

PARECER

Enquadramento Técnico-Regulamentar e Gestão de Risco

Data	12 de agosto de 2026
Data de verificação dos planos e normas	12 de agosto de 2026
Versão	v1.0 — EXEMPLO / SAMPLE
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Assunto: Lote n.º 15, Azinheira dos Barros — capacidade para moradia T3 de 140–150 m²

A consulta visa determinar se o Lote n.º 15 suporta uma moradia permanente T3 com 140–150 m². Os parâmetros municipais publicados sustentam a capacidade residencial em princípio, mas a decisão permanece condicionada à validação predial, do loteamento e das plantas parcelares.

1. Objeto, âmbito e limites do parecer

Avaliar a compatibilidade técnico-urbanística do objetivo de 140–150 m².

Abrange planeamento municipal, parâmetros do lote, título/loteamento, implantação, estacionamento e infraestruturas.

Não constitui aconselhamento jurídico, aprovação municipal, projeto ou garantia de licenciamento.

Pressupõe que os elementos citados correspondem ao Lote n.º 15 e permanecem atuais.

2. Elementos analisados e elementos em falta

2.1. Elementos analisados

Município de Grândola — Programa da Hasta Pública, Lote n.º 15 (2024).

PU de Azinheira dos Barros — republicação pelo Aviso n.º 6988/2023.

Alteração dos artigos 19.º e 20.º — Aviso n.º 2495/2026/2, de 5 de fevereiro.

Informação municipal sobre plantas de zonamento e condicionantes em vigor.

Identificadores e parâmetros compilados no caso demonstrativo CertiAmb.

2.2. Elementos em falta que condicionam as conclusões

Caderneta predial atualizada — confirmar artigo, áreas e titularidade.

Certidão predial atualizada — confirmar descrição, ónus e restrições.

Planta de loteamento aprovada — localizar o lote e o envelope edificável.

Alvará/título do loteamento — confirmar todas as condições vinculativas.

Extratos parcelares de zonamento/condicionantes — excluir interseções relevantes.

Os elementos em falta limitam a conclusão e definem o roteiro obrigatório antes da compra e do projeto.

FACTOS CONFIRMADOS VS PRESSUPOSTOS ASSUMIDOS

FACTO CONFIRMADO	FONTE	PRESSUPOSTO ASSUMIDO	A CONFIRMAR
------------------	-------	----------------------	-------------

FACTO CONFIRMADO	FONTE	PRESSUPOSTO ASSUMIDO	A CONFIRMAR
Lote urbano de 250 m ²	Programa municipal	O objetivo exato de 140–150 m ² cabe no envelope	Validar por estudo e loteamento
Implantação máx. 100 m ²	Programa municipal	Possível piso superior	Interpretar 1,5 pisos
Construção máx. 150 m ²	Programa municipal	Áreas acessórias podem contar	Confirmar método de contabilização
1 fogo; geminada com Lote 14	Programa municipal	Coordenação com lote vizinho	Validar desenho aprovado

Regra: nada passa a facto por repetição. O que não estiver verificado em fonte oficial mantém-se como pressuposto e é assinalado como «a confirmar».

3. Caracterização do objeto / operação

O objeto é um lote urbano de 250 m² identificado como Lote n.º 15. O cliente pretende uma moradia T3 de 140–150 m²; não foi fornecido projeto. A solução deve respeitar 100 m² de implantação, 150 m² de construção, 1 fogo, 1,5 pisos e geminação com o Lote 14.

PARÂMETRO	VALOR / HIPÓTESE	FONTE
Área do lote	250 m ²	Programa municipal 2024
Implantação máxima	100 m ²	Programa municipal 2024
Construção máxima	150 m ²	Programa municipal 2024
Número de fogos/pisos	1 / 1,5	Programa municipal 2024
Tipologia	Geminada com Lote 14	Programa municipal 2024

4. Direito e instrumentos aplicáveis no tempo

À data de 12 de agosto de 2026, a análise considera o PU de Azinheira dos Barros republicado em 2023 e a alteração de 2026 aos artigos 19.º e 20.º, sem assumir que esta alteração modifica os parâmetros específicos do lote.

INSTRUMENTO	ESTADO ATUAL	DATA DE VIGÊNCIA	PORQUE É RELEVANTE
PU Azinheira dos Barros	Em vigor; republicado	2023	Instrumento urbanístico local
Alteração arts. 19.º–20.º	Em vigor	05-02-2026	Atualiza usos em áreas de equipamentos
Parâmetros do Lote 15	Fonte municipal específica	2024	Define limites publicados do lote
Loteamento/alvará	Não disponibilizado	A confirmar	Pode conter condições adicionais

Não foi identificada uma janela transitória que autorize decidir sem a validação dos documentos específicos do lote.

5. Enquadramento urbanístico e regulamentar

Via de controlo prévio

A construção de uma nova moradia depende de controlo municipal e de projetos adequados. A modalidade concreta será definida após confirmação do loteamento e da solução arquitetónica.

Plano municipal, classificação e parâmetros

O PUAB é o instrumento local. Os parâmetros específicos publicados para o lote prevalecem nesta análise: 250 m² de lote, 100 m² de implantação e 150 m² de construção.

Servidões e restrições de utilidade pública

As plantas vinculativas existem, mas a interseção exata não foi demonstrada. O resultado fica pendente de extrato parcelar oficial.

Património e arqueologia

Não se conclui sobre incidência patrimonial ou arqueológica sem sobreposição oficial e consulta do processo aplicável.

Vias procedimentais e efeito vinculativo

O parecer orienta a decisão, mas apenas o título do loteamento, eventual PIP e atos municipais produzem a confirmação administrativa necessária.

QUADRO DE VERIFICAÇÃO

QUESTÃO	RESULTADO	FONTE	GRAU DE CONFIRMAÇÃO / RESERVA
Uso habitacional em princípio	Condicional	Programa municipal	Apoiado; título por validar
140 m ² de construção	Sim, em princípio	Limite 150 m ²	Pendente de implantação/projeto
150 m ² num piso	Não	Limite de implantação 100 m ²	Incompatibilidade aritmética
Moradia isolada	Não apoiada	Condição geminada	Confirmar loteamento
Ausência de condicionantes	A confirmar	Plantas oficiais	Extrato parcelar pendente

6. Regimes conexos relevantes

A geminação exige coordenação geométrica e construtiva com o Lote 14.

Devem confirmar-se direitos, ónus, limites cadastrais e relações de vizinhança.

A solução deve integrar acesso, estacionamento, água, drenagem, resíduos e segurança.

Não foram considerados benefícios fiscais ou regime de reabilitação.

Não se identificou, nos elementos analisados, exposição contraordenacional existente; a execução sem controlo pode criá-la.

7. Análise técnica / cálculos quando aplicável

Os cálculos seguintes são testes aritméticos aos limites publicados; não substituem levantamento, projeto nem medição municipal.

CÁLCULO / AVALIAÇÃO	DADO DE ENTRADA	RESULTADO	INTERPRETAÇÃO
Rácio da área pretendida	140/250 e 150/250	0,56–0,60	Dentro do teto publicado de 150 m ² .
Rácio de implantação máxima	100/250	0,40	O piso térreo não pode exceder 100 m ² .
150 m ² num piso	150 vs 100 m ²	+50 m ²	Incompatível com a implantação publicada.
Conceito em dois níveis	100 + 40–50 m ²	140–150 m ²	Plausível, sujeito à regra de 1,5 pisos.
Margem a 150 m ²	150 – 150 m ²	0 m ²	Sem margem para outras áreas contabilizadas.

8. Matriz de risco

RISCO	PROBABILIDADE	SEVERIDADE	NÍVEL	CONSEQUÊNCIA TÍPICA
Título/ónus divergentes	A confirmar	Alta	A confirmar	Impedimento ou custo antes da compra
Envelope do loteamento mais restritivo	Média	Alta	Elevado	Redução/reformulação do projeto
Condicionante cartográfica	A confirmar	Alta	A confirmar	Consulta externa ou limitação
150 m ² sem margem	Alta	Média	Elevado	Redução de área útil
Interpretação de 1,5 pisos	Média	Média	Moderado	Alteração de volumetria
Geminação com Lote 14	Alta	Média	Elevado	Coordenação e solução não isolada
Infraestruturas/acesso insuficientes	A confirmar	Alta	A confirmar	Obras/custos adicionais

9. Potencialidades / alternativas

Moradia de cerca de 140 m²

Mantém margem de 10 m² face ao teto publicado e reduz o risco de áreas acessórias contabilizadas.

Moradia de 150 m² em dois níveis

Pode ser testada com cerca de 100 m² no térreo e 50 m² acima, sujeita à regra de 1,5 pisos.

Redução adicional da área

Aumenta a flexibilidade para estacionamento, afastamentos e adaptação ao loteamento.

PIP ou pedido de informação municipal

É útil se os documentos do loteamento não resolverem de forma inequívoca a implantação e a volumetria.

10. Medidas de mitigação

RISCO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
Título/ónus	Obter certidões atualizadas e validar correspondência	Antes da compra
Loteamento	Obter alvará e planta aprovada	Antes do CPCV
Condicionantes	Solicitar extrato parcelar oficial	Antes do CPCV
Área sem margem	Testar alternativa de 140 m ²	Estudo prévio
1,5 pisos	Validar volumetria com Município/PIP	Antes do projeto
Geminação	Coordenar empena/envelope com Lote 14	Projeto
Infraestruturas	Pedir informação às entidades gestoras	Antes do projeto
Decisão contratual	Introduzir condições suspensivas adequadas	CPCV

11. Conclusão e roteiro de verificação

Conclui-se que o objetivo residencial de 140–150 m² tem suporte preliminar nos parâmetros publicados, mas não está ainda validado para compromisso definitivo. Uma moradia isolada, um segundo fogo ou 150 m² integralmente num piso não são apoiados pelos elementos. A decisão segura exige completar G1–G3; o projeto só deve avançar depois desses gates.

ROTEIRO DE VERIFICAÇÃO

ETAPA	DILIGÊNCIA	INSTRUMENTO / RESPONSÁVEL	DEPENDÊNCIA / MOMENTO
G1	Validar identidade, titularidade e ónus	Conservatória / documentos prediais	Primeiro gate
G2	Validar loteamento, alvará e envelope	Município de Grândola	Depende de G1
G3	Validar zonamento e condicionantes	Extratos oficiais	Antes da compra
G4	Testar 140 e 150 m ² , estacionamento e 1,5 pisos	Arquitetura CertiAmb	Após G2–G3
G5	PIP ou projeto/licenciamento	Município + equipa técnica	Após opção do cliente
G6	Projetos de especialidades e acompanhamento	CertiAmb / entidades	Após solução aprovada

G1 condiciona G2; G2 e G3 condicionam o estudo G4. Uma decisão de compra tecnicamente informada é possível após G3, idealmente com cláusulas condicionantes. G5 e G6 pertencem à fase de desenvolvimento/licenciamento.

12. Reservas

Titularidade e ónus atuais — não foram fornecidas certidões — obter documentos atualizados.

Limites exatos — não há planta cadastral/loteamento validada — obter desenho aprovado.

Envelope de implantação — depende do loteamento — confirmar no alvará e planta.

Interseções com condicionantes — mapa parcelar não validado — pedir extrato oficial.

Significado operacional de 1,5 pisos — depende das regras e desenho aprovado — validar em estudo/PIP.

Áreas contabilizadas — anexos e áreas acessórias não foram testados — calcular no estudo prévio.

Infraestruturas e acesso — não verificados no limite do lote — confirmar com Município/entidades gestoras.

Este parecer é elaborado com base nos elementos identificados no ponto 2 e reporta-se ao direito e instrumentos em vigor na data indicada. Não substitui atos, autorizações, projetos de especialidade ou pareceres de entidades competentes que sejam legalmente exigíveis.

O presente documento não constitui aconselhamento jurídico. Constitui uma análise técnica e regulamentar, não substitui atos ou decisões das entidades competentes e não garante aprovação municipal ou licenciamento. Reporta-se ao direito e aos instrumentos de gestão territorial verificados na data indicada.

Documento elaborado exclusivamente para fins demonstrativos.