

<b>Processo</b>	<b>NUP/34788/2020/CMP</b>
Porto, 07/03/2022 <b>NUD/139650/2022/CMP</b> Titular do processo: José Maria dos Santos Pulido Valente Requerente: Local da obra: Rua Berta Alves de Sousa 55 e Rua dos Olivais 109, lote n.º 5  Registo:	

**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 16,00m<sup>2</sup>, das áreas brutas e totais de construção de 130,00m<sup>2</sup>, 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 cêrcea equivalente a 3 pisos acima do solo para 4 pisos acima do solo.

Refere-se a presente apreciação à exposição apresentada pelo requerente, através do reqº nº NUD/275499/2021/CMP, relativamente ao parecer desfavorável emitido por estes serviços, nomeadamente a nossa informação NUD/144439/2021/CMP e competente despacho superior.

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: 1.024,00m<sup>2</sup>;
- Área total de construção: 630,00m<sup>2</sup>, sendo que 500,00m<sup>2</sup> permanecem inalterados e 130,00m<sup>2</sup> correspondem à ampliação;

- Área bruta de construção: 630,00m<sup>2</sup>, sendo que 500,00m<sup>2</sup> permanecem inalterados e 130,00m<sup>2</sup> correspondem à ampliação;
- Área de implantação (n.º 7 do Artigo 4.º do RPDM): 260,00m<sup>2</sup>;
- Percentagem de impermeabilização do solo: “?”
- Índice de construção: 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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, conforme referido na nossa informação NUD/144439/2021/CMP;
- 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, conforme referido na nossa informação NUD/144439/2021/CMP;

## 2. Enquadramento

2.1. Enquadramento da pretensão com os instrumentos de gestão territorial em vigor (PDM - 2ª revisão, publicado em DR, 2ª Série, Nº 131, de 08-07-2021, Aviso nº 12773/2021):

- 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 Âmbito e objectivos: As cêrceas e volumetrias propostas constituem solução dissonante da morfologia dominante das frente urbanas em que se insere, em incumprimento dos objetivos de preservação e valorização da malha envolvente, prescritos pelo artº 23º;
- 5.2 Edificabilidade:
- 5.2.1 Pese embora o reportado quanto as referências ao arruamento a poente, verifica-se efetivamente que a construção em apreço insere-se e apresenta frente edificável para a frente urbana confinante com a da R. dos Olivais, pelo que nesses termos, a cêrcea proposta de 12m e respeitante a 4 pisos acima do solo, ultrapassa a moda da cêrcea da frente urbana da R. dos Olivais, em agravamento do incumprimento das condições de edificabilidade prescritas pela alínea e) do nº 1 do artº 24º;
- 5.2.2 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. 24º;
- 5.2.3 Uma vez que não é apresentada planta de implantação com a representação dos edifícios, áreas impermeabilizadas e respetivos materiais não é possível, por parte dos serviços, aferir o cumprimento da área máxima de impermeabilização prescritas pelas alíneas c) e d) do nº 1 do artº 24º, conforme referido na nossa informação NUD/144439/2021/CMP;
- 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 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 3 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 86.º;
- 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 Zonamento Inclusivo: Não aplicável, uma vez que a operação urbanística localiza-se fora da respectiva área de delimitação;
- 5.7 Edificabilidade/Perequação: Face às questões regulamentares que pendem sobre a intervenção, com eventuais implicações nas áreas de construção propostas, considera-se extemporânea a contabilização dos parâmetros de cedência e perequação dos encargos urbanísticos prescritos pelos artºs. 134º e 135º para propostas localizadas na Unidade Territorial (UT) “Área Ocidental e Arco Exterior”, conforme Carta de Zonamento Perequativo anexa ao RPDM, regulamento do FMSAU e RPEEU;
- 5.8 Áreas a ceder para infraestrutura geral e para infraestrutura local:
- 5.8.1 Face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, inexistente interesse urbanístico na cedência de áreas ao município;

- 5.8.2 Sem prejuízo do referido, face às questões regulamentares que pendem sobre a intervenção, com eventuais implicações nas áreas de construção propostas, considera-se extemporânea a contabilização dos parâmetros de cedência e perequação dos encargos urbanísticos prescritos pelos art<sup>os</sup>. 138<sup>o</sup>, 139<sup>o</sup> e 140<sup>o</sup> do regulamento do FMSAU e RPEEU;

## 6 Património arquitetónico:

Não aplicável, em sede da presente operação urbanística;

## 7 Conformidade com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Da edificação em conjunto

- 7.1 Iluminação e arejamento (art<sup>o</sup> 58<sup>o</sup>): Não aplicável, face ao grau de desenvolvimento da proposta;
- 7.2 Altura da edificação (art<sup>o</sup> 59<sup>o</sup>): O requerente refere "(...) não havendo construções que se afrontem não se pode traçar a linha a 45<sup>o</sup> a partir do alinhamento da edificação fronteira (...)";
- 7.2.1 Cumpre referir que o incumprimento reporta-se efetivamente ao alinhamento da edificação fronteira, nos termos do presente articulado regulamentar,
- 7.2.2 Acresce que tal alinhamento constitui igualmente o preconizado pela categoria de espaços do PDM-Porto para a frente em causa;
- 7.2.3 Assim, nada podemos acrescentar ao conteúdo da nossa informação NUD/144439/2021/CMP, que se transcreve:
- 7.2.3.1 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 45<sup>o</sup>, a partir do alinhamento das edificações fronteiras, em agravamento do incumprimento do prescrito pelo art<sup>o</sup> 59<sup>o</sup>;
- 7.3 Afastamento edifícios habitacionais (art<sup>o</sup> 60<sup>o</sup>): Não aplicável, uma vez que a intervenção reporta a inexistência de proposta de abertura de vãos de compartimentos habitáveis na sua fachada nascente;
- 7.4 Edifícios familiares (artigo 62<sup>a</sup>): Não aplicável;
- 7.5 Janelas dos compartimentos habitáveis (art<sup>o</sup> 73<sup>o</sup>): Não aplicável, atendendo à natureza da operação urbanística e grau de desenvolvimento da proposta;
- 7.6 Interior das edificações: Não aplicável, atendendo à natureza da presente operação urbanística;

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

- 8.1 Condições gerais de Edificabilidade (Artigo B – 1/2<sup>o</sup>): Cumpre;
- 8.2 Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3<sup>o</sup>): Cumpre;
- 8.3 Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7<sup>o</sup>): Cumpre, no que concerne aos parâmetros passíveis de apreciação em sede do presente pedido;
- 8.4 Condições especiais de Edificabilidade (Artigo B – 1/8<sup>o</sup>): Não aplicável;
- 8.5 Corpos balanceados (Artigo B – 1/9<sup>o</sup>): Cumpre;
- 8.6 Marquises (Artigo B – 1/11<sup>o</sup>): Não aplicável;
- 8.7 Muros de vedação (Artigo B – 1/14<sup>o</sup>): 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;

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

### 9.1 Âmbito de Aplicação [nº 3 do artigo 2º]

9.2 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);

## 10 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;

## 11 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;

## 12 Ilícitos detetados e procedimento proposto

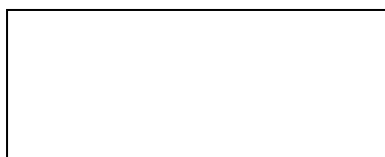
Da análise do pedido resultam desconformidades legais e regulamentares já identificadas na informação supra. Tendo em conta as declarações do técnico autor do projeto no termo de responsabilidade, sobre o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto. Dada a relevância 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.

## 13 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 - 2ª revisão, publicado em DR, 2ª Série, Nº 131, de 08-07-2021, Aviso nº 12773/2021 (pontos 5.2.1, 5.2.2 e 5.3) e Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto de 1951- RGEU (ponto 7.2), 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 e 5.2.3).



Arqt.º/DMGU/DMAAU/GAP

**CRMP** – Código Regulamentar do Município do Porto

**PDM** – Plano Diretor Municipal - 2ª revisão, publicado em DR, 2ª Série, Nº 131, de 08-07-2021, Aviso nº 12773/2021

**PIP** – Pedido de Informação Prévia

**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

**RPEEU** – Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos

**RPP** – Regulamento do Plano de Pormenor

**C03-03-IMP-211 Rev.13**

5/5

Gabinete do Município | Contactos:

**Portal do Município:** portaldomunicipe.cm-porto.pt

**Linha Porto.** 220 100 220 – 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00

**Atendimento presencial** (marcação através da Linha Porto. 220 100 220):

Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto

outubro a maio: 2ª, 3ª, 5ª e 6ª feira das 9h00 às 17h00, 4ª feira das 9h00 às 20h00

junho a setembro: 2ª a 6ª feira das 9h00 às 17h00