

- Deverá ser criado um espaço verde/jardim em detrimento da ocupação urbana proposta, que contemple um espaço de entretenimento infantil e outros equipamentos;
 - Garantir uma maior oferta de estacionamento;
 - Manutenção de uma "praça central" dotada de estabelecimentos comerciais, na área sul do loteamento;
 - Elaboração de um estudo de impacte ambiental;
 - A publicitação deveria ser efetuada de uma forma mais cooperante, apesar da Câmara cumprir todos os requisitos legais impostos;
 - As parcelas a desafetar do domínio público deveriam ser mantidas neste domínio, sendo, entretanto, contestado o valor apurado da avaliação das parcelas envolvidas.
3. Previamente, à nossa pronúncia sobre o teor das exposições apresentadas e atrás elencadas/resumidas, temos a referir que a informação técnica n.º 6750/2024-JC, de 20/2/2024, descreve detalhadamente os antecedentes do processo, bem como a proposta urbana de alteração ao loteamento, contendo igualmente a análise à pretensão. A referida informação, faz parte integrante do processo.
4. Assim, e atendendo às questões expostas pelos diversos munícipes, temos a referir o seguinte:
- O alvará de loteamento n.º 7/87, está válido e eficaz. As respetivas obras de urbanização foram rececionadas provisoriamente em 20/06/2000;
 - A proposta de alteração ao alvará de loteamento, sujeita ao procedimento de discussão pública, teve como referência a anterior proposta de alteração ao loteamento aprovada por despacho do Sr. Presidente proferido em 31/7/2020. A tramitação deste processo não foi concluída, não tendo, portanto, sido emitido o respetivo aditamento.
- Ou seja, a proposta de alteração (sujeita a discussão pública) mantém os princípios de ocupação anteriormente apresentados e aprovados em 2020, que consiste na redução do número de pisos de 6 para 5 pisos e no aumento da área de implantação e dos lotes, por aquisição de 4.264 m² de área cedida ao município (aquando da emissão do alvará de loteamento em 1987). É perspetivada igualmente a alteração do uso turístico (preservando, porém, os usos comerciais/serviços/restauração e bebidas) para habitação, mantendo assim o uso previsto no alvará de loteamento em vigor (i.e. o alv. de lot. 7/87);
- Face à localização da pretensão, ao contexto urbano onde se insere e à própria natureza da pretensão consideramos que, o aumento da área de implantação (de 2.770 m² para 4.800 m²), com a redução de 1 piso à altimetria máxima prevista, reduz o impacto visual das edificações, situação sempre desejável e que contribui claramente para uma melhoria da imagem final da urbanização, solução que se

enquadra nos atuais padrões de desenho urbano, balizando de certa forma a construção em altura;

- A solução urbana de alteração ao projeto do loteamento, aprovada em 2020, previa na realidade uma pequena praça inserida no lote 2 (espaço privado) no limite sul do loteamento, ladeada nos seus limites norte e poente por dois corpos destinados a “estabelecimentos comerciais/Restauração e bebidas ou serviços”, com 2 pisos acima e 1 abaixo da cota de soleira, respetivamente.

Porém, a proposta agora em causa (em apreço) prevê nos dois lotes propostos, para além do uso habitacional (nos pisos superiores), a instalação de comércio/serviços/restauração e bebidas, desenvolvidos eventualmente em galeria em que aliados ao passeio generoso adjacente (que envolve todo o espaço central destinado a estacionamento automóvel), poderão fomentar a dinâmica e a vivência urbana do aglomerado urbano, em complemento aos estabelecimentos comerciais já existentes na área circundante.

De notar que cerca de 45% da área do lote 2, localizados no limite sul do loteamento (devidamente demarcados na planta síntese) têm a limitação de um piso acima da cota de soleira.

- As altimetrias dominantes (mais representativas) da envolvente variam entre os 10 pisos e os 4 pisos, pelo que consideramos que a redução dos 6 pisos previstos no alvará de loteamento em vigor, dos 4 edifícios/lotes, para 1 edifício com 5 pisos, traduz-se numa integração e relação mais adequada com as características altimétricas da envolvente. As perspetivas esquemáticas tridimensionais que constam no processo, são bastante esclarecedoras em relação a esta situação, embora a leitura destes elementos possa não ser tão clara atendendo à cromática dos desenhos;
- Relativamente à questão da altimetria máxima estabelecida pelo PDM, para o local em causa, chamamos à atenção para o n.º 2 do art.º 111.º do regulamento do PDM:
“Os parâmetros urbanísticos constantes das operações de loteamento validamente aprovadas, admitidas, autorizadas ou licenciadas nos termos do número anterior prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos previstos no presente PDML para as diferentes categorias de espaço”.
- A solução agora proposta apresenta um aumento considerável do estacionamento previsto, tanto em relação à solução do loteamento em vigor, como em relação à proposta de alteração datada de 2020 - ver quadros comparativos abaixo indicados;
- No âmbito do processo de alteração à licença administrativa ao alvará de loteamento as infraestruturas de suporte, previstas no projeto do loteamento, será reavaliadas, pese embora as mesmas já estejam dimensionadas para o número de fogos e de habitantes previstos no alvará de loteamento em vigor;
- A pretensão não está sujeita a Estudo de Impacte Ambiental (EIA), dado incidir sobre um alvará de loteamento eficaz e em vigor. Salienta-se ainda que os indicadores urbanísticos do alvará de loteamento e da proposta de alteração, não

ultrapassam os requisitos, impostos pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31, que determinam as operações urbanísticas que se encontram sujeitas a EIA;

– Quadro resumo analítico comparativo:

	Alvará de loteamento n.º 7/87	Alteração aprovada em 2020 (sem conclusão processual)	Alteração /solução proposta
Área total do terreno	15.925 m²	15.925 m²	15.925 m² (=)
Área total de lotes	3.205 m²	7.537 m²	7.469 m² (↑)
Área total de cedências	12.720 m²	8.388 m²	8.456 m² (↓)
Cedência para arruamentos, passeios e estacionamento	11.043 m²	6.711 m²	6.779 m² (↓)
Cedência para equipamento (escola)	1.677 m²	1.677 m²	1.677 m² (=)
Destino	Habitação	Uso turístico Comércio/restauração e bebidas/serviços	Habitação Comércio/serviço / restauração bebidas
Número de fogos	100	-	97 (↓)
N.º máximo de unidades de alojamento	-	98	-
N.º máximo de camas (fixas)	-	410	-
Área destinada a habitação	13.020 m²	-	12.960 m² (↓)
Área destinada a comércio/serviços/ restauração e bebidas/apoio ao condomínio	1.040 m²	1.250 m²	1.000 m² (↓)
Área total de construção	14.060 m²	13.960 m²	13.960 m² (↓)
Número máximo de pisos	6 + cave	5 + cave	5 + cave (↓)
Total de estacionamentos	137	251	257 (↑)
Estacionamento público	87	107	107 (↑)
Estacionamento privado (área habitacional/uso turístico)	50	98/103	130 (↑)
Estacionamento privativo (área comercial/serviços)	0	41	20 (↑)

Legenda: Comparação entre os indicadores do alv. lot. 7/87 e a proposta atual

(↑) Aumento; (=) Manutenção; (↓) Redução.

- Em conclusão, reiteramos que a solução, sujeita a discussão pública, apresenta uma adequada inserção urbanística nomeadamente no que se refere à configuração urbanística, implantação e configuração volumétrica da solução proposta, estando assim de acordo com o n.º 1 do artigo 28.º do regulamento do PDM.

Considera-se que esta alteração obedece a critérios corretos de integração urbana e que a solução adotada, em comparação com a versão atual do loteamento, não traz qualquer

agravamento das condições na circulação das vias públicas, existindo, sim, condições claras de equilíbrio entre a intenção do privado e a defesa dos interesses públicos.

À consideração superior.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,


(Jorge Manuel Marques Cardoso)