



Acta n.º 06
2010.03.17

URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO - LICENCIAMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO E DE UM ANEXO - Presente o processo n.º 2521/08, em que é requerente a **Sociedade Helcris - Indústria e Comércio de Calçado, SA**, com sede em Campo - Lagares, relativo ao licenciamento de obras de construção de um edifício de habitação unifamiliar e de um anexo, em Monte das Ruas - Lagares.-----

----A Divisão de Planeamento Urbanístico emitiu em 23 de Novembro de 2009 o seguinte parecer: -----

----"Atendendo aos elementos de projecto agora apresentados, o registo e a declaração do proprietário do prédio confrontante, considero que a pretensão reúne os requisitos definidos no PDM e não comporta inconveniente do ponto de vista urbanístico, sendo passível de deferimento.

Apresentar projectos de especialidade." -----

----O Director do Departamento de Ordenamento do Território, Arq. Joaquim Jordão, emitiu em 6 de Janeiro de 2010 e 8 de Janeiro de 2010 os seguintes pareceres respectivamente:-----

----"Procurando corresponder ao solicitado, analisou-se o processo bem como se observou o local.

Quanto aos aspectos gerais da pretensão e suas implicações no ordenamento do território, verifica-se no processo que a edificação, construída ilegalmente, para além de se localizar em solo classificado no PDM em vigor como "Floresta Dominante", localiza-se também no corredor destinado à Via de ligação à A11 (Variante à EM 562).

Arq. Jordão
Arq. Jordão
Arq. Jordão
Arq. Jordão
Arq. Jordão

Vista no local, a delimitação da parcela agora apresentada pelo requerente e subscrita pelo projectista (fls. 81 e 87) oferece dúvidas, uma vez que, para atingir os 3.000 m² necessários para a legalização, inclui uma parte da via pública pavimentada e com passeios, bem como inclui espaço de logradouro vedado de um edifício misto com unidade industrial existente do lado oposto da referida via pública, o que penalizaria os condicionamentos urbanísticos aplicáveis àquele edifício misto, designadamente os estabelecidos no artigo 9.º do RPDM.

Para melhor clarificação desta situação deverá ser analisado o processo de licenciamento daquele edifício misto, bem como analisado o respectivo registo de propriedade do prédio urbano que lhe corresponde, pelo que se solicita a sua junção." -----

-----"Analisado o processo nº 104/84 a que se refere o último parágrafo da m/ anterior informação de 6 de Janeiro de 2010, verifica-se que os edifícios a que diz respeito se encontram também eles em situação de ilegalidade.

No entanto, ao que pode ali verificar-se, tudo indica que pertence a um caminho público e ao logradouro destes edifícios uma parte do terreno que o requerente do presente processo declara incluir no prédio onde construiu ilegalmente a sua moradia. A serem amputados desta parte do logradouro, aqueles referidos edifícios ficarão em situação de ainda mais agravada ilegalidade.

Na ausência de melhor esclarecimento deste assunto, será de manter o essencial do que foi referido na anterior informação, e que se transcreve:

"(...) a delimitação da parcela agora apresentada pelo requerente e subscrita pelo projectista (fls 81 e 87) oferece dúvidas, uma vez que, para atingir os 3.000 m² necessários para a legalização, inclui uma parte da via pública pavimentada e com passeios, bem como inclui espaço de logradouro vedado de um edifício misto com unidade industrial existente do lado oposto da referida via pública(...)"

Será de ter também em atenção o outro aspecto focado na mesma anterior informação:

"Quanto aos aspectos gerais da pretensão e suas implicações no ordenamento do território, verifica-se no processo que a edificação, construída ilegalmente, para além de se localizar em solo classificado no PDM em vigor como "Floresta Complementar", localiza-se também no corredor destinado à Via de ligação à A11 (Variante à EM562)".

Nestas circunstâncias, a pretensão, para além de invadir o corredor definido no PDM para a referida variante, não cumpre o afastamento aos limites da parcela, à semelhança das moradias existentes na envolvente, nem demonstra cumprir o parâmetro (área mínima de terreno) definido na alínea a) do nº 1 do artº 22º do RPDM."

-----O Director do Departamento de Ordenamento do Território, Arq. Joaquim Jordão, emitiu em 24 de Fevereiro de 2010 novo parecer do teor seguinte:-----

-----"Analisada a presente exposição, cumpre referir o seguinte:-----

1 – Quanto às questões do ordenamento do território:

a) O corredor destinado à via de ligação à A11 / variante à EM 562 está definido nas plantas de condicionantes e de ordenamento do PDM, o qual vigora por publicação da RCM n.º 7/94 no DR de 28 Janeiro 1994. Encontram-se extractos dessas plantas nas fl.ºs 25 e 26 do processo, e as mesmas são subscritas pelo projectista, não obstante este assinalar a localização da obra ilegal em claro conflito com o traçado da via que ali figura nitidamente.

Assim, esta questão, que o exponente classifica de "nova", deveria ter sido detectada e colocada em 1.º mão pelo próprio projectista ao requerente.

b) O exponente não terá reparado que, na m/ informação de 8 JAN 2010 a que se reporta, a expressão "na ausência de melhor esclarecimento deste assunto" está seguida da descrição da situação pouco clara a que tal expressão se refere:

"(...) a delimitação da parcela agora apresentada pelo requerente e subscrita pelo projectista (fl.ºs 81 e 87) oferece dúvidas, uma vez que, para atingir os 3.000 m2 necessários para a legalização, inclui uma parte da via pública pavimentada e com passeios, bem como inclui espaço de logradouro vedado de um edifício misto com unidade industrial existente do lado oposto da referida via pública(...)"

Estas questões subsistem, uma vez que a presente exposição não as clarifica.

2- Quanto à questão do afastamento, suscitada no despacho do Sr DDP de 2009/12/18 (fl.º 89), importará ter em atenção que, conforme referido naquela n/ citada informação, a obra ilegalmente construída não

Acta n.º 06
2010.03.17

cumprir o afastamento aos limites da parcela, à semelhança das moradias existentes na envolvente.

Ainda que o RPDM não contenha disposições específicas no que se refere aos afastamentos obrigatórios de edifícios habitacionais aos limites da respectiva parcela, existem algumas disposições legais e regulamentares que estabelecem alguns parâmetros nesta matéria, como seja o Código Civil, e também o RGEU no que se refere à distância entre fachadas.

Salvo melhor opinião, as declarações dos proprietários confinantes não terão valor legal, não podendo sobrepor-se às disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis a cada caso concreto.

3 – Nestas circunstâncias, a obra ilegalmente construída, para além de não cumprir o afastamento aos limites da parcela, à semelhança das moradias existentes na envolvente, consubstancia violação do PDM, uma vez que invade o corredor definido nas plantas de ordenamento e das condicionantes para a Via de ligação à A11 / Variante à EM 562, além de não cumprir o parâmetro (área mínima de terreno) definido na alínea a) do nº 1 do artº 22º do RPDM."-----

Deliberação - Tendo em consideração os pareceres técnicos de 2010.01.06, 2010.01.08 e 2010.02.24 a Câmara Municipal delibera indeferir o presente pedido de licenciamento com fundamento nas razões de facto e de direito constantes dos referidos pareceres. -----

Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----

Os Senhores Vereadores Dr. Horácio Reis e Dr. Bruno Carvalho ausentaram-se da sala e não participaram na discussão e votação da



deliberação, pelos motivos exarados na acta n.º 03, datada de 03 de Fevereiro de 2010.-----

O Senhor Vereador Eduardo Bragança ausentou-se da sala e não participou na discussão e votação da deliberação "Pedidos de urbanização e edificação" de acordo com a declaração de voto já expressa na reunião do executivo realizada em 03 de Fevereiro corrente.

[Handwritten signature]

Eduardo Bragança

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]