

PROCESSO	7634/1997
REQUERIMENTO	79160/2023, DE 28/11/2023
REQUERENTE	BRUNA MANUELA VAZ FERREIRA DA COSTA
LOCAL DA OBRA	RUA DA EIRA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES
ASSUNTO	ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/1992

Informação: I/107720/DAT/2023
30/11/2023

Autor: José Vilas Boas, Arqt.º

A. APECIAÇÃO DO PEDIDO

A.1. Enquadramento

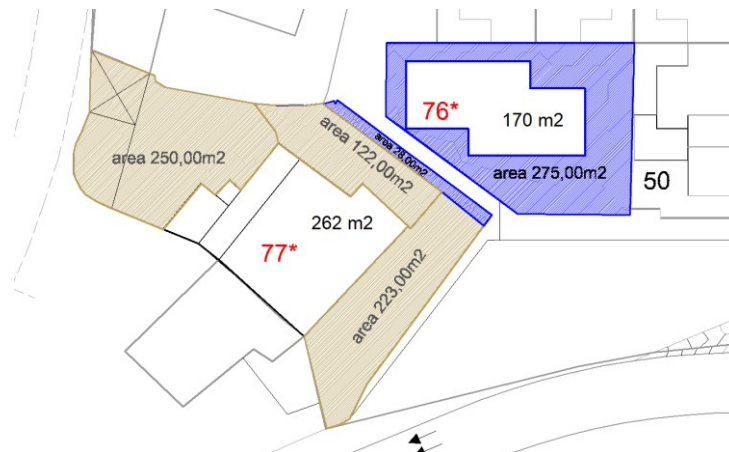
- A.1.1. **BRUNA MANUELA VAZ FERREIRA DA COSTA** apresenta elementos adicionais ao pedido de aditamento à operação de loteamento titulada pelo **ALVARÁ N.º 3/1992**, emitido em nome de **CHENOG- COOPERATIVA DE HABITAÇÃO**, sito na Rua da Eira, da União das Freguesias de Nogueiró e Tenões.
- A.1.2. Pretende alterar os **LOTES 76 e 77**.
- A.1.3. Propõe a mudança de uso do lote 76, a modificação das áreas de construção e de implantação dos lotes 76 e 77, bem como a subdivisão destes em quatro novos lotes (originando os lotes 76, 77, 78 e 79), ao que acresce o aumento do n.º de pisos do lote 77 e a previsão de piscinas exteriores descobertas em todos os quatro lotes.

A.2. Instrução

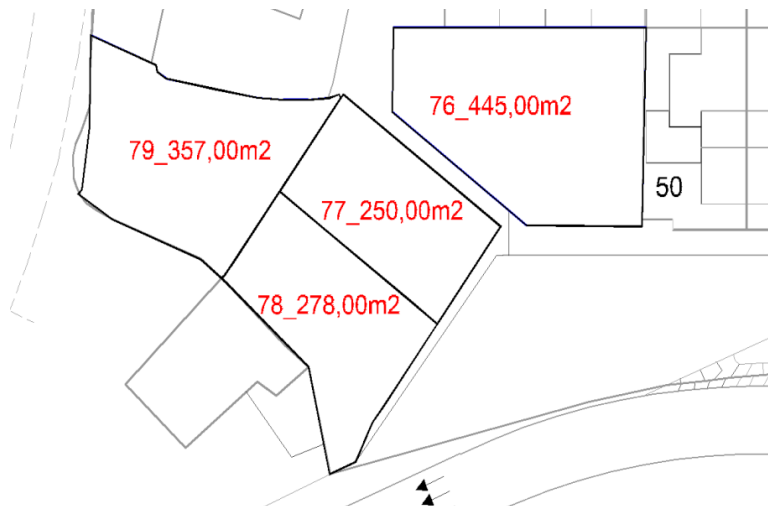
- A.2.1. O pedido encontra-se devidamente instruído.
- A.2.2. Não inclui autorização escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará.

A.3. Análise

- A.3.1. Os lotes objeto de intervenção encontram-se classificados, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço residencial (ER5)**.
- A.3.2. Ponderados os valores estabelecidos no PDM vigente, verifica-se que o índice de utilização máximo admissível corresponde a **0,60 m²/m²**, sendo que acima da cota de soleira não pode ultrapassar o valor de **0,40 m²/m²**. A proposta prevê os valores de **0,40 m²/m²** para ambos os indicadores.
- A.3.3. O índice de impermeabilização corresponde a **65%**, inferior ao máximo de **70%** estabelecido no PDM vigente.
- A.3.4. No que respeita ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento comportam as necessidades de estacionamento público resultantes do aumento previsto para o n.º de fogos, sendo os lugares privativos supridos pela previsão do uso para garagem no interior dos lotes.
- A.3.5. Conferido o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, conclui-se que não se colocam objeções ao pedido.
- A.3.6. Quanto ao proposto, verifica-se que:
- a superfície identificada no alvará original como "Área a doar" foi adquirida pela requerente e não possui 610 m², mas sim 250 m². Estes 250 m² serão incluídos no Lote 79. Os restantes 360 m² serão integrados no passeio / via interior, retificando a sua área (que passa de 6840 m² para 7200 m²).
 - cumulativamente, a requerente tinha comprado 345 m² (122 m² + 223 m²) integrados em espaços verdes no alvará inicial. Pretende, agora, adquirir 303 m² (275 m² + 28 m²), igualmente delimitados como espaços verdes no alvará original. Estas superfícies (122 m² + 223 m² + 303 m²) totalizam 648 m² e serão integradas nos Lotes 76, 77 e 78. Em consequência, a área destinada a espaços verdes é reduzida em 648 m² (passa de 4463 m² para 3815 m²).
- A.3.7. A seguinte imagem explicita a localização dessas áreas (exceto os 360 m², que serão integrados no passeio / via interior):



A.3.8. Daqui resulta que, as áreas a incluir nos Lotes 76, 77, 78 e 79 perfazem **898 m²** (250 m² + 648 m²). Como os Lotes 76 e 77 possuíam originalmente **432 m²** (170 m² e 262 m², respetivamente), obtém-se a área de **1330 m²** (898 m² + 432 m²), que permite reconfigurar e constituir os 4 lotes citados, com as seguintes áreas:



Lote	Área
76	445,00 m ²
77	250,00 m ²
78	278,00 m ²
79	357,00 m ²
Total	1330,00 m²

A.3.1. As áreas de cedência ao domínio público passam a corresponder a **407,50 m²**, assim distribuídas:

Cedências ao domínio público	Alvará original	Proposta de alteração ao alvará	Nota
Faixa de rodagem	1880,00 m ²	1880,00 m ²	-
Estacionamento			
Passeio + via interior	6840,00 m ²	7200,00 m ²	Aumentam 360 m ²
Espaços Verdes	4463,00 m ²	3815,00 m ²	Reduzem 648 m ²
Campo Jogos (EQ)	800,00 m ²	800,00 m ²	-
Total	13983,00 m²	13695,00 m²	-

A.3.2. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações aos **LOTES 76 e 77**, bem como a criação dos **LOTES 78 e 79** com as seguintes características:

LOTE 76 (a alterar)	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento da área do lote em 275,00 m² (passa de 170,00 m² para 445,00 m²); - Ampliação da área de implantação em 61,00 m² (passa de 170,00 m² para 231,00 m²); - Criação de piso abaixo da cota de soleira com 134,00 m², destinado a garagem e habitação (86,00 m² e 48,00 m², respetivamente); - Redução da área de construção acima da cota de soleira em 205,00 m², destinada a habitação (passa de 340,00 m² para 135,00 m²); - Diminuição da área total de construção 71,00 m² (passa de 340,00 m² para 269,00 m²); - Aumento de 1 piso, passando de 2 (acima da cota de soleira) para 3 (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira); - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 21,00 m².
LOTE 77 (a alterar)	<ul style="list-style-type: none"> - Redução da área do lote em 12,00 m² (passa de 262,00 m² para 250,00 m²); - Diminuição da área de implantação em 142,00 m² (passa de 262,00 m² para 120,00 m²); - Criação de piso abaixo da cota de soleira com 94,00 m², destinado a garagem; - Diminuição da área de construção acima da cota de soleira em 37,40 m², destinada a habitação (passa de 262,00 m² para 224,60 m²); - Aumento da área total de construção em 56,60 m² (passa de 262,00 m² para 318,60 m²); - Aumento de 1 piso, passando de 2 (acima da cota de soleira) para 3 (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira); - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 40,00 m².

LOTE 78 (a criar)	<ul style="list-style-type: none"> - Destino e tipologia: habitação unifamiliar; - Área do lote: 278,00 m²; - Área de implantação: 120,00 m²; - Área de construção abaixo da cota de soleira: 92,00 m² (destinados a garagem); - Área de construção acima da cota de soleira: 219,00 m² (destinados a habitação); - Área total de construção: 311,00 m²; - N.º de pisos: 3 (1 abaixo da cota de soleira e 2 acima da cota de soleira); - N.º de fogos: 1; - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 29,00 m².
LOTE 79 (a criar)	<ul style="list-style-type: none"> - Destino e tipologia: habitação unifamiliar; - Área do lote: 357,00 m²; - Área de implantação: 166,00 m²; - Área de construção abaixo da cota de soleira: 137,00 m² (50,00 m² e 87,00 m², destinados a garagem e habitação, respetivamente); - Área de construção acima da cota de soleira: 132,00 m² (destinados a habitação); - Área total de construção: 269,00 m²; - N.º de pisos: 3 (1 abaixo da cota de soleira e 2 acima da cota de soleira); - N.º de fogos: 1; - Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 29,00 m².

A.3.3. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área dos lotes em **898,00 m²** (passa de **17267,00 m²** para **18165,00 m²**;
- Ampliação da área de implantação em **205,00 m²** (passa de **10632,00 m²** para **10837,00 m²**);
- Aumento da área total de construção **565,60 m²** (passa de **11477,00 m²** para **12042,60 m²**);
- Incremento de 2 fogos (passa de **77** para **79**).

A.3.4. Não estão previstas áreas de cedência para espaços verdes e equipamento, correspondentes a **56,00 m²** e **70,00 m²**, respetivamente, totalizando **126,00 m²** (nos termos do n.º 2 do art. 104.º do regulamento do PDM). Atendendo às características do loteamento e alteração pretendida, entendo que não se justifica a cedência de áreas para aqueles fins. Contudo, implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.

A.3.5. Se efetuada em numerário, a compensação das áreas para espaços verdes e equipamento corresponde ao valor de **3.083,34 €**, assim calculado:

Compensação C = [(L*K*A(m²)*V)/2] + (Aev*10 (€/m²))		Valores
Fator de Localização	L	1,0
Coefficiente Urbanístico	K	0,05
Área a compensar (A _{ev} +A _{eq})	A	126,00 m ²
Valor do preço por metro quadrado de construção	V	801,06 €/m ²
Área não cedida para espaços verdes	C	56,00 m ²
Montante da Compensação		3.083,34 €

A.3.6. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **1.561,11 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = i x l x u x A x C (€)		Habitação
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	1
Área bruta de construção	A	243,60 m ²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/m ²
Valor (TMU)		1.561,11 €

A.3.7. O que perfaz o total de **4.644,45 €** (3.083,34 € + 1.561,11 €).

- A.3.8. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.
- A.3.9. A operação urbanística está sujeita à execução de obras de urbanização.
- A.3.10. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.
- A.3.11. Conforme previsto no n.º 3 do art. 27.º do RJUE, a alteração à licença não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares dos lotes. Dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é **superior a 25**, deverá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal de circulação nacional ou local, assim como na página da internet da autarquia, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

B. CONCLUSÃO

- B.1. A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável. Propõe-se:
- B.1.1. - **a tomada de decisão sobre a integração de 360 m² no passeio / via interior**, que anteriormente estavam identificados como parte da superfície pertencente à “Área a doar” [ver alínea a) do exposto em A.3.6.];
- B.1.2. - **a tomada de decisão sobre a alienação das parcelas com 275 m² + 28 m², perfazendo o total de 360 m²** [ver alínea a) do mencionado em A.3.6. e a localização em A.3.7.]. Se afirmativa, a resolução implicará a avaliação das citadas parcelas e a aceitação por parte da requerente.
- B.2. Verificando-se o despacho favorável dos pontos anteriores, deverá proceder-se à **notificação**, por edital, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, e na página da internet do município, para que os titulares dos lotes se possam pronunciar sobre a alteração pretendida, **no prazo de 15 dias**, podendo consultar o processo durante esse período.