

EDITAL n.º19/22

Eu, José Pedro Ribeiro, Vereador das Infraestruturas e Obras Municipais, Administração Urbanística, Economia e Desenvolvimento Local, por delegação de competência ao abrigo do número 2 do artigo 36º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no uso dos poderes que me foram delegados pela Sr.ª Presidente, através do seu despacho nº 17/2021-2025 de 03 de novembro de 2021:-----

Nos termos e para os efeitos do disposto no nº 3 do art.º 27º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação e do nº2 do artigo 6º do Regulamento Urbanístico do Município de Almada – RUMA, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 93 de 14 de maio de 2008, **AVISA-SE E TORNA-SE PÚBLICO**, que ficam os proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento nº 346/95, sito na Herdade da Aroeira, Aroeira, Charneca de Caparica, União das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, notificados para, querendo, se pronunciar, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da afixação do presente edital, sobre o pedido de alteração ao Loteamento nº 738/93, apresentado por Arrábida – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, na qualidade de proprietário dos lotes 565, 566, 567, 568, 569, 570, 573 e 576, sitos na Herdade da Aroeira, Aroeira, Charneca de Caparica, União das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, que tem por objeto:-----

1. A proposta visa:-----
 - a) o aumento da área de construção destinada ao uso turístico, nomeadamente no que se refere ao lote destinado ao estabelecimento hoteleiro de 4 estrelas, bem como o aumento da oferta dos apartamentos turísticos;-----
 - b) a introdução de nova área destinada à valência de habitação com aumento de 70 unidades de alojamento (UA), e;-----
 - c) uma nova estrutura fundiária dos lotes já constituídos, acertando-a com as áreas efetivamente medidas conforme levantamento topográfico, Esta situação traduz-se num diferencial de área de 4924,60m² (a menos), área esta que está efetivamente integrada em área de domínio público.-----

2. A proposta não contempla a execução de quaisquer obras de urbanização que resulte na alteração do espaço público já constituído, nomeadamente no que se refere á estrutura viária existente;-----

3. Considerando os novos valores indicados verifica-se um acréscimo da área de construção destinada ao uso turístico, bem como, ao uso habitacional, de acordo com os seguintes valores:-----

Lote	Uso aprovado	Áreas Aprovadas	Uso Proposto	Áreas Propostas	Diferencial de áreas
565	Est. Hot.	11.500,00m ²	Est. Hot.	14.000,00m ²	+ 2.500,00m ²
566	Ap. Tur.	1.200,00m ²	Ap. Tur.	4.253,30m ²	+ 3.053,30m ²
567	Ap. Tur.	1.200,00m ²	Habitação	1.129,60m ²	- 70,40m ²
568	Ap. Tur.	1.000,00m ²			- 1000,00m ²
568/1			Habitação	834,00m ²	+ 834,00m ²
568/2			Habitação	991,10m ²	+ 991,10m ²
568/3			Habitação	887,00m ²	+ 887,00m ²
569	Centro Ténis	100,00m ²	Ap. Tur. / Habitação	4.425,00m ² / 2.675,00m ²	+ 7.000,00m ²
570	Escola de Golfe				
573	Campo de Golfe				
576			Equipamento		
TOTAL		15.000,00m²		29.195,00m²	+ 14.195,00m²

- a) Assim, em termos gerais de áreas de construção para os lotes em análise, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 573 e 576, encontrava-se definida uma área total destinada a Apartamentos Turísticos, Hotel 4* com 150 quartos, Centro de Ténis e Golf no valor de 15.000,00m², sendo agora eliminado o equipamento desportivo (centro de ténis), aumentada a área destinado ao uso turístico, em 7778,30m², e acrescida a valência destinada a habitação, em 6516,70m², resultando num aumento da área de construção em 14.195,00m², e perfazendo o valor TOTAL de área de construção de 29.195,00m².
- b) Do aumento da área de construção proposta, resulta um total de 268.943,00m², pelo que não é ultrapassado o índice bruto máximo de 0.35 nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 91.º do RPDMA, verificando-se um índice bruto para a totalidade do empreendimento / herdade, de 0.11;-----
- c) Com o aumento da superfície de lotes e de área de construção destinado ao uso habitacional, resulta uma área de construção total de 163.679,70m², destinado ao uso habitacional, muito abaixo do máximo permitido de 313.890,89m², bem como, uma percentagem de superfície total da urbanização para lotes destinados a habitação, de 34,85%, abaixo do máximo permitido, de 35%, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do RPDMA.-----

- d) No que se refere à densidade habitacional, e não obstante o aumento do número de unidades de alojamento, tanto turísticos, como habitacionais, verifica-se que o número total de unidades de alojamento do empreendimento / herdade (1177 UA TUR. + 619 UA HAB. = 1796 UA) se mantêm dentro dos parâmetros definidos pelo mesmo (n.º 1 do Art.º 100.º do RPDM = 2562 UA);-----
- e) Nos termos do disposto no n.º 4.º do artigo 101.º do RPDMA, o parâmetro de cedência definido na UNOP em que se desenvolve o empreendimento turístico aplica-se apenas às áreas de loteamento urbano destinadas ao uso habitacional, constituindo a superfície assim obtida uma reserva para equipamento. Face à proposta de ampliação de área de construção destinada ao uso habitacional (6.516,70m²), **são ainda propostas as seguintes cedências**:-----

	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	PARÂMETRO DE CEDÊNCIA	ÁREA MÍNIMA A CEDE	ÁREA CEDIDA NO ESTUDO PARA O DOMÍNIO PRIVADO DA CMA
EQ. NÍVEL LOCAL	6.516,70m ²	: 0,30 =	1.955,01m ²	Lote 576 5.050,00m²
EQ. NÍVEL SUPERIOR	6.516,70m ²	: 0,15 =	977,50m ²	
		Total:	2.932,52m²	

TOTAL DE ÁREA ABATER P/ DOMÍNIO PÚBLICO:

-

ÁREA DO (s) P.T. (s) A CEDER P/ DOMÍNIO PRIVADO DA C.M.A.

-

- f) Do lote 576, proposto como área de cedência, informa-se que o mesmo está aprovado com uma área total de 5050,00m², bem superior á cedência necessária (2932,52m²), estando prevista uma alteação do uso existente, de portaria/receção, para equipamento, com uma capacidade construtiva de 450,00m² num único piso-----

4. Dos valores apurados no alvará de loteamento conforme quadro de valores supra, e comparando aos valores aprovados em sede de alvará de loteamento, verifica-se que **a alteração à área de construção destes lotes se encontra ainda aquém dos valores permitidos pelo RPDMA, sendo por isso viável a alteração ao alvará de loteamento,** conforme solicitado.-----
5. O presente pedido de licenciamento encontra-se devidamente instruído com parecer favorável (condicionado) por parte do Turismo de Portugal, IP, tendo o requerente dado cumprimento ao condicionamento do referido parecer (foi apresentado quadro síntese corrigido pelo requerimento n.º 3448/22);-----
6. Não são apresentadas quaisquer alterações para além dos Lotes 565, 566, 567, 568, 569, 570, 573 e 576, pelo que são mantidos os restantes parâmetros urbanísticos já aprovados.-----

De acordo com o disposto no artigo supracitado, a alteração da licença de loteamento não pode ser aprovada, por esta Câmara Municipal, se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará. -----

Mais se informa que o pedido mereceu a seguinte informação dos Serviços Municipais: -----
"Não se verificam inconvenientes do ponto de vista urbanístico, uma vez que não são alterados os demais parâmetros definidos."-----

Com o presente pedido o requerente apresentou: -----

- a) Memória Descritiva e justificativa; -----
- b) Regulamento de construção; -----
- c) Plano Geral/Planta Situação Existente e Planta Proposta de Alteração;-----
- d) Planta de Síntese com quadro de loteamento proposto; -----
- e) Certidões da Conservatória do Registo Predial, comprovativas da qualidade de titular; -----
- f) Termo de Responsabilidade do técnico autor do projeto;-----

Não há inconvenientes na pretensão apresentada, considerando-se enquadrada no disposto no Ponto 1 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.-----

Informa-se, que o processo administrativo poderá ser objeto de consulta, no Departamento de Administração Urbanística, sito na Av. D. Nuno Álvares Pereira n.º 67, 2800-181 Almada, no seguinte horário, das 8.30 h às 15.00 h. -----

Almada, 25 de maio de 2022. -----

O Vereador



(José Pedro Ribeiro)