

Processo	NUP/34788/2020/CMP
Porto, 22/03/2021 NUD/144439/2021/CMP Titular do processo: José Maria dos Santos Pulido Valente Requerente: José Maria dos Santos Pulido Valente Local da obra: Rua Berta Alves de Sousa 55 e Rua dos Olivais 109, lote n.º 5 Registo: NUP/34788/2020/CMP e NUP/144439/2021/CMP	

ASSUNTO: Apreciação arquitectónica e urbanística do pedido de alteração ao alvará de loteamento nº 03/98 – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

A presente intervenção, que incide sobre o terreno com frente edificável para a R. dos Olivais e R. Berta Alves de Sousa, propõe a alteração às especificações do lote nº 5 do alvará de loteamento nº 03/98, respeitante à construção de um edifício de cave + 3 pisos acima do solo, destinado à habitação unifamiliar.

Concretamente, resulta da pretensão, o aumento da área de implantação em 16,00m², das áreas brutas e totais de construção de 130,00m², resultante da ampliação em altura do edifício existente e do incremento da construção de um volume de 4 pisos a norte/nascente, adossado ao edifício preexistente a norte e construção de 1 piso na frente à face da R. dos Olivais, traduzindo-se no aumento da cércea equivalente a 3 pisos acima do solo para 4 pisos acima do solo.

Para o pedido agora apresentado foram detetados os seguintes antecedentes para o local:

- Licença de obra n.º: 260/1929 [do ano económico de 1929/1930] - PRÉDIO. Ampliar;
- Licença de obra n.º: 350/1915 - PRÉDIO. Acrescentar cozinha;
- PIP 521 – Pedido de informação prévia (indeferido);
- Alvará de loteamento n.º: 3/98 e averbamentos; - Processo n.º: P/26452/00/CMP
- Licença de obra de edificação (Alvará de Obras n.º ALV/1186/07/DMU e Alvará de Utilização n.º ALV/1119/08/DMU);

1.1. Caracterização da obra –

- Área do lote: 1.024,00m²;
- Área total de construção: 630,00m², sendo que 500,00m² permanecem inalterados e 130,00m² correspondem à ampliação;
- Área bruta de construção: 630,00m², sendo que 500,00m² permanecem inalterados e 130,00m² correspondem à ampliação;
- Área de implantação (n.º 7 do Artigo 4.º do RPDM): 260,00m²;
- Percentagem de impermeabilização do solo: “?”
- Índice de construção: 0,62 m²/m²;
- Número de Pisos abaixo da cota de soleira: 1;
- Número de Pisos acima da cota de soleira: 4;
- Cércea: 12,00m;
- Número de fogos: 1;

- Número de frações: 0;
- Número de lugares de estacionamento: ?;

* Dados quantitativos do mapa de medições apresentado pelo técnico autor do projecto de arquitectura, à excepção da área de impermeabilização e índice de construção,

1.2. Verificação dos elementos apresentados

Em cumprimento do prescrito pelo capítulo I do anexo I da portaria nº 113/2015, de 22 de Abril, deverão constar os seguintes elementos instrutórios em falta no processo:

- 1.2.1 Planta de implantação, com a representação das construções, áreas impermeabilizadas e respectivos materiais, de acordo com o ponto 4 do capítulo I;
- 1.2.2 Quadro sinóptico corrigido, devendo o campo “área total de construção” do quadro 2 ser preenchido com os dados relativos à operação urbanística, no caso em apreço respeitante ao lote nº 5 e não à totalidade do loteamento ;

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento da proposta com os instrumentos de gestão territorial em vigor (PDM - 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº 207, de 25-10-2012, Aviso nº 14332/2012):

- Carta de Qualificação do uso do solo – Área de Habitação de Tipo Unifamiliar;
- Planta de Condicionantes (dinâmica) – Servidão Aeronáutica Aproximação ao Aeroporto Sá Carneiro; Setor 3C (Zona 3); Presumível antigo Leito de Ribeira em Aqueduto de Águas Pluviais; Ruído: Zona Mista;
- Carta de Património – Área de Interesse Urbanístico e Arquitectónico;
- Carta de Hierarquia de rede rodoviária – Servido por via pública existente, sem classificação hierárquica;
- Demais enquadramentos regulamentares: ARU da Foz Velha - Aviso n.º 14110/2018, DR n.º 190/2018, 2ª Série de 2 de outubro;

2.2. Enquadramento da pretensão com a proposta de 2ª revisão do PDM (publicada em DR, 2ª Série, Nº 197, de 09-10-2020, Aviso nº 15932/2020):

- Carta de Qualificação do uso do solo: Área de Frente Urbana Contínua do Tipo I;
- Carta da Estrutura Ecológica Municipal: Corredor Ecológico;
- Carta de Riscos Naturais: Não aplicável;
- Carta de Zonamento Acústico: Zona Mista;
- Carta de Património I – património urbanístico e arquitectónico e património natural: Área de Interesse Urbanístico e Arquitectónico;
- Carta de Património II – património arqueológico: Área de Valor Arqueológico (AVA);
- Carta de estrutura viária e estacionamento: Servido por via pública existente, sem classificação hierárquica;
- Planta de Condicionantes geral (dinâmica): Não aplicável;

Análise da proposta

3. Conformidade da proposta com PIP aprovado

Não aplicável;

4. Conformidade da proposta com alvará de loteamento

Constitui um pedido de alteração às especificações do lote nº 5 do alvará de loteamento nº 03/98 e averbamentos, quanto ao aumento da área de implantação, área bruta de construção, área total de construção e número de pisos, mantendo-se as demais prescrições constantes do título de loteamento emitido;

5. Adequabilidade da proposta com o Regulamento do Plano Director Municipal do Porto:

5.1 Uso: O destino habitacional proposto constitui uso enquadrado pela presente categoria de espaços, de acordo com o seu artº 23º;

5.2 Edificabilidade:

5.2.1 A cêrcea proposta de 12m e respeitante a 4 pisos acima do solo, não constitui cêrcea dominante da frente urbana em que se insere, em incumprimento das condições de edificabilidade prescritas pela alínea c) do nº 1 do artº 24º;

5.2.2 Uma vez que não é apresentada planta de implantação com a representação dos edifícios, áreas impermeabilizadas e respectivos materiais não é possível, por parte dos serviços, aferir o cumprimento da área máxima de impermeabilização prescritas pela alínea b) do nº 1 do artº 24º;

5.3 Sistema patrimonial:

5.3.1 Nos termos da fundamentação de facto constante do ponto anterior, a proposta apresentada incorre no incumprimento das condições de salvaguarda e integração urbanística prescrita pelo nº 2 do artº 44º;

5.3.2 Igualmente, a proposta de agravamento da empena não colmatável de 12m sobre o terreno confinante nos limites a poente do lote, através da ampliação de 2 para 4 pisos, constitui solução descaracterizadora e não qualificadora do conjunto urbano em que se insere, nos termos do prescrito pelo nº 2 do artº 44º;

5.4 Rede viária:
Não aplicável;

5.5 Estacionamento:

A proposta garante o cumprimento da dotação de estacionamento prescrita pela aplicação do nº 2 do artº 60º;

5.6 Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas:

Face às questões que pendem sobre a proposta e respectivas áreas de construção, a aferição e quantificação do cumprimento dos parâmetros de cedências para áreas verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização coletiva e/ou pagamento de compensações ao município, nos termos dos artºs. 78º e 79º, encontra-se inerentemente prejudicada;

6. Adequabilidade do projeto com a proposta de revisão do PDM:

6.1 Âmbito e objectivos:

As cêrceas e volumetrias propostas constituem solução dissonante da morfologia dominante das frente urbanas em que se insere, em incumprimento dos objectivos de preservação e valorização da malha envolvente, prescritos pelo artº 22º;

6.2 Edificabilidade:

6.2.1 A cêrcea proposta de 12m e respeitante a 4 pisos acima do solo, ultrapassa a moda da cêrcea da frente urbana do quarteirão onde se situa, em incumprimento das condições de edificabilidade prescritas pela alínea d) do nº 1 do artº 23º;

6.2.2 O incremento do volume a tardoz incorre no agravamento do incumprimento da moda dos alinhamentos de tardoz da frente urbana em que se insere, em desacordo com o prescrito pela alínea b) do nº 1 do artº. 23º;

6.2.3 Uma vez que não é apresentada planta de implantação com a representação dos edifícios, áreas impermeabilizadas e respectivos materiais não é possível, por parte dos serviços, aferir o cumprimento da área máxima de impermeabilização prescritas pela alínea b) do nº 1 do artº 24º;

6.3 Sistema patrimonial:

6.3.1 Nos termos da fundamentação de facto constante do ponto anterior, a proposta apresentada incorre no incumprimento das condições de salvaguarda e integração urbanística prescrita pelo pelos nºs. 1 e 2 do artº 85º;

6.3.2 Igualmente, a proposta de agravamento da empena não colmatável de 12m sobre o terreno confinante nos limites a poente do lote, através da ampliação de 2 para 4 pisos, constitui solução descaracterizadora e não qualificadora do conjunto urbano em que se insere, nos termos do prescrito pelos nºs. 1 e 2 do artº 85º;

6.4 Rede viária:

Não aplicável;

6.5 Estacionamento:

A proposta garante o cumprimento da dotação de estacionamento prescrita pela aplicação do nº 2 do art.º 118º;

6.6 Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas:

Face às questões que pendem sobre a proposta e respectivas áreas de construção, a aferição e quantificação do cumprimento dos parâmetros de cedências para áreas verdes de utilização colectiva e equipamentos de utilização coletiva nos termos do artº. 142º e/ou pagamento de taxas de compensação ao município pelas áreas em falta, nos termos das compensações e encargos urbanísticos resultantes dos mecanismos de perequação prescritas pelo Título V – Perequação, Financiamento e Execução, do regulamento da proposta de revisão do PDM-Porto, que venham a ser definidos pelo Plano e objecto de desenvolvimento em regulamento municipal, encontra-se inerentemente prejudicada;

7 Património arquitetónico:

Não aplicável, em sede da presente operação urbanística;

8 Conformidade com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Da edificação em conjunto

8.1 Iluminação e arejamento (artº 58º): Não aplicável, face ao grau de desenvolvimento da proposta;

8.2 Altura da edificação (artº 59º): A altura da construção proposta para a R. dos Olivais, de 12,00m, para um afastamento às edificações confrontantes de aproximadamente 5,60m, ultrapassa o limite definido pela linha recta traçada a 45º, a partir do alinhamento das edificações fronteiras, em agravamento do incumprimento do prescrito pelo artº 59º;

8.3 Afastamento edifícios habitacionais (artº 60º): Agrava o incumprimento dos afastamentos mínimos exigíveis, nos termos da fundamentação de facto constante do ponto anterior;

8.4 Edifícios familiares (artigo 62º): Não aplicável;

8.5 Janelas dos compartimentos habitáveis (artº 73º): Não aplicável, atendendo à natureza da operação urbanística e grau de desenvolvimento da proposta;

8.6 Interior das edificações: Não aplicável, atendendo à natureza da presente operação urbanística;

9 Conformidade com o Código Regulamentar do Município do Porto – CRMP – (Parte B – Urbanismo)

- 9.1 Condições gerais de Edificabilidade (Artigo B – 1/2º): Cumpre;
- 9.2 Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Cumpre;
- 9.3 Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): Cumpre, no que concerne aos parâmetros passíveis de apreciação em sede do presente pedido;
- 9.4 Condições especiais de Edificabilidade (Artigo B – 1/8º): Não aplicável;
- 9.5 Corpos balançados (Artigo B – 1/9º): Cumpre;
- 9.6 Marquises (Artigo B – 1/11º): Não aplicável;
- 9.7 Muros de vedação (Artigo B – 1/14º): Não aferível, no que concerne aos parâmetros passíveis de apreciação em sede do presente, salvaguardando-se a sua verificação em relação a um eventual pedido subsequente de obras de edificação;

10 Conformidade com o Decreto-lei 163/2006, de 08 de Agosto.

- 10.1 Âmbito de Aplicação [nº 3 do artigo 2º]
- 10.2 Não aplicável face à natureza do presente pedido, devendo em sede de um eventual pedido subsequente de obras de edificação ser garantido o cumprimento do presente diploma legal, face ao enquadramento do uso proposto (nº 3 do artº 2º);

11 Conformidade com outras normas legais e regulamentares aplicáveis

Deverá cumprir todas as demais normas e regulamentos em vigor e aplicáveis à pretensão, não objecto do âmbito da presente apreciação;

12 Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e do RGEU

Desde que salvaguardados os demais aspectos regulamentares, que reflectem as questões de ordem urbanísticas que pendem sobre a intervenção pretendida, nada temos a acrescentar relativamente às questões de integração e imagem urbana da proposta em relação ao edificado envolvente, com as quais a presente intervenção não se conforma de acordo com as condições dos artºs 121º do RGEU e 20º do RJUE;

13 Ilícitos detetados e procedimento proposto

Da análise do pedido resultam desconformidades legais e regulamentares já identificadas na informação supra. Tendo em conta as declarações do técnico autor do projeto no termo de responsabilidade, sobre o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto. Dada a relevância das desconformidades, considera-se que as mesmas resultam de erros e omissões na elaboração e enquadramento do projeto relativamente às normas aplicáveis à pretensão, não consumadas de forma deliberada e intencional, pelo que entendemos, nesses termos, e de acordo com o princípio da boa-fé, que tais não configuram falsas declarações da parte do técnico autor do projeto.

14 Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados:

- Encontrando-se a proposta em desconformidade com as regras urbanísticas que se impõem à luz do PDM - 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº 207, de 25-10-2012, Aviso nº 14332/2012 (pontos 5.2.1 e 5.3), a proposta de revisão do PDM - publicada em DR, 2ª Série, Nº 197, de 09-10-2020, Aviso nº 15932/2020 (pontos 6.1, 6.2.1, 6.2.2 e 6.3) e Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto de 1951- RGEU (pontos 8.2 e 8.3), propõe-se a emissão de parecer **Desfavorável**.

Sem prejuízo do referido, deverão ser apresentados os elementos instrutórios em falta no processo e imprescindíveis para uma cabal apreciação da operação urbanística de alteração ao alvará de loteamento 03/86 (pontos 1.2, 5.2.2 e 6.2.3).



Arqt.ºDMGU/DMAAU/GAP

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto
PDM – Plano Diretor Municipal, RCM n.º 19 de 03 de fevereiro de 2006 e 1ª alteração publicada em DR, 2ª Série, Nº207, de 25-10-2012, Aviso nº14332/2012
PIP – Pedido de Informação Prévia
RERU – Regime Excepcional de Reabilitação Urbana, aprovado pelo DL 53/2014 de 8 de abril
RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação
RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal
RPP – Regulamento do Plano de Pormenor

C03-03-IMP-211 Rev.11

6/6

Informações - **Gabinete do Município:**

Linha Porto: 220 100 220 - 2.ª a 6.ª feira – 9h00/19h00

Serviço de Atendimento Online / Portal do Município: <https://portaldomunicipio.cm-porto.pt>

Serviço de Atendimento Presencial: Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

Horário de Inverno (outubro a maio): 2.ª,3.ª,5.ª,6.ª feira – 9h00/17h00; 4.ª feira – 9h00/20h00

Horário de Verão (junho a setembro): 2.ª a 6.ª feira – 9h00/17h00