

EDITAL n° 3/23

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, 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 Silgof – Exploração de Equipamentos Desportivos, Lda., na qualidade de proprietária do lote 577, sito na Rua dos Pinheiros, na Herdade da Aroeira, União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, que tem por objeto:-----

1 – A proposta visa:-----

- a) A alteração da estrutura fundiária do lote 577 já constituído, subdividindo-o em 4 novos lotes – Lote 577.1, 577.2, 577.3 e 577.4 (de cedência para infraestruturas), bem como uma parcela com 945,00m², de cedência para espaços verdes de utilização coletiva, sendo que o somatório da superfície dos referidos lotes e parcela de cedência é igual à área do lote 577 originário (10.500,00m²);-----
- b) A alteração do uso proposto para o lote 577, atualmente destinado a escritório e estaleiro de manutenção dos campos de golfe, sendo que três dos lotes passam a destinar-se a habitação (5 fogos por lote e 15 fogos no total o que se traduz num aumento de 15 unidades de alojamento (UA) e um lote, destinado a cedência á CMA, para infraestruturas;-----
- c) O aumento da área de construção destinada a habitação, em 2.100,00m², sendo certo que o lote 577 já contemplava uma área de construção, de 1.300,00m² (diferencial de 800,00m²);-----

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 habitacional, de acordo com os seguintes valores:-----

Lote	Uso aprovado	Áreas Aprovadas	Uso Proposto	Áreas Propostas	Diferencial de áreas
577.1	Escritório e estaleiro de manutenção dos campos de golfe	1.300,00m ²	Habitação	700,00m ²	
577.2			Habitação	700,00m ²	
577.3			Habitação	700,00m ²	
577.4			Infraestruturas	-	
TOTAL		1.300,00m²		2.100,00m²	+ 800,00m²

- a) Do aumento da área de construção proposta, resulta um total de 269.743,00m², 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;-----
- b) Com o aumento da superfície de lotes e de área de construção destinado ao uso habitacional, resulta uma área de construção total de 165.779,70m², 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 32,29%, abaixo do máximo permitido, de 35%, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do RPDMA.-----
- c) No que se refere à densidade habitacional, e não obstante o aumento do número de unidades de alojamento habitacionais, verifica-se que o número total de unidades de alojamento do empreendimento / herdade (1177 UA TUR. + 634 UA HAB. = 1811 UA) se mantém dentro dos parâmetros definidos pelo mesmo (n.º 1 do Art.º 100.º do RPDM = 2562 UA);-----

d) 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 (2.100,00m²), 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	2.100,00m ²	: 0,30 =	630,00m ²	Parcela p/ Espaços Verdes, com 945,00m ²
EQ. NÍVEL SUPERIOR	2.100,00m ²	: 0,15 =	315,00m ²	Lote 577.4, com 2554,00m ²
		Total:	945,00m²	3.499,00m²

e) Das cedências propostas - Lote 577.4, com 2554,00m², destinado a equipamento – infraestruturas e parcela para espaços verdes de utilização coletiva, com 945,00m², informa-se que as mesmas totalizam 3.499,00m², bem superior à cedência necessária (945,00m²).-----

f) Atendendo ainda ao uso existente e aprovado para o lote 577, destinado a escritório e centro de manutenção de apoio aos campos de golf, uso este que será eliminado na proposta apresentada, o requerente esclarece que as respetivas instalações de apoio á manutenção dos campos de golfe foram já relocalizadas para as zonas envolventes aos respetivos campos.-----

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 - Atendendo que 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, não existe fundamento para ser promovida qualquer consulta interna aos serviços municipais.-----

6 - Não são apresentadas quaisquer alterações para além do Lote 577, 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: -----

“ Face ao acima exposto, emitimos parecer favorável à alteração à licença de loteamento L 738/93, referente ao Lote 577, ao abrigo do estabelecido no art.º 27 do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, com a atual redação conferida pelo Decreto-Lei 136/14 de 9 de setembro, para a propriedade sita na Aroeira, União das freguesias da Sobreda e Charneca de Caparica, para a qual foi já aprovada licença de loteamento a que corresponde o alvará de loteamento 346. ”-----

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

- a) Memória Descritiva e justificativa; -----
- b) Planta de Levantamento Topográfico; -----
- c) Planta Síntese com quadro de loteamento atual e proposto; -----
- d) Planta de Cedências;-----
- e) Plano de acessibilidades;-----
- f) Certidão da Conservatória do Registo Predial, comprovativo da qualidade de titular.-----
- g) Termo de responsabilidade do autor do projeto.-----

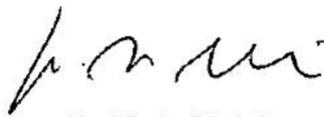
Não há inconvenientes na pretensão apresentada, considerando-se enquadrada no disposto n.º 1 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.-----

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. -----

E para constar se passou o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais públicos de estilo. -----

Almada, 9 de janeiro de 2023. -----

O Vereador



(José Pedro Ribeiro)