



CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO DO CHEFE DE EQUIPA

DESPACHO

INFORMAÇÃO Nº 41/DRU/JPA/2023

PROC.º 70523_URB_L_L_2021

WD E/200099/2023

DATA: 12/12/2023

PROVENIÊNCIA P1305 DRU | João Puga Alves, Arquitecto | Fernando Vicente, Jurista

DESTINATÁRIO P1305 DRU | Cristina Parreira | Chefe de Divisão, Arquitecta

Assunto: Análise da junção de elementos formalizada a 10 de Novembro de 2023 do projeto de loteamento AUGI denominado Zambujeiro, sita na freguesia de Santo Antão do Tojal.

1. Pretensão

O processo em causa tramita o procedimento administrativo de reconversão urbanística da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) denominada Bairro do Zambujeiro, cuja instrução é disciplinada pela Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro, em vigor com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 71/2021 de 04 de novembro (doravante designada Lei n.º 91/95), que consagra um regime jurídico excecional para a reconversão urbanística das AUGI, bem como do disposto no Regulamento Municipal Para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI) em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL

2. Titularidade

O perímetro da AUGI denominada Bairro do Zambujeiro integra a área correspondente ao artigo 74 da secção H, da matriz predial rústica da extinta freguesia de Santo Antão do Tojal, actualmente artigo 74 da secção 1H da União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal.

3. Caracterização do loteamento e parâmetros urbanísticos

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Proposto

Área dos prédios objecto do loteamento		43.474,30 m ²
Área total dos prédios objecto do loteamento		36.624,60 m ²
Área de intervenção do loteamento (Σ As)		36.835,20 m ²
Área do solo _(As) urbano por subcategorias		36.624,60 m ²
(As ¹) Habitacionais a reestruturar e legalizar - tipo B (artº 71 - RPDM)	36.624,60 m ²	
Número total de lotes		80
Número total de parcelas privadas		1
Área total de lotes para construção		26.667,95 m ²
Área total de parcelas privadas		133,05 m ²
Área total de implantação (Σ Aimp):		12.216,00 m ²
Área de implantação edifício principal	10.880,00 m ²	
Área de implantação anexos	1.336,00 m ²	
Área de implantação telheiros	417,00 m ²	
Volume total de construção		80.896,05 m ³
Área total de construção (Σ Ac por subcategoria):		28.222,00 m ²
Superfície de pavimento (Σ Sp)	23.851,00 m ²	
Uso dominante (habitacional)	18.246,00 m ²	76,5 %
Usos compatíveis (actividade económica)	581,00 m ²	2,4 %
Arrecadações	4.215,00 m ²	
Outras Áreas - Alpendres, Telheiros e Terraços cobertos	809,00 m ²	
Estacionamento _(Ac est)	4.140,00 m ²	
Outras Áreas - Áreas Técnicas e Varandas cobertas	231,00 m ²	
Índice de edificabilidade (Ie) (Ie= Σ Sp/As por subcategoria)		0,65
Número total fogos		101 fg
Densidade habitacional		27,58
Número máximo pisos acima da cota de soleira		2P+S
Área de equipamento / fogo		15,59 m ²
Área total para integração no domínio municipal:		9.823,60 m ²



CÂMARA MUNICIPAL

Espaços de equipamentos	0,00 m ²	
Espaços verdes	1.574,80 m ²	
Espaços para arruamentos viários e pedonais	8.248,80 m ²	
Número de lugares de estacionamento		137 lug.
Privado	125 lug.	
Público	12 lug.	

Da análise do quadro de caracterização agora entregue e em comparação com o anteriormente entregue em 15 de Maio de 2023 constatam-se as seguintes alterações:

- Área Total de Lotes para Construção: decréscimo de 0,60m²;
- Área Total de Implantação: decréscimo no somatório da subcategoria em 13,85m², sendo o diferencial o seguinte:
 - Área de Implantação dos Anexos: decréscimo de 13,85m²;
 - Área de Implantação de Telheiros: acréscimo de 9,80m² (excluído do somatório total das áreas de implantação);
 - Área Total de Construção: decréscimo de 4,05m²;
 - Superfície de pavimento:
 - Uso dominante (habitacional): acréscimo de 0,35m² com a percentagem a subir de 61,5% para 61,6%;
 - Arrecadações: decréscimo de 16,30m²;
 - Outras Áreas - Alpendres, Telheiros e Terraços cobertos: acréscimo de 9,80m²;
 - Estacionamento: decréscimo de 6,00m²;
 - Área total para integração no domínio municipal:
 - Espaços para arruamentos viários e pedonais: acréscimo de 2,10m²;

4. Participações e relatórios de ponderação

Foram elaborados relatórios, decorrentes de questões suscitadas pelos proprietários, que foram analisadas, tendo sido realizada vistoria conjunta a 24 /10/2023 com a DRU, aos lotes 8/9, 37, 73 e 84.

As alterações decorrentes dos pareceres que foram favoráveis foram vertidas nas peças escritas e desenhadas agora entregues.

5. Redelimitação do polígono da AUGI

Mantêm-se as considerações formulados na informação antecedente, Informação n^o 33/DRU/JPA/2023.



CÂMARA MUNICIPAL

Propor redelimitação para acerto do atual perímetro da AUGI ao proposto para o loteamento, com base, desde logo, no levantamento topográfico realizado e nos elementos gráficos que instruem o procedimento, nomeadamente, definindo os limites da área objeto da operação de loteamento, identificação cadastral e outros que caracteriza o loteamento e justificam o respetivo perímetro e a situação existente.

6. Áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva

Mantêm-se as considerações formulados na informação antecedente, Informação nº 33/DRU/JPA/2023.

7. Arruamentos

Mantêm-se as considerações formulados na informação antecedente, Informação nº 33/DRU/JPA/2023.

8. RSU

Aceitação da solução de acordo com o descrito na Informação nº 33/DRU/JPA/2023.

9. Caracterização da propriedade e titularidade

Importa primeiramente salientar que a sua instrução do presente processo administrativo - Proc.º 70523_URB_L_L_2021, que tramita o procedimento de reconversão desta AUGI, é disciplinada pela Lei n.º 91/95, de 02 de setembro (adiante designada apenas por Lei n.º 91/95), em vigor com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 71/2021 de 04 de novembro, que consagra um regime jurídico excecional para a reconversão urbanística das AUGI, bem como do disposto no Regulamento Municipal Para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI) em vigor.

Como referido supra, o perímetro da AUGI denominada Bairro do Zambujeiro integra a área correspondente ao artigo 74 da secção H, da matriz predial rústica da extinta freguesia de Santo Antão do Tojal, atualmente artigo 74 da secção 1H da União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal.

Por nós foi produzida análise instrutória, com enfoque nos elementos instrutórios que produzem a identificação e caracterização da titularidade dos prédios que integram a área objeto de loteamento, desde logo, as certidões do registo predial, o quadro de identificação dos prédios objeto de loteamento, o quadro de cadastro e a listagem de proprietários.



CÂMARA MUNICIPAL

Produziu-se, também, uma análise comparativa destes elementos com os demais elementos instrutórios, desde logo, com o Quadro de Caracterização do loteamento e parâmetros urbanísticos, a planta de síntese e a planta das áreas a integrar o domínio municipal

Assim, conclui-se estar devidamente justificada/comprovada a titularidade da área objeto de loteamento, ainda que se tenham identificado erros de escrita quadro de identificação dos prédios objeto de loteamento, no quadro de cadastro e a listagem de proprietários que deverão ser sanados/corrigidos, através de junção ao processo aqueles elementos retificados.

10.Linha de água

Foram identificadas, caracterizadas e sanadas as contingências existentes de acordo com o descrito na Informação nº 33/DRU/JPA/2023.

11.Avaliação jurídica

Aparte as situações identificadas no ponto 9 da presente informação, desde logo, os erros de escrita no quadro de identificação dos prédios objeto de loteamento, no quadro de cadastro e a listagem de proprietários que deverão ser sanados/corrigidos, sendo que para o efeito deverá ser notificada a Comissão de Administração (CA) da AUGI e respetiva equipa técnica, que deverão fazer juntar ao processo aqueles elementos retificados.

Não se identificaram outras deficiências, nem a necessidade, nesta fase, de junção adicional de elementos, pelo que a situação instrutória em tudo o mais se considera conforme.

12.Considerações Finais

12.1. Atentas as situações identificadas no ponto 9 da presente informação, desde logo, os erros de escrita no quadro de identificação dos prédios objeto de loteamento, no quadro de cadastro e a listagem de proprietários que carecem de ser sanados/corrigidos, para o efeito deverá ser notificada a Comissão de Administração (CA) da AUGI e respetiva equipa técnica, que deverão fazer juntar ao processo aqueles elementos retificados.

12.2. Após consulta à APA a mesma pronunciou-se devendo ser cumpridas as considerações descritas no parecer seu parecer S054626-202309-ARHTO.DRHI/ ARHTO.DRHI.00498.2022 (referência C.M.L - LRS2023/01732).



CÂMARA MUNICIPAL

12.3. Decorrente das considerações efectuadas no ponto 12.3 da Informação nº 33/DRU/JPA/2023 foi elaborada exposição por parte da equipa técnica onde a mesma explanou as considerações que achou pertinentes relativamente à questão específica do reperfilamento da Rua José Afonso. Após análise da mesma considera-se que:

12.3.1. Das infraestruturas públicas existentes consideram-se pertinentes as maiorias das observações, nomeadamente a existência de postes de média-tensão e os taludes de pendente acentuada, em particular na Parcela de Cedência B e lote 77, onde poderão revelar-se intervenções de monta ao nível do reposicionamento dos postes de MD bem como da execução de muros de suporte;

12.4. Conclui-se que numa perspectiva de entendimento e de viabilização e estabilização final do estudo agora apresentado com as rectificações que foram propostas por parte dos serviços, e em concordância com a legislação em vigor, nomeadamente no RMAUGI (artigo 44º) e no PDM (Anexo III, art.º 132º, alínea e), poder-se-á aceitar um dimensionamento inferior ao previsto, em particular nos passeios contíguos às edificações da AUGI, devendo, contudo garantir-se uma continuidade do perfil existente na área consolidada

13. Proposta

Deverá a Comissão ser notificada bem como a equipa técnica para procederem ao aperfeiçoamento instrutório dos elementos nos termos identificados supra.

Considerando-se o projecto em condições de ser submetido a deliberação de Câmara para aprovação, sanadas que estejam as questões suscitadas supra que se entendem também ser meros acertos técnicos, estão reunidas as condições para a realização da consulta pública, prévia aquela deliberação em cumprimento do disposto no n.º 7 do artigo 24º da Lei 91/95.

Os técnicos

João Puga Alves, arquiteto

Fernando Vicente, jurista