2</sup> = 71,96m<sup>2</sup>;

b)\_ Para equipamentos de utilização coletiva = 35m<sup>2</sup>/fogo + 25m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 35m<sup>2</sup> x 1 fogo + 157m<sup>2</sup> x 25m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 35m<sup>2</sup> + 39,25m<sup>2</sup> = 74,25m<sup>2</sup>.

2.11.4\_ Total das cedências calculadas:

a)\_ Para espaços verdes e de utilização coletiva (lotes 1 e 13 a 25) = 387,84m<sup>2</sup> + 336m<sup>2</sup> + 43,96m<sup>2</sup> = 767,80m<sup>2</sup>, o que satisfaz, uma vez que foram cedidos 1.774m<sup>2</sup> nas alterações impostas nas telas finais (planta síntese) da operação de loteamento aprovadas em 25-11-2005 (não aditadas ao alvará de loteamento), pelo que, salvo opinião superior em contrário, não há lugar ao pagamento de qualquer compensação em numerário ou em espécie para o fim aqui indicado;



b)\_Para equipamentos de utilização coletiva (lotes 1 e 13 a 25) = 346,29m<sup>2</sup> + 420m<sup>2</sup> + 74,25m<sup>2</sup> = 850,54m<sup>2</sup>, o que satisfaz, uma vez que já foram cedidos 160m<sup>2</sup> + 1.615m<sup>2</sup> = 1.775m<sup>2</sup> nas alterações impostas nas telas finais (planta síntese) da operação de loteamento aprovadas em 25-11-2005 (não aditadas ao alvará de loteamento), pelo que, salvo opinião superior em contrário, não há lugar ao pagamento de qualquer compensação em numerário ou em espécie para o fim aqui indicado.

2.12\_Compensações [nos termos do art. 42.º do Reg.º n.º 38/2006-AP de 22 de novembro (REUT)]:

2.12.1\_Pelos motivos indicados no ponto 2.11.4, o requerente não fica obrigado ao pagamento de qualquer compensação em numerário ou em espécie ao município, pela não cedência de parcelas destinadas a espaços verdes e a equipamentos de utilização coletiva.

2.12.2\_Relativamente aos estacionamento verifica-se o seguinte:

De acordo com os pontos 2.10.2.b) e 2.10.3.b) a operação deverá prever no mínimo 7 + 1 = 8 lugares de estacionamento público destinados às habitações unifamiliares, os quais, se subtraídos aos 44 lugares indicados no ponto 2.7.i)(i), darão origem a 44 - 8 = 36 lugares reservados ao equipamento social. Porém, de acordo com o calculado no ponto 2.10.1.b), o mesmo equipamento necessita no mínimo de 46 lugares destinados a estacionamento público, ficando assim por delimitar em parcela a ceder ao domínio municipal 46 - 36 = 10 lugares, cuja criação é possível, mas não se encontra proposta na presente alteração.

Ao invés, o requerente propõe a delimitação de 50 lugares destinados a estacionamento público com via de circulação no interior do lote 1.

Pelo exposto, e uma vez que o requerente não cede ao domínio municipal qualquer parcela de terreno destinada aos 10 lugares de estacionamento em falta, o mesmo deverá compensar o município em numerário (conforme indicado na página 4 da memória descritiva) nos seguintes termos:

$$VC = (Pinf + Pev + Peq) * C = (125m^2^{(i)} + 0m^2 + 0m^2) \times 24,29\text{€} = 3.036,25\text{€}$$

<sup>(i)</sup> Corresponde à área da parcela destinada aos 10 lugares de estacionamento não cedidos ao domínio municipal, tendo como base a dimensão regulamentar que cada um desses lugares deve dispor, ou seja, 2,5m x 5m = 12,5m<sup>2</sup> x 10 lugares = 125m<sup>2</sup>.

Sendo,

**VC** - valor da compensação;

**Pinf** - área da parcela de cedência mínima para arruamentos, incluindo estacionamento e passeios, definida em plano municipal de ordenamento do território ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com parâmetros mínimos fixados na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro;

**Pev** - área da parcela de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva, definida em plano municipal de ordenamento do território, ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com os parâmetros mínimos fixados na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro;

**Peq** - área da parcela de cedência mínima para equipamentos de utilização coletiva, definida em plano municipal de ordenamento do território, ou, quando tal definição não existir, a área de cedência calculada de acordo com os parâmetros mínimos fixados na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro;

**C** - custo do solo ou da sua fração necessária adquirir noutras áreas para localização de equipamentos, estimado nos termos do Código do Imposto sobre Imóveis.

#### 2.13\_ Acessibilidades:

O procedimento está instruído com o plano de acessibilidades, acompanhado com o termo de responsabilidade do seu autor que atesta a execução da operação em conformidade com o Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atualizada, e ainda com a declaração emitida pela ordem pública de natureza profissional em como pode subscrever o estudo aludido.

#### 2.14\_ Constatações:

2.14.1\_ O edifício pretendido para o lote 1 apresenta duas alturas de fachada distintas. A primeira, onde se processará a entrada principal – correspondente ao alçado principal –, é inferior aos 7m impostos na al. b) do n.º1 do art. 53.º do PDM (tendo no caso em apreço 5,50m) e a segunda – referente ao alçado posterior – é superior àquela medida, uma vez que dispõe de um piso semienterrado cuja altura da fachada abaixo da cota da soleira corresponde a 3,50m, ou seja, acima dos 3m legalmente impostos no articulado em referência por força da topografia do terreno existente (conforme pudemos atestar aquando da deslocação ao local e conforme se encontra representado nos cortes apensos ao desenho 05 do presente pedido de alterações). Face ao exposto, bem como, tendo em conta a parte final da al. b) do n.º1 do art. 53.º do PDM, julgamos, salvo melhor opinião, que a altura da fachada proposta para o piso semienterrado em referência (3,50m) e conseqüentemente para o alçado posterior onde o mesmo se insere (5,50m) poderão ser aceites.

2.14.2\_ A pretensão está instruída com o termo de responsabilidade da equipa multidisciplinar autora das alterações requeridas, o qual não está assinado por arquiteto paisagista conforme determina o n.º1 do art. 4.º do Dec. Lei n.º 292/95, de 14 de novembro. O termo em referência encontra-se subscrito somente por arquiteto e engenheiro civil (sendo este o coordenador técnico designado em conformidade com o mesmo documento). Uma vez que as alterações pretendidas, pela sua natureza, não exigem um tratamento específico ao nível do enquadramento paisagístico e do estudo dos espaços exteriores (o que não se irá verificar aquando do pedido de aceitação da comunicação prévia do edifício a implantar no lote 1), parece-nos, que o termo em referência poderá prescindir da subscrição do arquiteto paisagista em conformidade com o n.º 1 do art. 5.º, conjugado com o n.º2 do art. 3.º, ambos do Dec. Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

2.14.3\_ Em conformidade com o requerimento com carimbo de entrada n.º 516/2019, é proposta ainda a alteração do regulamento da operação de loteamento nos seguintes termos:



**Artigo 5.º - Funções Primitivas:**

- a)\_(...);
- b)\_(...);
- c)\_(...);
- d)\_Equipamento social;
- e)\_Habitação unifamiliar.

**Artigo 11.º - Natureza da ocupação do solo:**

1\_(...).

2\_ Onde se lê, "Os lotes designados 1 a 17 são destinados a novas construções de habitação unifamiliar isoladas e os lotes 18 a 25 habitação unifamiliar geminadas", passa a ler-se, "O lote 1 passa a ser destinado a equipamento social, os lotes 13 a 16 e 18 a 25 passam a ser destinados a habitação unifamiliar e o lote 17 passa a ser destinado a habitação unifamiliar e comércio".

3\_ Onde se lê, "Os Lotes 4, Lote 6 e Lote 17 são destinados a novas construções de habitação unifamiliar e comércio", passa a ler-se, "O lote 17 é destinado a habitação unifamiliar e comércio".

**Artigo 12.º - Cromatismos e materiais das edificações:**

1\_(...).

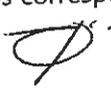
2\_ Onde se lê, "Os estores ou portadas exteriores, quando existam, serão em cor branca ou verde", passa a ler-se, "Os estores ou portadas exteriores, quando existam, serão na cor branca, ou verde, ou à cor da fachada de inserção do vão".

3\_(...).

4\_ Onde se lê, "Na generalidade a paleta de cores a utilizar nos elementos exteriores das habitações deverá contemplar o menu tradicional de cores da região. Em caso algum se poderá recorrer a cores dissonantes ou descaracterizantes da arquitetura da região", passa a ler-se, "Na generalidade a paleta de cores deve abranger uma gama de cores variável, capaz de abranger opções arquitetónicas mais tradicionais da região, mas também linguagens e materiais mais contemporâneos, desde que assegurada a sobriedade estética".

**2.15\_ Considerações:**

2.15.1\_ Não é admitida a vedação e acesso à bolsa de estacionamento destinada à delimitação dos 50 lugares de estacionamento público no interior do lote 1.

2.15.2\_ As alterações às especificidades do alvará de loteamento n.º 1/2002 obrigam à alteração das obras de urbanização, no que concerne ao rebaixamento dos lancis para efeito de cumprimento da mobilidade condicionada e do plano de acessibilidades correspondente, ao abrigo do Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atualizada. 

2.16\_ Sentido de pronuncia das entidades contatadas:

O processo não se encontra instruído com o parecer a emitir pela Autoridade de Região Hidrográfica do Norte da Agência Portuguesa do Ambiente (ARHN/APA) ao abrigo da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro e do Dec. Lei n.º 226-A/2007 de 31 de maio, por força do leito e margem da linha de água mencionada no ponto 2.4.

2.17\_ A presente alteração às especificidades do alvará de loteamento n.º 1/2002, está sujeita a discussão pública ao abrigo da al. a) do art. 6.º do REUT por indicação do n.º2 do art. 27.º do RJUE, uma vez que a área do prédio loteado é superior a 1ha.

**3\_ Conclusão:**

**3.1\_ Caso superiormente se concorde com a presente informação propõe-se o seguinte:**

a)\_ **Deverá o requerente ser notificado para tomar conhecimento do conteúdo da mesma, bem como, no prazo de 15 dias esclarecer e apresentar os elementos mencionados no ponto 2.3, devendo para o efeito entregar as certidões da CRP em falta referentes aos lotes que irão dar origem ao lote 1;**

b)\_ **Deverá o presente procedimento de alteração ser submetido a parecer da ARHN/APA em conformidade com a legislação indicada no ponto 2.16;**

c)\_ **Após a emissão do parecer favorável da entidade referenciada, deverá o procedimento de alteração em apreço ser submetido a discussão pública nos termos da legislação indicada no ponto 2.17, cujo período (por analogia do n.º5 do art. 7.º do RJUE), deverá ser anunciado com a antecedência mínima de 8 dias não podendo ser inferior a 15 dias;**

d)\_ **Caso não sejam apresentadas quaisquer observações ou reclamações resultantes da discussão pública, deverá o procedimento de alteração às especificidades do alvará de loteamento n.º 1/2002, de 8 de agosto, ser submetido a aprovação da câmara municipal;**

e)\_ **As alterações em referência, descritas nos pontos 2.6 a 2.8 (inclusive) deverão ser aditadas ao alvará de loteamento indicado e comunicadas à CRP para efeitos de averbamento, conforme determina o n.º7 do art. 27.º do RJUE.**

**3.2\_ Face ao exposto, superiormente melhor se decidirá.**

\*\*\*

À consideração superior.



| Jorge Caetano, arq.to |

OBS. – A legislação e os documentos atrás mencionados dão-se por integralmente reproduzidos na presente informação.

