

**Licenciamento**

informação técnica

requerente: **David Manuel dos Santos Rodrigues**processo: **02 / 2022 / 2**freguesia: **União das freguesias de Sebal e Belide**tipo de obra: **OBRAS DE ALTERAÇÃO**utilização: **HABITAÇÃO**morada: **Urbanização do Sebal - lote 5****proposta:****despacho:****informação:****ANÁLISE**

RESUMO				
ARTIGO				
área total	57 140,00	m2	área a lotear	39 694,98 m2
PDM				
espaços residenciais urbanizados de tipo I		m2	espaços residenciais urbanizáveis de tipo I	m2
espaços residenciais urbanizados de tipo II		m2	espaços residenciais urbanizáveis de tipo II	m2
espaços residenciais urbanizados de tipo III	39 694,98	m2	espaços residenciais urbanizáveis de tipo III	m2
espaços de atividades económicas		m2	espaços para atividades económicas	m2
espaços de uso especial		m2	espaços para uso especial	m2
espaços verdes		m2		
PROPOSTA				
área de construção - habitação	18 245,94	m2	n.º de fogos - habitação	
área de construção - comércio/serviços		m2	n.º de fogos - comércio/serviços	
área de construção - indústria		m2	n.º de fogos - indústria	
área total de construção	18 245,94	m2	cedências - estacionamento	2172,20 m2
área total de implantação	6 445,47	m2	cedências - zonas verdes	1569,28 m2
área total de impermeabilização		m2	cedências - equipamento	numerário 2170,00 m2
APLICAÇÃO DOS ÍNDICES EDIFICABILIDADE DO PDM				
(lo) índice de ocupação do solo*   área de implantação máxima				15 877,99 m2
(limp) índice de impermeabilização do solo*   área de impermeabilização máxima				23 816,99 m2
(lu) índice de utilização do solo*   área de construção máxima				23 816,99 m2

\* cálculo efectuado apenas tendo em conta a área a lotear localizada em espaços residenciais urbanizados

Quadro1 – Regime de edificabilidade

**1. Intenções da operação urbanística**

1.1. Alteração da licença de loteamento titulado pelo alvará 3/2000, especificamente algumas características do lote 5;

- Eliminação da cave;
- Ampliação do polígono de implantação;
- Alteração da localização da entrada do lote;

1.1.1. A proposta agora apresentada prevê que no lote 5 não seja edificada a cave e que 45,00m<sup>2</sup> da área de construção da cave passem a ser construídos acima da cota da soleira. Deste modo não existe um aumento da área de construção, mas apenas de implantação;

1.1.2. Propõe também uma alteração da localização do acesso no lote. Esta alteração pressupõe uma alteração na disposição dos lugares, não existindo diminuição dos lugares inicialmente previstos.

1.1.2.1. Esta alteração implicará a realização de obras na área do passeio e do estacionamento, contudo, dado que a presente alteração ao loteamento tem em vista a subsequente edificação no lote por parte do requerente propõe-se que esta obras sejam realizadas na sequência da edificação constando como condição de construção no lote 5:

*“Aquando da comunicação prévia de obras de construção no lote 5 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo a remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada. Sendo a sua correta execução condição para a futura autorização de utilização.”*

1.1.3. Porque a alteração da implantação diminui a distância da edificação à estrema do lote deverá fazer feito um aditamento ao regulamento do loteamento (que faz parte do alvará de loteamento) relativamente às condições de construção no lote 5:

*10 Para além das disposições referidas nos pontos anterior, que não sejam incompatíveis com as seguintes, no lote 5, 35 e 53:*

*10.1. Não será edificada cave;*

*10.2. A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m*

10.3. As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015

10.4. É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:

10.4.1. O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;

10.4.2. A área de construção do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção estipulado para o lote;

10.4.3 A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;

10.4.4. O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas;

## 2. Áreas de cedência

2.1. A presente proposta de alteração à licença de loteamento não prevê qualquer alteração do número de lotes, do número de fogos ou da área de construção.

2.2. Assim não são devidas quaisquer cedências para estacionamento públicos, espaços verdes de utilização coletiva ou para equipamento.

## 3. Infraestruturas

3.1. A presente alteração não tem qualquer impacto nas infraestruturas inicialmente previstas e executadas.

## 4. Apreciação do projeto

4.1. A proposta agora apresentada, em nossa opinião, não introduz no loteamento quaisquer alterações que possam vir a criar situações de desenquadramento urbanístico.

4.2. As alterações propostas cumprem os parâmetros do regime de edificabilidade definidos no artigo 41º do PDM

Área a lotear: 39.694,98m<sup>2</sup>

	Índice de ocupação do solo — Io (%)	Índice de impermeabilização do solo — limp (%)	Índice de utilização do solo — Iu	Número de pisos e altura da fachada — Hf (m)
PDM	15.877,99	23.816,98	23.816,98	2 pisos 8m
Proposta	6.445,47	-	18.245,94	2 pisos 8m

**5. Planta Síntese**

- 5.1. Verifica-se que a planta síntese apresentada destaca a vermelho os limites do lote 5 e a linha do quadro síntese referente ao lote 5, contudo pretende-se que, caso seja aprovada, esta passe a ser a planta síntese do loteamento.
- 5.2. Nesse sentido deverá ser entregue uma nova planta síntese sem qualquer destaque para o lote 5.

**6. Consulta pública e notificação dos titulares dos lotes**

- 6.1. De acordo com o n.º 2 do artigo 27º do RJUE “a alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados” alguns dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

- 6.1.1. Nem o loteamento original nem as alterações introduzidas ultrapassam qualquer um dos valores referidos, pelo que não será necessário proceder a discussão pública;

- 6.2. De acordo com o n.º 8 do artigo 27º do RJUE “*As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação, de construção ou variação do número de fogos até 3 %, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.*”

- 6.2.1. Ora no caso em concreto e relativamente ao lote em questão, verifica-se que existe uma variação da área de implantação superior a 3%.

[implantação inicial: 100,00m<sup>2</sup> | implantação proposta: 142,36m<sup>2</sup> | variação: +42,36%]

NOTA: A aplicação do n.º 8 do artigo 27º do RJUE é feita a cada lote de acordo com a jurisprudência existente [ver Fernanda Paula Oliveira... [et al.]. Regime Jurídico da Urbanização e Edificação comentado. 3ª edição, Almedina, Coimbra 2011 – ponto 7 do comentário ao artigo 27º]

- 6.2.2. Deste modo não poderá ser aplicado o regime simplificado de licenciamento.

- 6.3. Não sendo aplicável o regime simplificado deverá o gestor do procedimento, ao abrigo do n.º 3 do artigo 27º do RJUE, proceder à notificação dos titulares dos lotes para se pronunciarem sobre a proposta de alteração num prazo de 10 dias.

6.3.1. Por se tratar de um loteamento com mais de 50 lotes, de acordo com o CPA [alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA], a notificação deverá ser feita por anúncio:

*O anúncio é publicado, salvo o disposto em lei especial, no Diário da República ou na publicação oficial da entidade pública, num jornal de circulação nacional ou local, dependendo do âmbito da matéria em causa, e sempre na Internet, no sítio institucional da entidade em causa, com a visibilidade adequada à sua compreensão. [n.º 4 do artigo 112.º do CPA]*

6.4. No seguimento do ponto anterior propõe-se que seja feita:

- 6.4.1. Publicação em Diário da República;
- 6.4.2. Publicação num Jornal de Circulação Local;
- 6.4.3. Publicação através de edital;
- 6.4.4. Publicação no site do município:

**www.cm-condeixa.pt**

**DOCUMENTAÇÃO - 2022 EDITAIS/ AVISOS**

???.?.2022 Edital n.?? – Alteração do loteamento Urb. do Sebal - alvará 3/2000

- ↳ Planta Síntese
- ↳ Memória Descritiva e Justificativa
- ↳ Informação técnica
- ↳ Aviso do Diário da República

**PROPOSTA**

1. Face ao exposto propõe-se:

- 1.1. Que se notifique o requerente para que proceda à entrega de nova planta síntese, corrigida de acordo com o ponto 5 da análise.
- 1.2. Que após a receção da nova planta síntese o gestor do procedimento, ao abrigo do n.º 3 do artigo 27º do RJUE, proceda à notificação dos titulares dos lotes para se pronunciarem sobre a proposta de alteração num prazo de 10 dias;

01 | 06 | 2022

João Cunha Pimenta  
arquiteto