

REQUERENTE: CASCADEINVEST, S.A.

CASCADE RESORT - LAGOS

Alteração de operação de loteamento

Alvará de Loteamento 2/2000

Memória Descritiva e Justificativa

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. ANTECEDENTES	3
3. ENQUADRAMENTO	4
4. SITUAÇÃO EXISTENTE.....	4
5. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA	5
5.1 ÁREA OBJECTO DO PEDIDO	5
5.2 CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	5
5.3 ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS	6
5.4 JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO.....	7
5.5 INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO ENQUADRAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRA-ESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES.....	7
5.6 PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, INCLUINDO AS ÁREAS A AFETAR AOS DIVERSOS USOS.	7
5.7 ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	8
5.8 QUADRO SINÓPTICO	8
5.9 NÚMERO DE LOTES E RESPECTIVAS ÁREAS, BEM COMO AS ÁREAS E OS CONDICIONAMENTOS RELATIVOS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES ANEXAS	9
5.10 ÁREA DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS, NÚMERO DE PISOS E DE FOGOS DE CADA UM DOS LOTES.....	9
5.11 REDES DE INFRAESTRUTURAS E SOBRECARGA QUE A PRETENSÃO PODE IMPLICAR.....	9
5.12 SOLUÇÕES ADOPTADAS PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES.....	9
5.13 ESTRUTURA VIÁRIA ADOPTADA.....	9
5.14 MENÇÕES ADICIONAIS POR VIA DA PORTARIA Nº 518/2008.....	9
5.14.1 Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum.....	9
5.14.2 Capacidade prevista para outras unidades de utilização	10
5.14.3 Especificação do número de lugares de estacionamento comum e número de lugares de estacionamento privado	10

6. DISPENSA DE ENTREGA DE ELEMENTOS	10
7. CONCLUSÃO	10

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se a um pedido de licenciamento de uma alteração da operação de loteamento aprovada pela Câmara Municipal de Lagos (titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2000 e posteriores aditamentos), agora apresentada, ao abrigo do n.º 2 do artigo 4º e n.º 1 do artigo 27º do RJUE, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

O presente pedido de alteração da operação de loteamento incide exclusivamente sobre os Lotes 2 e 3|4, todos da propriedade da Requerente, e prevê a alteração dos parâmetros urbanísticos previstos para os mesmos, com o objetivo de reorganizar urbanisticamente o loteamento com vista a posicionar o Cascade Resort como uma referência a nível nacional e internacional, através de um desenvolvimento imobiliário sustentado, de elevada qualidade e com um adequado envolvimento paisagístico.

2. ANTECEDENTES

A área de intervenção da presente pretensão encontra-se abrangida pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2000, emitido pela Câmara Municipal de Lagos (CML) a 7/02/2000, o qual foi objeto de vários aditamentos.

O 1º Aditamento aprovado por deliberação camarária de 3 de março de 1999, refere-se ao licenciamento dos: *"(...) projectos definitivos das obras de urbanização (...)".*

O 2º aditamento aprovado por deliberação camarária nas reuniões realizadas nos dias 16 de janeiro de 2002 e 17 de dezembro de 2003, consiste *"(...) na alteração do número de lotes, das áreas dos lotes, das áreas de implantação, das áreas de construção, do número de pisos, do número de fogos, da finalidade e das áreas de cedências (...)".*

O 3º aditamento aprovado por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, proferido no uso de competência delegada, em 30 de junho de 2006, refere-se *"(...) à junção dos lotes números 3 e 4 dando origem ao lote número 3/4, à alteração da área e finalidade do lote nº 35 (...)".*

O 4º aditamento aprovado por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, proferido no uso de competência delegada, em 9 de Setembro de 2008, consiste *"(...) na eliminação do lote nº 34, alteração da finalidade dos lotes 3/4 a 13 e do número de unidades de alojamento (quartos) do Hotel previsto no lote nº 1, alteração da área total dos lotes e área de cedência para o domínio público (...)".*

O 5º aditamento aprovado por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, proferido no uso de competência delegada, em 22 de Julho de 2010 e 30 de Novembro de 2010, consiste “(...) *na alteração do número de lugares de estacionamento dos lotes números 2 e 2A; alteração da finalidade dos lotes números 14 a 18 e 21 a 25; introdução na planta síntese da observação “provisoriamente até à construção da habitação serão efectuados os arranjos paisagísticos e colocação de campos que permitam o uso temporário da prática de lazer e desporto “relativamente à finalidade dos lotes números 26 a 33; alteração da área de cedências para o domínio publico para passeios, espaços verdes de utilização colectiva (...);* tendo tido uma primeira retificação aprovada por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, proferido no uso de competência delegada, em 29 de Setembro de 2011, relativa à substituição da descrição “...alteração da finalidade dos lotes números 14 a 18 e 21 a 25”, passando a constar: “...alteração da finalidade dos lotes números 14 a 15”.

O 6.º Aditamento titula uma alteração à licença de operação de loteamento, aprovada por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, proferido no uso de competência delegada, em 23 de setembro de 2016, e consistiu na alteração da finalidade do lote 2, na alteração das áreas de implantação e de construção, do número de unidades de alojamento e do número de camas dos lotes 1 e 3|4.

3. ENQUADRAMENTO

Com o objetivo a reforçar e diversificar a oferta de produtos turísticos, potenciar a atratividade junto de novos mercados e reduzir a sazonalidade na ocupação turística do Cascade Resort (no que converge com os objetivos estratégicos para o sector do Turismo definidos pelo Município de Lagos), a Requerente tem intenção de realizar um conjunto de alterações urbanísticas, que se refletem nesta proposta de alteração ao Alvará de Loteamento em vigor.

No âmbito da estratégia definida para o Resort, a qual visa torná-lo num dos resorts de referência a nível nacional e internacional, através de um desenvolvimento imobiliário sustentado, de elevada qualidade e com um adequado enquadramento paisagístico, em estrito cumprimento da capacidade construtiva do Loteamento em vigor, pretende-se criar as condições necessárias à construção dos apartamentos previstos em sede de Loteamento, bem como tornar definitiva a finalidade do lote 3|4.

4. SITUAÇÃO EXISTENTE

A operação de loteamento do Cascade Resort apresenta uma área de intervenção de 141 212 m² (14,1 ha) e constitui uma área totalmente urbanizada e com um grau de consolidação urbana bastante elevado, apresentando-se as obras de urbanização totalmente concluídas e em fase de operação, bem como a larga maioria dos lotes previstos já edificados.

Nos casos específicos dos lotes 2 e 3|4 sobre os quais incide, de forma particular, o presente pedido de alteração, a ocupação atual é a seguinte:

- Lote 2 – uma zona comercial atualmente devoluta, com exceção de um ginásio;

- > Lote 3|4 – equipamentos desportivos e de lazer e arranjos paisagísticos complementares.

5. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O presente pedido de Alteração do Loteamento incide sobre os Lotes 2 e 3|4 de propriedade da Requerente e prevê a alteração dos parâmetros urbanísticos previstos para os mesmos, com o objetivo de criar as condições necessárias à construção dos apartamentos previstos em sede de Loteamento, por via da reconversão parcial da área de construção atualmente existente no Lote 2 de área comercial para área afeta a apartamentos turísticos, bem como da transferência de localização de 43 unidades de alojamento e de 136 camas turísticas do Lote 3|4 para o Lote 2, alterando o uso do Lote 3|4 para Equipamento Desportivo, validando a sua finalidade atual já definida provisoriamente no Loteamento em vigor.

5.1 ÁREA OBJECTO DO PEDIDO

A alteração à operação de loteamento agora apresentada incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo-se os parâmetros globais e desenho global do loteamento em vigor, com exceção do desenho do estacionamento contíguo ao Lote 2, que se configura atualmente num parque de estacionamento compacto e passa a desenvolver-se ao longo da via numa perspetiva de melhoria a sua integração paisagística, redesenhando o lote 2 e o estacionamento publico e mantendo as áreas dos mesmos.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A alteração pretendida corresponde à transferência para o Lote 2 de parte dos parâmetros urbanísticos atualmente estabelecidos para o Lote 3|4, nomeadamente:

- > De 136 camas, a distribuir por 18 unidades de alojamento de tipo T1 e por 25 unidades de alojamento tipo T2, num total de 43 unidades de alojamento;
- > De 2140 m² de área de implantação;
- > De 3281 m² de área de construção.

Na sequência desta transferência, que tem por característica essencial garantir a manutenção dos parâmetros globais da operação de loteamento, os parâmetros urbanísticos mais relevantes que são alterados em cada um dos lotes em apreço são os seguintes (o enquadramento global das alterações encontra-se consignado no quadro de edificabilidade dos lotes *infra*):

- > Lote 3|4:
 - > Uso: de apartamentos turísticos para equipamento desportivo;
 - > Área de construção: de 3381 m² para 100 m²;
 - > Área de implantação: de 3240 m² para 1100 m²;
- > Lote 2:

- > Área de construção global: de 1500 m² para 4781 m²;
- > Área de construção para fins turísticos, comércio e serviços: de 960 m² para 4241 m²;
- > Área de implantação: de 1500 m² para 3640 m².

Desta forma, mantêm-se os parâmetros e índices globais da operação de loteamento e, em especial, o número de camas, conforme quadro que de seguida se apresenta.

Quadro de Edificabilidade dos Lotes - Mapa de Alterações

Lote	Área dos Lotes	Área de Implantação	Área de Construção	N.º de Pisos	Uso / Categoria mínima	N.º de Fogos	Tipologia			Unidades de Alojamento	N.º de Habitantes	N.º de Camas	Cotas de Soleira	Estacionamento	Observ.
							T1	T2	T2/T3						
1	22 937,00	6 020	8 579	2 + C.V.	Hotel + 108 Quartos (5 estrelas)					108		216	58,00/59,00	108 Lugares	*
2A	7 450,00	3 640	4 781	2 + C.V.	Com./Serv./Apart. Turístico (4 estrelas)		22	33		55		176	55,00/56,00	65 Lugares	*
2A	2 248,00				Lazer									22 Lugares	*
3 4	17 239,00	1 100	100	2 + C.V.	Equipamento desportivo		0	0		0		0	51,00/47,00	38 Lugares	*
5	625,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6		24	53,00	12 Lugares	**
6	600,00	400	400	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			5		5		20	51,50	10 Lugares	**
7	1 080,00	720	720	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)		3	6		9		30	50,00	18 Lugares	**
8	480,00	320	320	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			4		4		16	49,00	8 Lugares	**
9	720,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6		24	49,00	12 Lugares	**
10	720,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6		24	50,50	12 Lugares	**
11	1 080,00	720	720	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)		3	6		9		30	50,50	18 Lugares	**
12	630,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6		24	50,00	12 Lugares	**
13	756,00	560	560	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			7		7		28	50,00	14 Lugares	**
14	1 380,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	51,50	2 + 1 Lugares	*****
15	1 380,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	53,50	2 + 1 Lugares	*****
16	1 117,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	54,00	2 + 1 Lugares	*****
17	1 109,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	54,00	2 + 1 Lugares	*****
18	1 473,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	53,50	2 + 1 Lugares	*****
19	1 189,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	53,50	2 + 1 Lugares	*****
20	1 551,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	53,00	2 + 1 Lugares	*****
21	1 193,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	52,50	2 + 1 Lugares	*****
22	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	52,50	2 + 1 Lugares	*****
23	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	52,50	2 + 1 Lugares	*****
24	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	51,50	2 + 1 Lugares	*****
25	1 196,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1		6	51,50	2 + 1 Lugares	*****
26	1 193,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
27	1 196,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
28	1 193,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
29	1 200,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
30	1 101,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
31	1 175,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
32	1 387,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
33	1 764,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
35	13 444,00				Verde Priv./Equipamento/Inst. Técnicas										
Total	95 406,00	19 400	22 100			8	28	85	20	233	40	684			

(#) Provisoriamente até à construção da habitação serão efectuados arranjos paisagísticos e colocação de campos que permitam o uso temporário da prática de lazer e desportos

* Estacionamento, serviços, zonas técnicas e apoio em cave ** Criação de cave p/ estacionamento *** Criação de cave para 2 estacionamentos + 1 dentro do lote (pode ser em frente do portão da garagem)

40 + 684 = 724 é o número total de habitantes / camas

***** Edifícios autonomos de caracter unifamiliar com alvará de utilização para fins turísticos autonomos (Dec.Lei 228/09 de 14/9), criação de cave para 2 estacionamentos + 1 dentro do lote (pode ser em frente do portão da garagem)

A alteração dos parâmetros acima referidos permite a manutenção dos indicadores gerais do loteamento.

5.3 ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

Foi publicada no Diário da República, n.º 169, 2.ª Série, de 31 de agosto, através do Aviso n.º 9904/2015, a deliberação municipal que aprovou o Plano Diretor Municipal de Lagos, tendo entrado em vigor no dia 1 de setembro de 2015.

De acordo com o PDM, a área objeto do Loteamento em questão encontra-se classificada como: Solo urbano Espaço residencial de nível II.

A deliberação de aprovação da revisão do Plano Geral de Urbanização de Lagos foi publicada no Diário da República, n.º 188, 2.ª Série, de 27 de setembro, sob o Aviso n.º 12953/2012, instruída com o Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes.

Através da Declaração n.º 258/2013, publicada no Diário da República, n.º 231, 2.ª série, de 28 de novembro, foi promovida uma correção material à Planta de Zonamento.

De acordo com o Plano Geral de Urbanização de Lagos, a área objeto do Loteamento em questão encontra-se classificada como Área urbana consolidada.

A alteração à operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento 2/2000 agora proposta mantém os parâmetros globais e o desenho global do loteamento em vigor, não sendo suscetível, por essa razão, de originar qualquer desconformidade com o planeamento em vigor e assegurando-se, desta forma, o cumprimento dos instrumentos de gestão territoriais aplicáveis.

5.4 JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

A proposta de alteração da operação de loteamento agora apresentada incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, propondo-se a transferência de área de construção do lote 3|4 para o lote 2, conferindo-lhe capacidade edificativa para reforçar e requalificar a construção aí existente, dentro dos parâmetros previstos para o lote 2, nomeadamente, área do lote, cêrcea e número de pisos, alterando o polígono de implantação atual e a configuração do lote, garantindo-se assim a sua integração urbana e paisagística.

5.5 INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO ENQUADRAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRA-ESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES

A alteração da operação de loteamento agora apresentada incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo-se a idoneidade da resposta dada pelo desenho urbano existente às condicionantes em vigor no Loteamento com vista a um adequado enquadramento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas e equipamentos aí existentes.

5.6 PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, INCLUINDO AS ÁREAS A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

Nesta proposta de alteração da operação de loteamento mantém-se genericamente o programa de utilização das edificações e as áreas a afetar aos diferentes usos, com exceção da previsão da afetação do lote 3|4 a equipamento desportivo, nos termos constantes do quadro síntese da alteração à operação de loteamento.

5.7 ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

A alteração da operação de loteamento agora apresentada incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo os parâmetros globais e desenho genérico do loteamento em vigor, traduzindo-se a alteração ao espaço público existente, na reconfiguração dos lugares de estacionamento existentes junto ao Lote 2 por meio da eliminação do parque de estacionamento existente e redistribuindo os lugares ao longo da via, conforme refletido na peça desenhada LTM 004.0 R00.A - Planta de Reestruturação Fundiária - Proposta, mantendo-se os valores das áreas de cedências previstas no alvará de loteamento em vigor, e mantendo-se as infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva.

5.8 QUADRO SINÓPTICO

Quadro de Valores Globais do Loteamento

Áreas	
Área Total do Terreno	141,212,00
Área Total dos Lotes	95406,00
Área Total de Implantação	19400,00
Área Total de Construção	22100,00
Cedências	
Equipamento de utilização colectiva	12020,00
Arruamentos e estacionamentos	12359,90
Passaios	7557,70
Espaços verdes de utilização colectiva	13828,40
Depósito de Gás	40,00
Área Total de Cedências	45806,00

Quadro de Edificabilidade dos Lotes

Lote	Área dos Lotes	Área de Implantação	Área de Construção	N.º de Pisos	Uso / Categoria mínima	N.º de Fogos	Tipologia			Unidades de Alojamento	N.º de Habitantes	N.º de Camas	Cotas de Soleira	Estacionamento	Observ.
							T1	T2	T2/T3						
1	22 937,00	6 020	8 579	2 + C.V.	Hotel + 108 Quartos (5 estrelas)					108	216	58,00/59,00	108 Lugares	*	
2	7 450,00	3 640	4 781	2 + C.V.	Com./Serv./Apart. Turístico (4 estrelas)		22	33		55	176	55,00/56,00	65 Lugares	*	
2A	2 248,00				Lazer								22 Lugares	*	
3 4	17 239,00	1 100	100	2 + C.V.	Equipamento desportivo		0	0		0	0	51,00/47,00	38 Lugares	*	
	5	625,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)		6		6	24	53,00	12 Lugares	**	
6	600,00	400	400	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			5		5	20	51,50	10 Lugares	**	
7	1 080,00	720	720	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)		3	6		9	30	50,00	18 Lugares	**	
8	480,00	320	320	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			4		4	16	49,00	8 Lugares	**	
9	720,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6	24	49,00	12 Lugares	**	
10	720,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6	24	50,50	12 Lugares	**	
11	1 080,00	720	720	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)		3	6		9	30	50,50	18 Lugares	**	
12	630,00	480	480	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			6		6	24	50,00	12 Lugares	**	
13	756,00	560	560	2 + Cave	Apart. Turístico (4 estrelas)			7		7	28	50,00	14 Lugares	**	
14	1 380,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	51,50	2 + 1 Lugares	*****	
15	1 380,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	53,50	2 + 1 Lugares	*****	
16	1 117,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	54,00	2 + 1 Lugares	*****	
17	1 109,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	54,00	2 + 1 Lugares	*****	
18	1 473,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	53,50	2 + 1 Lugares	*****	
19	1 189,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	53,50	2 + 1 Lugares	*****	
20	1 551,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	53,00	2 + 1 Lugares	*****	
21	1 193,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	52,50	2 + 1 Lugares	*****	
22	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	52,50	2 + 1 Lugares	*****	
23	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	52,50	2 + 1 Lugares	*****	
24	1 200,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	51,50	2 + 1 Lugares	*****	
25	1 196,00	200	200	2 + Cave	Edifício Autonomo Unifamiliar				1	1	6	51,50	2 + 1 Lugares	*****	
26	1 193,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
27	1 196,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
28	1 193,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
29	1 200,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
30	1 101,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
31	1 175,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
32	1 387,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
33	1 764,00	200	200	2 + Cave	Habitação (#)	1			1		5,0	51,50	2 + 1 Lugares	***	
35	13 444,00				Verde Priv./Equipamento/Inst. Técnicas										
Total	95 406,00	19 400	22 100			8	28	85	20	233	40	684			

* Estacionamento, serviços, zonas técnicas e apoio em cave

** Criação de cave p/ estacionamento

*** Criação de cave para 2 estacionamentos + 1 dentro do lote (pode ser em frente do portão da garagem)

40 + 684 = 724 é o número total de habitantes / camas

***** Edifícios autonomos de caracter unifamiliar com alvará de utilização para fins turísticos autonomos (Dec.Lei 228/09 de 14/9), criação de cave para 2 estacionamentos + 1 dentro do lote (pode ser em frente do portão da garagem)

5.9 NÚMERO DE LOTES E RESPECTIVAS ÁREAS, BEM COMO AS ÁREAS E OS CONDICIONAMENTOS RELATIVOS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES ANEXAS

Nesta proposta de alteração mantêm-se o número de lotes e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios bem como das construções anexas atualmente previstos, com exceção do desenho de implantação do Lote 2 que é reformulado por forma a integrar o estacionamento ao longo da via que resulta da eliminação do parque de estacionamento atualmente existente, mantendo o mesmo valor de área e restantes condicionamentos urbanísticos.

5.10 ÁREA DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS, NÚMERO DE PISOS E DE FOGOS DE CADA UM DOS LOTES

Relativamente aos parâmetros e valores globais da operação de loteamento, não se prevê alteração. No entanto, e nos termos supra explicitados, prevê-se a transferência de 3281 m² de área de construção, de 136 camas, a distribuir por 18 unidades de alojamento de tipo T1 e por 25 unidades de alojamento tipo T2, do lote 3|4 para o Lote 2.

5.11 REDES DE INFRAESTRUTURAS E SOBRECARGA QUE A PRETENSÃO PODE IMPLICAR

A alteração à operação de loteamento agora proposta incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo os parâmetros globais e desenho do loteamento em vigor, não se prevendo alterações ou sobrecargas nas redes de infraestruturas existentes.

5.12 SOLUÇÕES ADOPTADAS PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES

A alteração à operação de loteamento agora proposta incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, prevendo-se a manutenção da ligação às redes gerais de eletricidade, telecomunicações, abastecimento de água, saneamento e gás atualmente existentes.

5.13 ESTRUTURA VIÁRIA ADOPTADA

A alteração à operação de loteamento agora proposta incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo-se genericamente o desenho do loteamento em vigor, não se refletindo na estrutura viária principal existente.

5.14 MENÇÕES ADICIONAIS POR VIA DA PORTARIA Nº 518/2008

5.14.1 Identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum

A alteração à operação de loteamento agora proposta incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo os parâmetros globais e desenho do loteamento em vigor, refletindo-se no desenho nos espaços verdes de utilização comum na envolvente prevista para Lote 2, resultante da alteração do desenho dos lugares de estacionamento existentes.

5.14.2 Capacidade prevista para outras unidades de utilização

Nesta proposta prevê-se, nos termos supra explicitados, a alteração da área afeta a apartamentos turísticos prevista para o Lote 3|4, em virtude da inclusão do uso de equipamento desportivo no programa de ocupação deste Lote, mantendo-se as atualmente em vigor.

5.14.3 Especificação do número de lugares de estacionamento comum e número de lugares de estacionamento privado

Mantém-se o número de lugares de estacionamento comum e de lugares de estacionamento privado do Loteamento, ajustando, no caso do lote 2, o número de lugares de estacionamento privado em conformidade com a alteração proposta para os parâmetros deste lote. Assim, no lote 2 propõe-se aumentar o número de lugares de estacionamento para 65, mantendo o rácio de um lugar de estacionamento por unidade de alojamento (quarto), adicionado de 10 lugares afetos à utilização de comércio e serviços remanescente e retirando do lote 3|4 o número de lugares de estacionamento correspondente a esta transferência de área proposta.

6. DISPENSA DE ENTREGA DE ELEMENTOS

Face ao âmbito da proposta de alteração ao Alvará de Loteamento apresentada, que incide exclusivamente sobre a alteração dos parâmetros relativos aos lotes 2 e 3|4, mantendo os parâmetros globais e desenho geral do loteamento em vigor, mantendo-se as cotas de soleira, número de pisos previstos e os polígonos de implantação das construções, solicita-se a dispensa de entrega do Levantamento Topográfico, Planta de Implantação, Planta com identificação dos percursos acessíveis, Plano de Acessibilidades, Planta de Cedências, estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, simulação virtual tridimensional e fotografias do local.

7. CONCLUSÃO

Face ao exposto, julgamos que a proposta de Alteração/Aditamento da Operação de Loteamento apresentada reúne condições de merecer aprovação em virtude de a mesma se conformar com o definido nos instrumentos de planeamento e ordenamento válidos em vigor, pelo se espera o seu deferimento.

Lisboa, 30 de outubro de 2019

Miguel Saraiva, Arq.to