PP. 72.

SINTRA
CÂMARA MUNICIPAL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE AMBIENTE, PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

DIVISÃO DE GESTÃO E LICENCIAMENTO

Processo: ALT/14/2015	
Registo SMARTDOCS n.º 4054/2015	**Data de entrada:** 2015.05.06

Requerente/Comunicante: Abílio Francisco Fernandes	**Contribuinte:** 509.786.319
Morada: Largo 25 de Abril, n. 5, A-1	
Localidade: Monte Abraão	**Código postal:** 2745-340

Técnico Coordenador: Luís Miguel Coelho Jacinto	**Ordem/n.º:** Engenheiros/38781
Técnico Autor: Andreia Sofia Gomes da Silva	**Ordem/n.º:** Arquitectos/8863

ALTERAÇÃO DA LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

(Nos termos, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes e, do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra (RMUECS), em vigor)

O PRESENTE PROCESSO OBTEVE PARECER DE INDEFERIMENTO, POR PARTE, DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA, EM 01 DE SETEMBRO DE 2016, TENDO SIDO, O MESMO, NOTIFICADO AO REQUERENTE ATRAVÉS DO OFÍCIO N.º 6010, DE 13 DE OUTUBRO DE 2016, COM O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA ALEGAR O QUE TIVESSE POR CONVENIENTE, AO ABRIGO, DOS ARTIGOS 121.º E 122.º DO CÓDIGO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. O REQUERENTE DEU ENTRADA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2017, DE ELEMENTOS QUE VISAM DAR CUMPRIMENTO AO SOLICITADO NA INFORMAÇÃO, SUPRA, MENCIONADA. FACE AO, ACIMA, EXPOSTO PROCEDE-SE À ELABORAÇÃO DE INFORMAÇÃO FINAL:

1. Local da obra

Morada da obra: Massamá					
Localidade:	Massamá			**Freguesia:**	União das Freguesias de Massamá e Monte Abraão
Conservatória:	Queluz	**N.º registo da Conservatória:**	826	**N.º da matriz:**	706
				Área total da operação:	4.000,00 m²

2. Enquadramento Urbanístico

2.1. Plano Diretor Municipal (Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/99)

Classe de Espaço	Urbano (art.º 25.º)	☐	Urbanizável (art.º 26.º)	☐	Industrial (art.º 29.º)	☒	
	Indústria Extrativa (art.º 30.º)	☐	Agrícola nível (art.º 31.º)	☐	Florestal (art.º 32.º)	☐	
	Desenvolvimento Turístico (art.º 27.º)	☐	Proteção e Enquadramento (art.º 33.º)	☐	Espaço-Canal (art.º 35.º)	☒	
	Cultural-Natural nível (art.º 36.º)	☐	Preferencial para Turismo e Recreio (art.º 37.º)	☐	Desenvolvimento Estratégico e Específico (art.º 28.º)	☐	
Conclusão:	Devem ser respeitados os condicionamentos estabelecidos no regulamento do PDM para as categorias de espaços industriais e de espaços-canal.						

2.2. A operação urbanística está sujeita a outros planos e/ou instrumentos em vigor?		Sim ☒	Não ☐

Alvará de loteamento n.º	9/1977, de 15.03	☒	PP da Área Central do Cacém (republicado por Aviso n.º 6275/2010, de 25 de março)	☐
POPNSC (Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro)		☐	ARUCHS (Aviso n.º 5432/2014, de 29 de abril)	☐
Plano de Urbanização de Sintra (Declaração de 8 de março de 1996)		☐	POOC (Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho)	☐
PP de Salvaguarda do Bairro Almeida Araújo (Portaria n.º 203/98, de 26 de março)		☐	Outros	☐

Conclusão:	O alvará de loteamento n.º 9/1977 foi emitido em 15 de março, em nome de Amadeu da Mota, para constituição de 142 lotes destinados a habitação em moradias unifamiliares, habitação coletiva e indústria, num total de 849 fogos. O Lote E16 com a área total de 4.000,00 m² destinava-se a indústria. A urbanização encontra-se rececionada definitivamente desde 09 de fevereiro de 1984.

2.3. A operação urbanística está sujeita a servidões e/ou restrições de utilidade pública?		Sim ☒	Não ☐

Restrições e/ou Servidões	Recursos Naturais	Recursos hídricos	Domínio público hídrico	☐	Atividades perigosas	Estabelecimentos com produtos explosivos	☐
			Albufeiras de águas públicas	☐		Estabelecimentos com substâncias perigosas	☐
			Captações de águas subterrâneas para abastecimento público	☐	Equipamentos	Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores	☐
		Recursos geológicos	Águas de nascente	☐		Instalações aduaneiras	☐
			Águas minerais naturais	☐		Defesa nacional	☐
			Pedreiras	☐	Infraestruturas	Abastecimento de água	☐
		Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional	☐		Drenagem de águas residuais	☐
			Obras de aproveitamento hidroagrícola	☐		Rede elétrica	☐
			Oliveiras	☐		Gasodutos e oleodutos	☐
			Sobreiro e azinheira	☐		Estradas e caminhos municipais	☐
			Azevinho	☐		Rede ferroviária	☒
			Regime florestal	☐		Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional	☒
			Povoamentos florestais percorridos por incêndios	☐		Aeroportos e aeródromos	☒
			Árvores e arvoredos de interesse público	☐		Telecomunicações	☐
		Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional	☐		Faróis e outros sinais marítimos	☐
			Áreas protegidas	☐		Marcos geodésicos	☐
			Rede natura 2000	☐	Outros_____		☐
	Património edificado	Imóveis classificados		☐	Outros_____		☐
		Edifícios públicos e outras construções de interesse público (inclui edifícios escolares)		☐	Outros_____		☐

Conclusão:	- O terreno encontra-se abrangido pela servidão aeronáutica do Aeroporto da Portela, nos termos, do decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968, artigo 6.º; - faz fronteira, a sul, com a servidão da rede ferroviária, nos termos, da carta de condicionantes do PDM - outras servidões e restrições de utilidade pública [artigo 17.º do regulamento do PDM de Sintra]; - é abrangido pela servidão da A9 (CREL) e do seu nó viário, nos termos, da carta de condicionantes do PDM de Sintra - outras servidões e restrições de utilidade pública [artigo 16.º do regulamento do PDM de Sintra].

3. Consultas e pareceres

ENTIDADES EXTERNAS AO MUNICÍPIO

Servidão e /ou restrições de utilidade pública, referidas no ponto 2.3.	Data da consulta	N.º Ofício	Entidade consultada	Data da Resposta	N.º Ofício	Parecer: Favorável	Parecer: Favorável condicionado (*)	Parecer: Desfavorável
Aeroporto de Lisboa	2015.09.09	SNT2015/00932	ANA Aeroportos de Portugall	2015.10.04	——	☒	☐	☐
A9 (CREL)/rede ferroviária			Infraestruturas de Portugal	2015.10.08	7127LSB151008	☐	☐	☒
CONFERÊNCIA DECISÓRIA			CCDRLVT	2015.10.08	SNT2015/00932	☐	☐	☒
A9 (CREL)/rede ferroviária	2016.05.11	solicitado pelo requerente	Infraestruturas de Portugal	2016.06.01	668LSB160129 GRLXS/397/2016	☒	☐	☐
——	2016.05.23	SNT2017/01872	CCDRLVT	2016.06.19	SNT2017/01872	⊟	⊟	⊟
Condicionamentos impostos:	**De acordo com, o parecer das Infraestruturas de Portugal, de 01.06.2016, a implantação do edifício garante o afastamento de 10 m ao domínio público ferroviário, conforme, estipulado na alínea e) do n.º 1 do art.º 15 do DL n.º 276/2003, de 04.11, assim como, se mantém o afastamento de 50 m ao eixo da A9-CREL e nunca a menos de 20 m da zona da estrada, conforme, alínea a) do n.º 8 do art.º 32 da Lei n.º 34/2015, de 24.04.** O parecer desfavorável da CCDRLVT foi emitido, somente, em âmbito, de Conferência Decisória face ao parecer desfavorável das Infraestruturas de Portugal, não existindo necessidade de nova pronúncia após a emissão de parecer favorável pelas Infraestruturas de Portugal, conforme, parecer da CCDRLVT, de 19.06.2017. (Anexo 1.)							

SERVIÇOS INTERNOS DO MUNICÍPIO

Serviço consultado	Data da consulta	Data da Resposta	N.º Ofício	Parecer: Favorável	Parecer: Favorável condicionado (*)	Parecer: Desfavorável
——	——	——	——	⊟	⊟	⊟
Condicionamentos impostos:	——					

4. Ruído_Acessibilidades

a) RELATÓRIO DE DADOS ACÚSTICOS

O relatório sobre a recolha de dados acústicos deu entrada em 27 de julho de 2015. No estudo realizado, verificou-se que: "(...) Assim sendo e nas condições do presente relatório, a análise dos resultados obtidos permite observar que o local em questão, (...), se enquadra dentro dos limites da legislação estipulados para **Zonas Mistas**.

Para os Valores de Exposição Obtidos e tendo em conta a utilização prevista para a operação urbanística, não se prevê alteração nos enquadramentos dos Indicadores de Ruído L_{den} e L_n".

b) PLANO DE ACESSIBILIDADES

Foi apresentado o plano de acessibilidades, em 07 de fevereiro de 2017, nos termos, do decreto-lei n.º 163/2006, de 08 de agosto (barreiras arquitetónicas).

5. Conformidade urbanística

☒ Alvará de Loteamento n.º (LT/1516/1972)	9/1977, de 15.03	Lote em alteração n.º	E16	⊟ Outros (por ex. Informação prévia, etc...)	——
Área total do Alvará de Loteamento	223.680,00 m²	N.º de lotes	142	N.º de fogos 849	Uso: Habitação unifamiliar, habitação coletiva e indústria
☒ PMOT	Devem ser respeitados os condicionamentos estabelecidos no regulamento do PDM para as categorias de espaços industriais e de espaços-canal.				

Descrição	Na Proposta	Alvará	PDM	Diferença	Observações
Áreas expropriadas ao Lote E16 (m²)	1.793,00	——	——	——	——
Estradas de Portugal	1.137,00	——	——	——	——
REFER	656,00	——	——	——	——
Área do Lote (m²)					
Atual	2.706,57	4.000,00	——	-1.293,43	——
Final	2.227,00	4.000,00	——	-1.773,00	——
Área de Implantação (m²)	539,40	——	——	——	O alvará de loteamento não estipulava áreas de implantação.
Área de Logradouro (m²)	1.687,60	——	——	——	——
Índice de ocupação do solo	0.24	——	——	-0.26	——
Percentagem de ocupação do solo	24%	——	50%	-26%	A proposta cumpre o PDM.
Área Bruta de Construção (m²)	2.157,20	——	——	——	**O alvará de loteamento não estipulava áreas de construção. Na certidão da Conservatória de Registo Predial não são estipuladas áreas de construção.**
Área Bruta de Construção Comércio	1.078,60	——	——	——	——
Área Bruta de Construção Cave (estacionamento)	1.078,60	——	——	——	——
Índice de construção	0.48	——	——	——	——
Número Máximo de Pisos (un)	4	1	——	3	——
Acima da soleira (un)	2	1	——	1	——
Abaixo da soleira (un)	2	——	——	——	——
Cércea/Altura máxima de fachada (ml)	9	——	9	——	O alvará de loteamento não estipulava alturas máximas de fachada. A proposta cumpre o PDM.
Volumetria (m³)	7.280,55	——	——	——	O alvará de loteamento não estipulava volumetrias.
Coeficiente volumétrico (m³/m²)	3.27	——	5	-1.73	A proposta cumpre o PDM.
Área de impermeabilização (m²)	1.744,34	——	——	——	O alvará de loteamento não estipulava áreas de impermeabilização.
Percentagem de impermeabilização	78%	——	80%	-2%	A proposta cumpre o PDM.
Número de Fogos (un)	——	——	——	——	——
Densidade habitacional (fogos/ha)	——	——	——	——	——
N.º unidades de ocupação comércio (un)	2	1	——	1	——
N.º de estacionamentos cobertos/descobertos (un)	30 (cobertos) + 26 (descobertos) +2 (mobilidade condicionada descobertos)	——	43	13 + 2 (mobilidade condicionada)	A proposta cumpre o PDM, já que, tratando-se de uso de comércio, o PDM não faz distinção entre estacionamento privado e estacionamento público.
Área de estacionamento à superfície (m²)	352,54	——	560,00, equivalente aos 28 lugares propostos	-207,46, equivalente a 11 lugares considerando os 28 lugares propostos	Atendendo a que a proposta supera largamente o número de estacionamentos necessários (+ 15 lugares que o estipulado em PDM) e que a diferença é de apenas 11 lugares, continuando a proposta a exceder o n.º de estacionamentos necessários pelo PDM em 4 lugares, considera-se que a proposta cumpre o artigo 36.º, na sua alínea a) do número 2., no que respeita, à área bruta de construção por lugar de parqueamento à superfície.
Para ligeiros	325,00	——			
Para pessoas com mobilidade condicionada	27,54	——			

DESCRIÇÃO DA PROPOSTA:	O pedido de alteração da licença de operação de loteamento abrange a área de 2.706,57 m², referente ao Lote E16, inserido no alvará de loteamento n.º 9/1977, onde se pretende regularizar a situação existente no local, em desconformidade com o alvará de loteamento, face à expropriação de 1.793,00 m², por parte, das Estradas de Portugal e da REFER. Pretende-se, ainda, a mudança de uso de "indústria" para "comércio". Do mesmo modo, pretende-se a cedência ao domínio público para zona verde e espaço de equipamento, da área a norte na Rua Sebastião Silva que ainda consta como parte do Lote E16. São apresentados parâmetros urbanísticos para o Lote, designadamente, área de implantação, área de logradouro, percentagem de ocupação do solo, áreas de construção, altura máxima de fachada, coeficiente volumétrico, percentagem de impermeabilização e número de estacionamentos, já que, nem o alvará de loteamento os preconizava nem existe projeto de construção aprovado para o local.

Quadro Sinótico do Loteamento:

2.227.00 m²	área do lote E 16
539.40 m²	superfície de implantação máxima
1.078.60m²	área bruta de construção/acima da cave (2 pisos)
1.078.60 m²	área bruta de construção em cave (2 pisos)
7.280.55 m³	volumetria de construção
1.687.60 m²	área do logradouro
1.744.34 m²	área impermeável
0.78	percentagem de impermeabilização
482.66 m²	área permeável
0.24	índice de implantação
0.48	índice de construção
3.26	índice volumétrico
0.22	índice de permeabilidade
0.78	índice de impermeabilidade
2	nº de pisos acima do solo
2	nº de pisos abaixo do solo
	estacionamentos de uso e livre acesso:
26 lug	nº de lugares de estacionamentos (no logradouro do lote)
2 lug	nº de lugares de estacionamentos para pessoas com mobilidade reduzida (no logradouro do lote)
	estacionamentos privativos:
30 lug	nº de lugares de estacionamento
	(nos pisos em cave - previstos 15 lug./ piso em cave - mais 3 lugares que o obrigatório)
56 + 2 lug	total de estacionamentos propostos dentro do lote (cobertos e descobertos)
9.00 m	altura máxima de fachada
C S 138.66	cota soleira
máx. 2 unidades	Comércio /Prestação de serviços
	Acesso e Circulação pedonal
	Acesso e Circulação automóvel (sentido único)
479.57m²	ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIA A DOMINIO PÚBLICO PARA ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

6. Cedências ao Domínio Público Municipal

ARRUAMENTOS, PASSEIOS E ESTACIONAMENTO PÚBLICO

Não é proposta qualquer área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento público, para além das já cedidas aquando da emissão do alvará de loteamento.

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

É proposta a cedência graciosa da área de **479,57 m²** para espaços verdes e de utilização coletiva correspondendo esta área à zona a norte da Rua Sebastião Silva que ainda se encontra inscrita na Conservatória de Registo Predial como parte do Lote E16 e que, se constitui como a parte sobrante do lote após a expropriação realizada pelas Estradas de Portugal.

Atendendo a que a alteração ao alvará de loteamento não preconiza qualquer modificação dos parâmetros urbanísticos do mesmo, já que, o alvará emitido somente estipulava o uso para os lotes industriais como é o caso em apreciação, logo, não existindo qualquer agravamento ao, anteriormente, estipulado, considera-se de não existir necessidade de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e, para equipamentos de utilização coletiva, para além das já cedidas aquando da emissão do alvará de loteamento.

7. Prazos para Execução das Obras de Urbanização

INÍCIO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

O início das obras de urbanização (zonas verdes) deve ser comunicado à Câmara Municipal, nos termos, do artigo 106.º do RMUES.

CONCLUSÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

A conclusão da totalidade das obras de urbanização (zonas verdes) deve verificar-se no prazo de **1 (um) mês**, de acordo com, a calendarização efetuada pelo projetista.

8. Estimativa do Custo Total da Obra

De acordo com, a estimativa orçamental apresentada pelo projetista, o custo total da obra será de **€ 71.935,50 (setenta e um mil, novecentos e trinta e cinco euros e cinquenta cêntimos)**, valor sem IVA.

9. Garantia Bancária para Caucionar os Valores das Obras de Urbanização

Deve o requerente apresentar garantia bancária no valor de **€ 92.904,70** (noventa e dois mil, novecentos e quatro euros e setenta cêntimos), valor este que se encontra acrescido de IVA à taxa legal em vigor (23%), para caucionar a execução das obras de urbanização (zonas verdes), sendo acrescido ainda de uma verba de 5%, nos termos, do artigo 54.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16.12, com as alterações vigentes.

A **garantia bancária** a prestar é sem prazo e, será prestada a favor da Câmara Municipal de Sintra, na condição de o pagamento ser efetuado pela instituição bancária mediante simples solicitação do Presidente da Câmara Municipal de Sintra, ou de quem o substituir, e, não pode ser alterada ou revogada sem expressa solicitação da Câmara Municipal de Sintra.

10. Taxa Devida pela Realização, Reforço e Manutenção das Infraestruturas Urbanas

Atendendo a que a alteração ao alvará de loteamento não preconiza qualquer modificação dos parâmetros urbanísticos do mesmo, já que, o alvará emitido somente estipulava o uso para os lotes industriais como é o caso em apreciação, logo, não existindo qualquer agravamento ao, anteriormente, estipulado, assim como, as obras de urbanização a efetuar, por parte, do requerente advêm da sua

cedência graciosa ao domínio municipal de uma área sobrante e não da necessidade de cedências estipuladas pela legislação em vigor, considera-se de não existir necessidade de aplicar a TRIU.

11. Taxas Devidas pela Concessão de Licença de Loteamento

Deve pagar as taxas devidas pela concessão de licença de loteamento, de acordo com, a Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.

12. Taxa de Publicidade e Publicação

Deve pagar a taxa devida pelas despesas de publicidade e publicação, de acordo com, a Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.

13. Parecer

14.1. Descrição da Proposta

O pedido de alteração da licença de operação de loteamento abrange a área de 2.706,57 m^2, referente ao Lote E16, inserido no alvará de loteamento n.º 9/1977, onde se pretende regularizar a situação existente no local, em desconformidade com o alvará de loteamento, face à expropriação de 1.793,00 m^2, por parte, das Estradas de Portugal e da REFER.

Pretende-se, ainda, a mudança de uso de "indústria" para "comércio".

Do mesmo modo, pretende-se a cedência ao domínio público para zona verde e espaço de equipamento, da área a norte na Rua Sebastião Silva que ainda consta como parte do Lote E16.

São apresentados parâmetros urbanísticos para o Lote, designadamente, área de implantação, área de logradouro, percentagem de ocupação do solo, áreas de construção, altura máxima de fachada, coeficiente volumétrico, percentagem de impermeabilização e número de estacionamentos, já que, nem o alvará de loteamento os preconizava nem existe projeto de construção aprovado para o local.

14.2. Parecer

Após análise dos elementos constantes do pedido de alteração da licença de operação de loteamento, considera-se que:

A. Foi entregue certidão da Conservatória de Registo Predial com a inscrição das expropriações realizadas pela Estradas de Portugal e pela REFER, num total de 1.793,00 m^2.

B. A urbanização cumpre o estabelecido no regulamento geral do ruído segundo o relatório de dados acústicos apresentado.

C. De acordo com, o Regulamento do PDM de Sintra – artigo 35.º Espaços-canais -, *"(...) as actuações nestes espaços devem respeitar as correspondentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública (...) e, quando possíveis, devem concordar com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classe ou categoria de espaço envolvente"*.

→ De acordo com, o parecer das Infraestruturas de Portugal, de 01.06.2016, a implantação do edifício garante o afastamento de 10 m ao domínio público ferroviário, conforme, estipulado na alínea e) do n.º 1 do art.º 15 do DL n.º 276/2003, de 04.11, assim como, se mantém o afastamento de 50 m ao eixo da A9-CREL e nunca a menos de 20 m da zona da estrada, conforme, alínea a) do n.º 8 do art.º 32 da Lei n.º 34/2015, de 24.04, bem como, a proposta também foi objeto de parecer favorável da ANA Aeroportos, no que se refere, à servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, pelo que, a proposta cumpre as servidões e restrições de utilidade pública correspondentes;

→ cumprindo ainda a atual proposta, os parâmetros urbanísticos do regulamento do PDM para espaços industriais, nomeadamente, dimensão do lote, altura máxima de fachada, coeficiente volumétrico, percentagem de ocupação do solo, percentagem

de impermeabilização do lote e afastamento da construção ao limite do lote, a proposta concorda com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classe de espaço envolvente.

D. Cumpre o artigo 41.º do RMUECS, em relação, a estacionamento destinado a uso comercial, já que, para este uso, o PDM não faz distinção entre estacionamento privado e estacionamento público.

E. Cumpre, ainda, o artigo 36.º, alínea b) do número 2. do RMUECS, no que respeita, à área bruta de construção por lugar de parqueamento em estrutura edificada.

Atendendo a que a proposta supera largamente o número de estacionamentos necessários (+ 15 lugares que o estipulado em PDM) e que a diferença é de apenas 11 lugares, continuando a proposta a exceder o n.º de estacionamentos necessários pelo PDM em 4 lugares, considera-se que a proposta cumpre o artigo 36.º, na sua alínea a) do número 2., no que respeita, à área bruta de construção por lugar de parqueamento à superfície.

F. A largura do passeio provém do alinhamento do muro existente no lote vizinho localizado a poente e o alargamento do mesmo iria criar um desalinhamento de larguras de passeios que não se justifica para a zona, já que, a mesma, é de fraca circulação de peões. Encontrando-se os passeios já executados e, atendendo às dimensões do mesmo, a colocação de caldeiras iria inviabilizar a circulação de peões.

Deste modo, considera-se de aceitar a proposta do requerente em manter os passeios tal como já se encontram executados, protegendo-se deste modo, as construções (edifícios, muros, passeios ...) já existentes no local, de acordo com, o estabelecido pelo artigo 60.º (Edificações existentes) do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes.

G. Atendendo a que a alteração ao alvará de loteamento não preconiza qualquer modificação dos parâmetros urbanísticos do mesmo, já que, o alvará emitido somente estipulava o uso para os lotes industriais como é o caso em apreciação, logo, não existindo qualquer agravamento ao, anteriormente, estipulado, considera-se de não existir necessidade de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e, para equipamentos de utilização coletiva, para além das já cedidas aquando da emissão do alvará de loteamento.

H. As áreas de cedência graciosa para espaços verdes e de utilização coletiva cumprem o artigo 28.º, número 3. do RMUECS, em termos, de inclinações inferiores a 5%.

CONDICIONAMENTOS

DO LOTEAMENTO

A. Em fase de execução das obras de urbanização (zonas verdes) devem ser repostos os pavimentos que se encontrem em mau estado de conservação nas imediações, quer às zonas verdes a intervencionar quer ao Lote em alteração.

B. A preparação, o arranjo e a manutenção dos espaços verdes e de utilização coletiva rececionados provisoriamente é da responsabilidade dos urbanizadores, até à receção definitiva pela câmara municipal, nos termos, do artigo 53.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

14. Conclusão

Face ao, acima, exposto, propõe-se parecer favorável à pretensão do requerente de alteração da licença de operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/1977, de 15 de março, com os condicionamentos, supra, referenciados.

Propõe-se a submissão do presente pedido ao procedimento de consulta pública, nos termos, dos artigos 22.º e 27.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, assim como, nos termos, do artigo 73.º do RMUECS, e, consequente, aprovação do procedimento contabilístico para a publicitação e publicação nos meios de divulgação previstos na Lei, de acordo com, a informação-proposta e avisos, em anexo.

- demolição situação existente
- MASSAMÁ
- 1 lote (ANEXOS)

pp 80.

No omisso e, para os devidos efeitos, é aplicável o regime do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes e demais legislação aplicável.

À consideração superior,

2017/08/28, A Técnica, _____
(Mónica Silva, Arqt.ª Urbanista)

Concordo, 15/9/17, A Chefe de Divisão de Gestão e Licenciamento, _____
A Coordenadora
(Tânia Baleia)
(Por subdelegação de competências da Exma. Sr.ª Diretora do Departamento de Gestão do Território conferidas por despacho n.º 2 -DIR-DGT/2017, de 20 de fevereiro)

Concordo, 15/09/2017, A Diretora do Departamento de Gestão do Território, _____
A Vereadora do Em-Serviço Presidente.
(Lina Catarino)
(Por delegação e subdelegação de competências do Exmo. Sr.º Presidente da Câmara Municipal de Sintra conferidas por despacho n.º 17 -P/2017, de 14 de fevereiro)

20/9/17, O Presidente da Câmara, _____
(Basílio Horta)
(Por competências próprias e delegadas pela Câmara Municipal de Sintra conferidas por proposta n.º 1-P/2013, de 23 de outubro, deliberada em reunião de câmara em 25 de outubro de 2013)

pp. 81
cein

Aet /14/2015

SM/35667/2017

CCDR LVT
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S07356-201706-P-00147-DSOT	Requerimento	SNT2017/01872	
Processo CCDR	16.450.10.10.00229.2017	Operação Urbanística	Alteração ao Alvará de loteamento nº 9/77 - na Rua Sebastião e Silva, 16 - Lote E - Massamá	
Requerente	Abílio Francisco Fernandes		Concelho	Sintra
			Freguesia	Massamá e Monte Abraão
			Local	Massamá

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	

APRECIAÇÃO

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela câmara municipal de Sintra através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do art.º 13.º-A do Dec. -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual.

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

De acordo com a memória descritiva o processo em causa corresponde a um projeto licenciamento de alterações à operação de loteamento, num artigo de terreno, inscrito na Matriz Predial sob o n.º 706, descrito respetivamente na Conservatória do Registo Predial de Queluz sob o n.º 826, na Freguesia de Queluz.

A presente proposta consiste na regularização da situação existente no local em desconformidade com o alvará de loteamento.

Mais refere que, de acordo com a certidão da conservatória em anexo, houve por parte das Estradas de Portugal e da REFER uma expropriação ao proprietário referente ao lote E-16 com cerca de 1.793,00 m².

Sendo um dos últimos lotes ainda por construir nesta zona industrial, apresenta a regularização (de acordo com as peças desenhadas) das infraestruturas existentes, bem como da área do lote. Salienta ainda que a área a norte na Rua Sebastião Silva consta na Conservatória como parte do Lote E-16, propondo a mesma para cedência ao domínio publico destinada a zona para espaços verdes de utilização coletiva.

A proposta segue o mesmo afastamento que o edifício a Norte à plataforma (CREL A9) e cumpre o afastamento à linha férrea de acordo com o D.L. de 4 de novembro.

Mais informa que o terreno se encontra inserido em Classe de Espaço Industrial do Plano Diretor Municipal de Sintra, integrado no alvará de loteamento n.º 9/77.

ANÀLISE

De acordo com a Carta de Delimitação da REN em vigor para o concelho de Sintra (RCM n.º 47/96, de 17 de abril, alterada pela Portaria n.º 1417/2009, de 16 de dezembro e pelo Aviso n.º 13871/2013, de 14 de novembro e pelo Aviso n.º 15272/2016, de 06 de dezembro) considera-se que a pretensão não afeta solos da Reserva Ecológica

ANEXO 1.
cein

Nacional (REN), pelo que o seu regime jurídico (D.L. n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo D.L. n.º 239/2012, de 02 de novembro) não lhe é aplicável.

CONCLUSÃO

Face ao exposto e considerando que a pretensão não abrange solos da REN de acordo com a carta publicada, o seu regime jurídico não lhe é aplicável, pelo que não há lugar a parecer.

PARECER

Não Há Lugar a Parecer	X				

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Por delegação de competências do Despacho n.º 10483/2014 (DR, 2.ª série, de 13/08/2014))

19-06-2017

Carlos Pina

IS

http://www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100 · fax +351 213837192
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976 · fax +351 243323289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981 · fax +351 262842537