

Memória descritiva e justificativa

Parte I

Contexto e âmbito da alteração ao alvará de loteamento:

1. Antecedentes (Conteúdo retirado/transcrito do Relatório do Plano de Pormenor):

1.1. Alvará de Loteamento

No dia 9 de julho de 1982 a Câmara Municipal de Albufeira emitiu o alvará de loteamento n.º 9/82 a favor de “Claus Hollmann & Companhia Limitada”, que titulou a operação de loteamento em apreço.

No referido alvará de loteamento foram previstos os parâmetros indicados no seguinte quadro sinóptico:

Lote nº	Destino Zona	Área	Fogos	Cama/fogo	Camas Total	Pisos Andares Caves	Ocupação do Solo m2	Área Coberta	Volume (H=3,00 H3,50m)	Ocupação solo m2/m2	Área coberta m2/m2	Volume m3/m2	Observações
1	Habitação Coletiva	2850	30	1,5	45	3A	700	2100	6.300	0,24	0,74	2,21	Construções de piscina e semelhantes não são consideradas nas indicações e resultarão do projecto próprio. Nota geral: A cubicagem da cobertura como volume da construção desde que a mesma não seja utilizável.
2	Habitação Coletiva	1880	18	3	54	3A	600	1800	5.400	0,31	0,96	2,87	
3	Habitação Coletiva	1520	12	4	48	2A,1C	600	1800	5.400	0,39	1,18	3,55	
4	Habitação Coletiva	1664	40	2	80	2A,1C	900	2700	8.100	0,54	1,62	4,86	
5	Recreio	1230	0	0	0	2A,1C	300	900	3.150	0,24	0,73	2,55	
6	Socio - económico	1374	1	4	4	1,5A,1C	400	1000	3.200	0,29	0,72	2,32	
7	Habitação isolada	574	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,26	0,65	1,95	
8	Habitação isolada	708	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,21	0,52	1,85	
9	Habitação isolada	950	1	4	4	2A,1C	150	375	1.125	0,15	0,39	1,18	
10	Habitação isolada	1492	1	4	8	2A,1C	200	600	1.800	0,13	0,40	1,20	
11	Habitação isolada	720	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,20	0,52	1,56	
12	Habitação isolada	584	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,25	0,77	2,31	
13	Habitação isolada	560	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,26	0,80	2,41	
14	Habitação isolada	600	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,25	0,75	2,25	
15	Habitação isolada	670	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,22	0,67	2,01	
16	Habitação geminada	385	1	4	4	1A,1C	120	240	720	0,31	0,62	1,87	
17	Habitação geminada	618	1	4	4	2A,1C	120	360	1.080	0,19	0,58	1,74	
18	Habitação isolada	1600	1	4	8	2A,1C	250	750	2.250	0,15	0,46	1,40	
19	Habitação isolada	574	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,26	0,78	2,35	
20	Habitação isolada	625	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,24	0,72	2,16	
21	Habitação isolada	710	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,21	0,63	1,90	

(*) Transcrição do quadro sinóptico constante no regulamento do alvará de loteamento.

Bem como os parâmetros totais previstos no seguinte quadro síntese:

Parâmetros totais	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²
Área total dos lotes	21888m ²
Área total de construção	16900m ²
Área total de implantação	5840
Área destinada a espaços verdes	0m ²
Área destinada a equipamento de utilização coletivo	0m ²
Área de cedência para integrar o domínio público	6 673,36m ²
Número total de lotes	21
Número total de fogos	116
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1

1.2. Alteração ao Alvará de Loteamento

No dia 3 de novembro de 2000 foi apresentado um pedido de licença para alteração ao alvará de loteamento.

A proposta de alteração visava as seguintes alterações:

1. Retificação da rede viária, no CM1287 e, conseqüentemente alteração das áreas dos lotes n.º 1, 4,5,6,7,8,9,10;
2. União dos lotes n.º 9 e n.º 10, alteração do uso de moradias unifamiliares para comércio e, diminuição das áreas de implantação, de construção e número de fogos anteriormente previstos;
3. União dos lotes n.º 7 e n.º 8, alteração do uso de moradias unifamiliares para zona verde e, anulação da área de implantação, de construção e número de fogos;
4. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 6, de zona sócio-económica para um Lar de 3ª Idade, aumento da área de implantação, de construção e de um piso, e redução do número de fogos;
5. Aumento de um piso no lote n.º 4, e diminuição da área de implantação, de construção e do número de fogos, e aumento de um piso;

6. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 5, de recreio para habitação e snack-bar, com aumento de um piso, da área de implantação e de construção, e do número de fogos;
7. Diminuição do número de fogos nos lotes n.º 1 e n.º 3.

No quadro abaixo indicado encontram-se descritas as alterações mais relevantes previstas em cada lote:

Lote nº	Uso	Área M2	Fogos	Pisos, Andares, Caves	Área Máxima de implantação	Área Máxima de construção
1	Habitação Coletiva	2850	30	3P	700	2100
"	"	2544	24	"	"	"
2	Habitação Coletiva	1880	18	3P	600	1800
3	Habitação Coletiva	1520	12	2P, 1C	600	1800
"	"	"	11	"	"	"
4	Habitação Coletiva	1664	40	2P,1C	900	2700
"	"	1634	36	3P,1C	730	2190
5	Recreio	1230	-	2P, 1C	300	900
"	Habitação	1154	15	3P, 1C	325	1125
"	Snack-Bar		-		75	75
6	Sócio-económico	1374	1	2P,1C	400	1000
"	Equip.3ªidade	1106	-	3P,1C	500	1090
7	Habitação isolada	574	1	2P, 1C	150	375
8	Habitação isolada	708	1	2P, 1C	150	375
7/8	Zona Verde	1111	-	-	-	-
9	Habitação isolada	950	1	2P,1C	150	375
10	Habitação isolada	1492	1	2P,1C	200	600
9/10	Comércio	2006	-	"	270	540
11	Habitação Isolada	720	1	2P, 1C	150	375
12	Habitação Isolada	584	1	2P, 1C	150	450
13	Habitação Isolada	560	1	2P, 1C	150	450
14	Habitação Isolada	600	1	2P, 1C	150	450
15	Habitação Isolada	670	1	2P, 1C	150	450
16	Habitação Geminada	385	1	2P, 1C	150	240
17	Habitação Geminada	618	1	2P, 1C	150	360
18	Habitação Isolada	1600	1	2P, 1C	200	750
19	Habitação Isolada	574	1	2P, 1C	150	450
20	Habitação Isolada	625	1	2P, 1C	150	450
21	Habitação Isolada	710	1	2P, 1C	150	450

E no quadro abaixo indicado o resumo dos parâmetros totais alterados.

Parâmetros totais	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Proposto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²	28 561,38m ²
Área total dos lotes	21888m ²	20 601m ²
Área total de construção	16900m ²	15 595m ²
Área total de implantação	5840	5550m ²
Área destinada a espaços verdes	0m ²	1111m ² (lote n.º 7/8)
Área destinada a equipamento de utilização coletivo	0m ²	1106m ² (lote n.º 6)
Área de cedência para integrar o domínio público	6 673,36m ²	7 961,38m ²
Número total de lotes	21	19
Número total de fogos	116	115
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1	1

Tal com se pode constatar no quadro acima a alteração proposta previa em termos globais a redução da(o): área total dos lotes; área total de implantação; área total de construção; número de fogos. Mantinha o número máximo de pisos previsto no loteamento e proponha um lote para zona verde com 1111m² (lote n.º 7/8) e um para equipamento com 1106m² (lote n.º 6).

Da alteração proposta resultou o seguinte quadro sinóptico:

Lote n.º	Uso	Área M ²	Fogos	Pisos, Andares, Caves	Área Máxima de implantação	Área Máxima de construção	CAS	COS	Lugares de estacionamento	Cota Soleira	Observações
1	Habitação Coletiva	2544	24	3P	700	2100	-	-	24	-	Construído
2	Habitação Coletiva	1880	18	3P	600	1800	-	-	18	-	em Construção
3	Habitação Coletiva	1520	11	2P, 1C	600	1800	-	-	11	-	construído
4	Habitação Coletiva	1634	36	3P,1C	730	2190	-	-	36*	45.70	
5	Habitação	1154	15	3P, 1C	325	1125	-	-	15**	43.60	NOTA: Snack-Bar com ocupação máxima de 15 utentes
	Snack-Bar		-		75	75			3	-	
6	Equip.3ªidade	1106	-	3P,1C	500	1090	-	-	-	46.00	
7/8	Zona Verde	1111	-	-	-	-	-	-	-	-	
9/10	Comércio	2006	-	2P, 1C	270	540	-	-	-	50.40	
11	Habitação Isolada	720	1	2P, 1C	150	375	-	-	1	49.00	
12	Habitação Isolada	584	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
13	Habitação Isolada	560	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
14	Habitação Isolada	600	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
15	Habitação Isolada	670	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
16	Habitação Geminada	385	1	2P, 1C	150	240	-	-	1	44.10	
17	Habitação Geminada	618	1	2P, 1C	150	360	-	-	1	-	Construído
18	Habitação Isolada	1600	1	2P, 1C	250	750	-	-	1	43.00	
19	Habitação Isolada	574	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
20	Habitação Isolada	625	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
21	Habitação Isolada	710	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
Total		20601	115		5550	15595	0,19	0,55	118		

(*) Transcrição do quadro sinóptico constante na planta de síntese da alteração ao alvará de loteamento.

E o seguinte quadro síntese com os parâmetros totais:

Parâmetros totais	Alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²
Área total dos lotes	20 601m ²
Área total de construção	15 595m ²
Área total de implantação	5 550m ²
Área destinada a espaços verdes	1111m ² (lote .º 7/8)
Área destinada a equipamento	1106m ² (lote n.º 6)
Área de cedência para integrar o domínio público	7961,38m ²
Número total de lotes	19
Número total de fogos	115
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1

À data do pedido de alteração ao alvará de loteamento vigorava o Plano Diretor Municipal na redação dada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95 publicado no *Diário da República*, 2ª série, n.º 103, de 04 de maio.

Segundo Carta de Ordenamento do PDM o alvará insere-se em **Zona de Edificação Dispersa e Zona de Consolidação de Edificação Dispersa**, encontrando-se sujeito às disposições que decorrem dos artigos 31º e 37º do Regulamento do PDM.

Decorre do n.º 1 do artigo 37º que a Zona de Consolidação de Edificação Dispersa integra “(...) espaços titulados por alvarás de loteamento válidos, onde já se encontra executada a totalidade das infraestruturas urbanísticas (...)”.

Tratando-se de um alvará de loteamento, o zonamento é mais consentânea com os conceitos de Zona de Consolidação e Edificação Dispersa, cujas normas aplicáveis são as que decorrem do artigo 37.º do Regulamento do PDM.

A discrepância observada entre os limites das classes que procederam à classificação do solo urbano do PDM e o do alvará de loteamento corresponde a um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, sendo mais consentânea com a classificação como Zona de Consolidação de Edificação Dispersa.

Face ao acima descrito e atendendo a que o artigo 31º do Regulamento do PDM, referente à Zona de Edificação Dispersa, não dispõe de norma que regule as alterações aos alvarás de loteamento, tal como decorre noutras classes de espaço, sendo portanto omissivo, entendeu-se aquando da análise da alteração, como critério a aplicar a norma do n.º 3 do artigo 37º do Regulamento do PDM à totalidade do loteamento.

Decorre do **n.º 3 do artigo 37º** do Regulamento do PDM que:

“Serão unicamente admitidas alterações aos alvarás de loteamento desde que respeitadas as condições referidas no n.º 6 do artigo 28º do presente Regulamento.”

Refere o **n.º 6 do artigo 28º** que:

“Os espaços cuja ocupação urbana foi disciplinada por projetos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respetivo regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nomeadamente do disposto no artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, não devendo ser autorizadas quaisquer alterações aos índices e usos estabelecidos, salvo:

- a) Quando das alterações resultarem ações de proteção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;*
- b) Quando as alterações tenham por objeto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.”*

Não sendo cumulativo o cumprimento das alíneas a) e b), e atendendo às alterações propostas foi a pretensão enquadrada na alínea b) do citado artigo.

A referida alínea condiciona ao cumprimento, não cumulativo, de duas condições distintas podendo ler-se da seguinte forma:

Quando as alterações tenham por objeto:

- a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou
- tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.

A alteração proposta assentou o seu enquadramento na primeira premissa.

Para o devido contexto importa transcrever a definição de **“Densidade Habitacional”**, prevista no Vocabulário do Ordenamento do Território da DGTODU de 2000 utilizado à data, bem como a definição de **“Área Total de Construção”**, descrita no ponto 9) do artigo 54º do Regulamento do PDM.

“Densidade Habitacional- Valor, expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa. (...)”

“9) Área total de construção (ATC) — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;”

Da análise do abaixo pode-se constatar que foi cumprida a primeira premissa da alínea b) do n.º 6 do artigo 28º do RPDM, ou seja foi proposta a redução do número de fogos e da área de construção, tal como se pode observar no quadro abaixo.

	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Previsto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Número de fogos	116	115
Densidade habitacional (turístico ou residencial)	0,00406 hab/hect (116/28 561,38m ²)	0,00402 hab/hect (115/28 561,38m ²)
Área de construção	16900m ²	15595m ²

Embora a proposta assentasse o seu enquadramento na primeira premissa, importa igualmente demonstrar que a alteração cumpriu igualmente a segunda premissa, ou seja, melhorou as condições relativas a zonas verdes de enquadramento, tal como se pode constatar no quadro abaixo.

	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Previsto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Zonas verdes de enquadramento	0m ² (Não contempla lotes/parcelas com uso destinada a zonas verdes)	1111m ² (lote 7/8 – zona verde)

A Câmara Municipal de Albufeira, em reunião realizada a 16 de abril de 2002, aprovou a alteração ao alvará de loteamento, tendo sido emitido o respetivo aditamento a 13 de novembro de 2002.

Subsequentemente foram submetidos pedidos de autorização de construção para os lotes n.º 4 e n.º 5, tendo os mesmos sido deferidos por despacho proferido a 15/01/2003 e 07/02/2003 respetivamente. Posteriormente foram submetidos pedidos de autorização de alteração aos mesmos, tendo sido deferidos por despacho proferido a 18/01/2005.

Após a conclusão das obras foram emitidas as respetivas licenças de utilização.

1.3. Declaração de nulidade da alteração ao alvará de loteamento

A deliberação de aprovação do aditamento ao alvará de loteamento foi declarada nula pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, assente no entendimento de que o mesmo terá violado as disposições do Plano Diretor Municipal, bem como nulos os despachos subsequentes relativos às autorizações das construções nos lotes n.º 4 e n.º 5.

Abaixo se apresenta um descritivo dos sucedidos mais relevantes (incluídos no relatório do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul):

1.3.1. Sentença da ação administrativa

No âmbito do processo n.º 185/10.8BELLE, foi proferida sentença a 20 de julho de 2011, pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, na qual a ação foi julgada procedente e deferidos os pedidos formulados na ação intentada pelo Ministério Público em 19 de março de 2010, os quais consistiam no pedido de declaração de nulidade dos seguintes atos, conforme artigo 1º da petição inicial:

“A presente acção tem como objeto a impugnação dos actos administrativos praticados pelos órgãos do Município demandada no processo de loteamento n.º 39/80 e nos processos de obras n.ºs 246/02 e 376/02, conforme a seguir se indica:

- a) A deliberação de 16 de Abril de 2002, que deferiu o pedido de alterações do alvará de loteamento N.º9/82;*
- b) O despacho proferido em 15 de Janeiro de 2003 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de autorização de construção no lote 4;*
- c) O despacho proferido em 18 de Janeiro de 2005 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de alterações ao projeto inicial de construção no lote 4;*
- d) O despacho proferido em 7 de Fevereiro de 2003 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de autorização de construção no lote 5;*

- e) *O despacho proferido em 18 de Janeiro de 2005 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de alterações ao projeto inicial de construção no lote 5; “*

A sentença proferida em 20 de julho de 2011 salvaguardou expressamente os direitos de terceiros de boa-fé, transcrevendo-se o trecho da mesma em que a matéria foi abordada:

«Assim, não poderão deixar de ser reconhecidos os efeitos produzidos pelos atos ora atacados de nulidade na esfera jurídica dos Contra Interessados adquirentes das fracções que integram os lotes 4 e 5 e, em particular, na das instituições bancárias credoras hipotecárias, como se afigura resultar expressamente do preceituado no nº 3 do art.º 134º do CPA, ao prever a possibilidade de atribuição de certos efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, ou seja, os chamados efeitos putativos, os quais, como acima se referiu, podem estar ligados a outros factores de estabilidade das relações sociais, como os supra referidos da protecção da confiança e da boa-fé, princípios que podem ser chamados a colmatar situações de injustiça derivadas da aplicação estrita do princípio da legalidade no qual radica a declaração de nulidade dos atos sob escrutínio.

«Pelo que, apesar de se verificar a nulidade dos atos ora sindicados, entende-se que os direitos de garantia resultantes das hipotecas constituídas a favor das instituições bancárias devem ser ressalvadas como efeitos putativos daquele ato ao abrigo do citado nº 3 do artº 134º do CPA.»

A declaração de nulidade assenta numa alegada violação do plano diretor municipal, nomeadamente do artigo 28º n.º 6 alínea b) do Regulamento do PDM, que a Câmara Municipal entende, com ressalva do respeito devido, se tratar de uma divergência de entendimento das normas aplicáveis.

Foi interposto recurso que não viria a ser conhecido quanto ao mérito o por virtude de uma decisão de inadmissibilidade desse meio de reação.

1.3.2. Execução de sentença

No processo em epígrafe, o Ministério Público requereu a execução da sentença proferida em 20.07.2011 pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, que declarou a nulidade dos seguintes actos:

- Deliberação de 16.04.2002, que licenciou alterações ao alvará de loteamento nº 9/82 (processo DPGU 39/80);
- Despachos do Sr. Presidente da Câmara de 15.01.2003, que deferiu autorização de construção no lote 4 daquele loteamento, e de 18.01.2005, que deferiu pedido de alterações ao mesmo (processo 246/02);
- Despachos do Sr. Presidente da Câmara de 07.02.2003, que deferiu autorização de construção no lote 5, e de 18.01.2005, que deferiu pedido de alterações ao mesmo (proc. 376/02).

Na sequência da comunicação da referida sentença, e tanto quanto é do conhecimento do signatário, o Executivo deste órgão terá deliberado, em 25.06.2014, em cumprimento daquele julgado, (i) conhecer da nulidade dos referidos actos, e (ii) proceder à comunicação da mesma à Conservatória do Registo Predial onde se encontram descritos os prédios envolvidos, para averbamento daquele facto, (iii) mais tendo deliberado cassar o alvará de utilização dos mesmos.

Inconformado com tal procedimento, o Ministério Público, em sede de execução de sentença, obteve do Tribunal nova decisão, nos termos da qual foi ordenada a reposição do alvará de loteamento na situação anterior às alterações aprovadas em Abril de 2002, a demolição da área de construção excessiva e o número de pisos excedentes no lote 4, e a reafecção do uso do lote 5, tudo em consonância com a versão originária daquele alvará de loteamento. Fixou esta outra sentença o prazo de 120 dias para o respectivo cumprimento, e sanção pecuniária compulsória no valor diário de 0,5 do salário mínimo nacional por cada dia de incumprimento. Esta sentença transitou em julgado em 02.04.2014.

Convirá notar que a sentença proferida em Julho de 2011 salvaguardou expressamente os direitos de terceiros de boa-fé, transcrevendo-se, pela sua relevância objectiva para o caso presente, o trecho da mesma em que a matéria foi abordada:

«Assim, não poderão deixar de ser reconhecidos os efeitos produzidos pelos atos ora atacados de nulidade na esfera jurídica dos Contra Interessados adquirentes das fracções que integram os lotes 4 e 5 e, em particular, na das instituições bancárias credoras hipotecárias, como se afigura resultar expressamente do preceituado no nº 3

do art.º 134º do CPA, ao prever a possibilidade de atribuição de certos efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, ou seja, os chamados efeitos putativos, os quais, como acima se referiu, podem estar ligados a outros factores de estabilidade das relações sociais, como os supra referidos da protecção da confiança e da boa-fé, princípios que podem ser chamados a colmatar situações de injustiça derivadas da aplicação estrita do princípio da legalidade no qual radica a declaração de nulidade dos atos sob escrutínio.

«Pelo que, apesar de se verificar a nulidade dos atos ora sindicados, entende-se que os direitos de garantia resultantes das hipotecas constituídas a favor das instituições bancárias devem ser ressalvadas como efeitos putativos daquele ato ao abrigo do citado nº 3 do artº 134º do CPA.»

Assinala-se, em curto esclarecimento, que o processo judicial interposto contra este Município identificou e citou, ainda que por via edital, nada menos nada mais que 65 (sessenta e cinco) contra-interessados, dos quais 53 proprietários/adquirentes das fracções autónomas dos prédios entretanto construídos nos lotes em causa, e 12 instituições bancárias titulares de hipotecas sobre trinta e seis daquelas fracções, distribuídas por ambos os lotes 4 e 5.

Apesar daquele segmento do julgado inicial, a sentença executiva considerou impor não só a demolição da área de construção e piso a mais no lote 4, e a “reafecção do uso” do lote 5 ao seu destino original (área de lazer), o que, na prática, outra coisa não significa que a demolição integral do edifício nele implantado.

Contra este entendimento o Município deduziu oposição, realçando justamente a parte da sentença na acção declarativa que salvaguardava os direitos, não apenas das instituições bancárias, mas, também, ainda que com menor acento, os dos adquirentes das fracções autónomas – alegação que é integralmente transcrita no despacho anexo, que se junta para melhor referência.

Considera o Município de Albufeira que a necessidade de alteração do instrumento planificatório se justifica e encontra fundamento na defesa do interesse público, para além de que a extensão de efeitos determinados na sentença em execução viola regras de proporcionalidade e de estabilidade, próprias do Estado de Direito Democrático, uma vez que impõe um sacrifício aos interesses de partes privadas, sem que haja, com nitidez, alguma vantagem ou justificação de interesse público que se possa erguer em favor da execução da sentença que não seja a do mero cumprimento formal de regras estabelecidas.

Justifica-se, pois, neste caso e em nome de princípios de legalidade e de proporcionalidade, sustentados na defesa do interesse público que não se chegue à demolição, com notórios prejuízos para os interesses em causa, privilegiando-se, em alternativa, a via de alteração de plano para retorno do existente à situação de legalidade, como também admitido na jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo e como também aceite pelo próprio Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé ao conceder prazo para que o Município de Albufeira possa

promover as alterações de plano necessárias para devolver à legalidade o edificado que fora determinado demolir e, conseqüentemente, a alteração dos instrumentos de gestão territorial cuja alteração se justifique face a tal desiderato.

1.4. Plano de Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul

1.4.1. Determinação da elaboração do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul

O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor visa alterar o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nomeadamente a alínea b) n.º 6 artigo 28º, artigo 31º e artigo 37º, preceitos estes que foram alvo de divergências de entendimento e que culminaram nos atos acima descritos, por forma a clarificar as normas a aplicar, com o intuito da posterior promoção das diligências necessárias à ressalva dos direitos dos adquirentes das frações abrangidas, na garantia do princípio da proteção da confiança e da boa-fé, bem com outros fatores de estabilidade das relações sociais, fundamentada nas posições doutrinárias e de jurisprudência, que a seguir se transcrevem:

Assinale-se, em primeiro lugar a opinião de Fernanda Paula Oliveira (in A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa, Almedina, Coimbra, 2011, pp. 658 a 659) onde essa autora sustenta que:

«Nada impede, [...] que a elaboração de um plano municipal possa ser motivada pela (ou orientada no sentido da) regularização de situações ilegais, quer se trate de ilegalidades resultantes da existência de um ato de controlo preventivo objeto de anulação ou declaração de nulidade (muitas vezes, por violação dos próprios instrumentos de planeamento à data em vigor), quer de situações em que a ilegalidade decorre do facto de as operações não terem sido objeto de atos de controlo preventivo aquando da respetiva concretização, tendo as mesmas ficado desajustadas de novas exigências de legalidade entretanto entradas em vigor.

Fundamental é que a referida alteração seja devidamente justificada (fundamentada) em razões de interesse público e de interesse coletivo que se apresentem como favoráveis à manutenção daquelas situações ilegais.

Aliás, a possibilidade de se proceder à alteração das normas urbanísticas surge inclusive entre as medidas que vêm apontadas pela doutrina como legítimas para evitar a demolição de obras ilegais, e isto por a demolição se apresentar, no nosso ordenamento jurídico, como uma medida de ultima ratio, sendo favoráveis à sua manutenção, na maior parte das vezes, um conjunto de interesses públicos que não podem deixar de ser ponderados com aquele que foi posto em causa com a ilegalidade da norma, designadamente os princípios da boa gestão financeira dos recursos públicos, da proteção da confiança, da boa fé e da proporcionalidade».

Ainda sobre a matéria em apreço importa referir o acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, proferido em 25.09.2014, no âmbito do Processo n.º 04292/08, no qual se refere que:

«1. Declarado nulo o ato de licenciamento com fundamento na violação de norma do PDM, ainda assim, não está a Administração impedida de adotar uma solução planificatória que altere a norma violada, permitindo, deste modo, a regularização da situação ilegalmente concretizada [...]».

É, igualmente, de salientar que a generalidade da doutrina e da jurisprudência sustenta que a elaboração de um plano que vise regularizar a situação de ilegalidade de determinadas parcelas é mesmo causa de não execução da demolição da obra, demolição esta que deve, por isso, ser encarada como medida de ultima ratio, de onde se extrai claramente que a elaboração de um plano, ou de um novo plano, é pacificamente aceite como uma possibilidade de legalizar obras ilegais, assim se evitando a respetiva demolição. Assim mesmo:

O artigo 106.º, n.º 2, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sucessivamente modificado, prevê que:

«2 - A demolição pode ser evitada se a obra for suscetível de ser licenciada ou objeto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração».

Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado, Almedina, Coimbra, 2016, pp. 683 e 684), pronunciam-se, sobre esta temática, no seguinte sentido:

«Coloca-se igualmente a este propósito a questão de saber se a circunstância de estar em elaboração um plano que permite legalizar a situação pode - ou deve - ter alguma influência na execução da ordem de demolição (por vezes, até, ordens de demolição judiciais).

[...]

[A] partir do momento em que seja possível identificar, com um grau de segurança acentuado, a solução que vigorará para aquela área territorial - solução essa que permita concluir, também com um elevado grau de certeza, que a referida edificação será efetivamente legalizada -, se justificará, no mínimo, a suspensão daquela ordem de demolição até ao momento em que o novo plano entre em vigor.

Esta situação - de uma operação urbanística ilegal se encontrar em vias de ser regularizada - é, precisamente, uma das situações mais típicas de mobilização do princípio da proporcionalidade que permite afastar a demolição como a solução adequada para o caso concreto, como já aludimos.

[...]

“o que aqui se pretende não é permitir desde logo - isto é, sem que (ou antes que) o plano “regularizador” daquelas situações entre em vigor - a sua legalização, mas apenas e tão-só, em nome dos princípios da proporcionalidade e da exigibilidade - que apontam no sentido de que a ordem de demolição se deve posicionar sempre como uma medida de ultima ratio -, não adotar esta medida (ou não obrigar à sua execução, se ela já tiver sido ordenada) quando estejam em causa operações que seja expectável virem a ser permitidas a breve trecho pelos instrumentos de planeamento em elaboração”».

Em 07.04.2011, no âmbito do Processo n.º 0601/10, o Supremo Tribunal Administrativo proferiu Acórdão com o seguinte Sumário:

«I – A demolição de obras não licenciadas só deve ser ordenada como última e indeclinável medida sancionatória da ilegalidade cometida, por força dos princípios da necessidade, adequação e indispensabilidade ou menor ingerência possível, decorrentes do princípio da proporcionalidade, e o poder de opção entre a demolição e a legalização de obras ilegais, não licenciadas, é discricionário quanto ao tempo da decisão, pois que esta pode ser tomada a todo o tempo.

II – Esse poder de escolha funciona na base de um pressuposto vinculado, já que a demolição só pode ter lugar se a autoridade houver previamente concluído pela inviabilidade da legalização das obras, por estas não poderem satisfazer aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

III – O juízo de viabilidade de legalização, a empreender obrigatoriamente pela Administração, só é concebível enquanto reportado ao bloco de legalidade urbanística actual, pois não faria qualquer sentido que a Administração reportasse esse juízo de possibilidade de legalização a diplomas legais ou regulamentares já erradicados da ordem jurídica.

IV – Tendo a construção ilegal sido erigida em terreno integrado na RAN segundo o PDM aplicável então em vigor, e tendo a zona em que tal terreno se situa sido retirado da RAN com a aprovação e publicação do Regulamento da 1ª Revisão do PDM, a Administração está vinculada a emitir o juízo de viabilidade de legalização da construção não licenciada, juízo esse que, a ser positivo, traduzindo a viabilidade da conformação da obra com o bloco de legalidade actual, afastará a hipótese da demolição».

Em 26.04.2001, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 046802, decidiu que:

«I - Nos termos do artº 167º do RGEU, a demolição da obra clandestina só pode ser evitada desde que a Câmara Municipal (ou o seu Presidente) reconheça que as obras são susceptíveis de vir a satisfazer aos requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e salubridade.

II- A entidade autárquica pode, atentas as circunstâncias de cada caso, escolher o momento da sua actuação, mas a opção pela demolição só pode ocorrer depois de aquela entidade ter concluído não serem as obras passíveis de legalização por não poderem satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização e outros referidos em I)».

Em 09.04.2003, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 09/03, decidiu que:

«I - Vigoram em matéria de demolição de construções ilegais as regras de que a demolição só deve ser ordenada se não for possível a legalização e de que, em caso de litígio, deve ser mantida a situação existente até ele estar decidido, isto é, enquanto se mantiver uma situação de dúvida sobre a possibilidade de legalização (arts. 106.º, n.º 2, e 115.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro), regras estas que estão em sintonia com o princípio constitucional da proporcionalidade (art. 18.º, n.º 2, da C.R.P.)».

Em 29.11.2006, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 0633/04, decidiu que:

«I - O regime jurídico fixado nos arts. 165º e 167º do RGEU está informado pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica do menor sacrifício exigível ao particular.

II - Assim, se as obras, apesar de ilegalmente efectuadas, satisfazem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são susceptíveis de os virem a satisfazer, não é permitida a demolição (art. 167.º do R.G.E.U.).

III - Essa apreciação da satisfação ou possibilidade de satisfação dos requisitos legais e regulamentares tem de anteceder a ordem de demolição prevista no art. 165.º do mesmo diploma, independentemente de existir ou não pedido de legalização apresentado pelo interessado».

Em 30.09.2009, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 0210/09, decidiu que:

«I - O regime jurídico fixado nos art.ºs 165º e 167º do RGEU pauta-se pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica do menor sacrifício exigível ao particular, pelo que se não deve ordenar a demolição de obras que, apesar de ilegalmente construídas, cumprem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são susceptíveis de os vir a satisfazer.

II - O que significa que a ordem de demolição das obras ilegais tem de ser precedida por um juízo relativo à possibilidade das mesmas poderem ser legalizadas e desse juízo ser negativo.

III - Aquele regime, em caso de obra construída ilegalmente, não elege a demolição como a primeira, e única, medida capaz de satisfazer interesse público visto, também, prever a possibilidade do aproveitamento da construção, desde que a Administração reconheça que a mesma é susceptível de vir a satisfazer os apontados requisitos.

IV – Deste modo, a execução da decisão que anulou o acto de licenciamento de uma construção por ele ter aprovado uma obra que desrespeitava as obrigações impostas no alvará de loteamento passará pela notificação do interessado para que apresente projecto que respeite os requisitos nele estabelecidos e só depois, em caso de impossibilidade de legalização da construção ilegal, se passará à sua demolição».

Em 24.03.2011, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 090/10, decidiu que:

«I – Estão sujeitas a licenciamento municipal todas as obras de construção civil e todos os trabalhos que, não possuindo natureza exclusivamente agrícola, impliquem alteração da topografia local e só dele estão dispensadas (1) as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza que não impliquem a modificação da estrutura das fachadas, dos telhados, da natureza e da cor materiais dos revestimentos exteriores, isto é, que não alterem substancialmente o edificado e (2) os trabalhos que possuam natureza exclusivamente agrícola ou não impliquem a alteração da topografia local.

II - O regime jurídico fixado no art.ºs 106.º do DL 555/99, de 16/12, pauta-se pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica de impor ao executado o menor sacrifício possível, o que se traduz na impossibilidade de ordenar a demolição de obras que, apesar de ilegais, cumprem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são suscetíveis de os vir a cumprir.

III - A lei não autoriza que, em caso de obra ilegal, a medida mais radical e mais gravosa para o particular – a demolição – seja tomada sem precedência de uma avaliação, ainda que sumária, sobre a possibilidade de legalização, pelo que a Administração tem o dever legal de formular esse juízo, independentemente de requerimento.

IV - O que não quer dizer que a Administração está, sempre e em qualquer caso, impedida de ordenar a demolição quando as obras, apesar de ilegais, são susceptíveis de legalização. E isto porque, pautando-se a sua actividade pelo princípio da legalidade (art.º 3.º do CPA), cumpre-lhe reparar a ordem jurídica violada ordenando, se necessário, a demolição da obra ilegal, o que deverá acontecer sempre que constatar que o interessado, pela sua passividade, não irá contribuir para a reposição da legalidade ou que a irá mesmo dificultar».

Acresce que a necessidade de elaboração do Plano de Pormenor encontra guarida em razões de interesse público e de interesse coletivo, dadas as significativas repercussões sociais e económicas que resultariam dessa não elaboração, provocando danos e alarido sociais que compete ao Município evitar.

Ora, o PPRP decorre, assim, da necessidade de clarificar o enquadramento de base dos procedimentos de autorização das edificações construídas no âmbito do aditamento ao alvará de loteamento n.º 9/82, as quais foram praticados com boa-fé dos intervenientes.

Com efeito, a decisão de elaboração do PPRP resulta da ponderação de todos os interesses em presença, públicos e privados, tendo sido determinada através da deliberação de Câmara de 03/02/2016, a qual:

- definiu um prazo de 12 meses para sua elaboração;
- estabeleceu um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJGT (participação pública preventiva);
- qualificou o PP como não sujeito a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJGT.

1.4.2. Aprovação e publicação do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul

O Plano foi elaborado e submetido a conferência procedimental a qual se realizou a 30 de outubro, tendo obtido concertação com as entidades a 09 de dezembro de 2019, tendo-se prosseguido com todos os procedimentos subsequentes previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O Plano foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal em sessão ordinária realizada a 14 de maio de 2020, e publicado o respetivo Aviso n.º 10272/2020 no Diário da República, 2ª série, n.º 133, a 10 de julho de 2020.

2. Enquadramento da alteração ao alvará de loteamento no Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização:

A presente alteração ao alvará de loteamento é o procedimento subsequente à publicação do Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, indispensável para dar o devido enquadramento aos posteriores procedimentos necessários tendentes à resolução das questões já enunciadas.

Nos termos do **n.º 1 do artigo 48º** do RJUE:

“1 - As operações de loteamento com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.”

Em face dos antecedentes descritos no ponto n.º 1 Parte I da memória descritiva, e na sequência da publicação do Plano do Pormenor do Roja-Pé Sul, constata-se que a iniciativa da Câmara Municipal em proceder á alteração ao alvará de loteamento se enquadra no previsto no n.º 1 do artigo 48º do RJUE, por tal alteração se mostrar necessária á execução de plano municipal, plano este elaborado com o propósito de clarificar o enquadramento de base para a alteração ao loteamento em apreço, indispensável para a posterior sequência dos procedimentos necessários tendentes á resolução das questões apontadas na sentença proferida a 27 de julho de 2011.

Nestes moldes se fundamenta a iniciativa da Câmara Municipal de proceder à alteração ao alvará de loteamento em apreço.

Parte II

Memória descritiva e justificativa da alteração ao alvará de loteamento:

I. Área objeto de intervenção:

A área de intervenção corresponde á área abrangida pelo loteamento titulado pelo alvará n.º 9/82, e localiza-se no sítio do Roja-Pé, freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

II. Caracterização da operação urbanística:

Consiste numa alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82, resumindo-se essencialmente às seguintes alterações:

- a. Retificação da rede viária, no CM1287 e, conseqüentemente alteração das áreas dos lotes n.º 1, 4,5,6,7,8,9,10;
- b. União dos lotes n.º 9 e n.º 10, alteração do uso de moradias unifamiliares para comércio e, diminuição das áreas de implantação, de construção e número de fogos anteriormente previstos;
- c. União dos lotes n.º 7 e n.º 8, alteração do uso de moradias unifamiliares para zona verde e, anulação da área de implantação, de construção e número de fogos;
- d. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 6, de zona sócio-económica para um Lar de 3ª Idade, aumento da área de implantação, de construção e de um piso, e redução do número de fogos;
- e. Aumento de um piso no lote n.º 4, e diminuição da área de implantação, de construção e do número de fogos, e aumento de um piso;
- f. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 5, de recreio para habitação e snack-bar, com aumento de um piso, da área de implantação e de construção, e do número de fogos;
- g. Diminuição do número de fogos nos lotes n.º 1 e n.º 3.

III. Enquadramento da alteração nos planos territoriais aplicáveis:

O alvará de loteamento n.º 9/82 encontra-se abrangido pelo Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 133, através do Aviso n.º 10272/2020 a 10 de julho. Tal como se pode constatar nos quadros abaixo a presente alteração respeita na íntegra o previsto no PPRJS.

Previsto no Plano de Pormenor:

n.º do lote	Área do lote (m2)	Área total de implantação (m2)	Área total de construção (m2)	N.º pisos		Uso****	N.º máximo de fogos	Lugares de estacionamento
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
01	2544	700	2100	3	-	Habitação	24	24
02	1880	600	1800	3	-	Habitação	18	18
03	1520	600	1800	2	1	Habitação	11	11
04	1634	730	2190	3	1	Habitação	36	36*
05	1154	400	1200	3	1	Habitação + estabelecimento de restauração e bebidas***	15	15**
06	1106	500	1090	3	1	Equipamento	0	-
07/08	1111	-	-	-	-	Área verde	0	-
09/10	2006	270	540	2	1	Comércio e serviços	0	29*****
11	720	150	375	2	1	Habitação	1	1
12	584	150	450	2	1	Habitação	1	1
13	560	150	450	2	1	Habitação	1	1
14	600	150	450	2	1	Habitação	1	1
15	670	150	450	2	1	Habitação	1	1
16	385	150	240	2	1	Habitação	1	1
17	618	150	360	2	1	Habitação	1	1
18	1600	250	750	2	1	Habitação	1	1
19	574	150	450	2	1	Habitação	1	1
20	625	150	450	2	1	Habitação	1	1
21	710	150	450	2	1	Habitação	1	1
Total	20601	5550	15595				115	118

* 30 lugares cobertos e 6 lugares exteriores.
 ** 10 lugares cobertos e 5 lugares exteriores.
 *** Estabelecimento de restauração e bebidas no piso R/C.
 **** Em cave são admitidas utilizações destinadas ao estacionamento automóvel, a instalações técnicas, designadamente, postos de transformação, centrais térmicas ou de bombagem, bem como armários.
 ***** Lugares exteriores.

Proposto na alteração ao alvará de loteamento:

n.º do lote	Área do lote (m2)	Área total de implantação (m2)	Área total de construção (m2)	N.º pisos		Uso****	N.º máximo de fogos	Lugares de estacionamento
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
01	2544	700	2100	3	-	Habitação	24	24
02	1880	600	1800	3	-	Habitação	18	18
03	1520	600	1800	2	1	Habitação	11	11
04	1634	730	2190	3	1	Habitação	36	36*
05	1154	400	1200	3	1	Habitação + estabelecimento de restauração e bebidas***	15	15**
06	1106	500	1090	3	1	Equipamento	0	-
07/08	1111	-	-	-	-	Área verde	0	-
09/10	2006	270	540	2	1	Comércio e serviços	0	29*****
11	720	150	375	2	1	Habitação	1	1
12	584	150	450	2	1	Habitação	1	1
13	560	150	450	2	1	Habitação	1	1
14	600	150	450	2	1	Habitação	1	1
15	670	150	450	2	1	Habitação	1	1
16	385	150	240	2	1	Habitação	1	1
17	618	150	360	2	1	Habitação	1	1
18	1600	250	750	2	1	Habitação	1	1
19	574	150	450	2	1	Habitação	1	1
20	625	150	450	2	1	Habitação	1	1
21	710	150	450	2	1	Habitação	1	1
Total	20601	5550	15595				115	118

* 30 lugares cobertos e 6 lugares exteriores.
 ** 10 lugares cobertos e 5 lugares exteriores.
 *** Estabelecimento de restauração e bebidas no piso R/C.
 **** Em cave são admitidas utilizações destinadas ao estacionamento automóvel, a instalações técnicas, designadamente, postos de transformação, centrais térmicas ou de bombagem, bem como armários.
 ***** Lugares exteriores.

IV. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação:

As alterações propostas são as descritas no ponto II, não alterando a integração urbana e paisagística existente.

V. Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

As alterações propostas ao nível da via pública e infraestruturas prendem-se essencialmente ao alargamento do caminho municipal n.º 1287, atualmente designada por Estrada dos Olhos de Água, mantendo-se todos os restantes arruamentos e inserções anteriormente previstas no alvará de loteamento inicial pelo que não altera o seu relacionamento formal e funcional com a envolvente.

VI. Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos:

As alterações ao nível das infraestruturas prendem-se essencialmente, como já acima referido, ao alargamento do caminho municipal n.º 1287, atualmente designada por Estrada dos Olhos de Água, traduzindo-se numa área de cedência para integrar o domínio público de 1287 m². Não se encontram previstas zonas verdes e de utilização coletiva nem equipamentos de utilização coletivo de cedência ao município, encontrando-se previsto lote 7/8 destinada a zona verde, e o lote 6 destinado a um equipamento, ambos de natureza privada.

VII. Da alteração proposta resulta o seguinte quadro sinóptico e o seguinte quadro de síntese:

Quadro sinóptico								
N.º do lote	Área do lote (m2)	Área total de Implantação (m2)	Área total de construção (m2)	N.º pisos		Uso****	N.º máximo de fogos	Lugares de estacionamento
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira			
01	2544	700	2100	3	-	Habitação	24	24
02	1880	600	1800	3	-	Habitação	18	18
03	1520	600	1800	2	1	Habitação	11	11
04	1634	730	2190	3	1	Habitação	36	36*
05	1154	400	1200	3	1	Habitação + estabelecimento de restauração e bebidas***	15	15**
06	1106	500	1090	3	1	Equipamento	0	-
07/08	1111	-	-	-	-	Área verde	0	-
09/10	2006	270	540	2	1	Comércio e serviços	0	29****
11	720	150	375	2	1	Habitação	1	1
12	584	150	450	2	1	Habitação	1	1
13	560	150	450	2	1	Habitação	1	1
14	600	150	450	2	1	Habitação	1	1
15	670	150	450	2	1	Habitação	1	1
16	385	150	240	2	1	Habitação	1	1
17	618	150	360	2	1	Habitação	1	1
18	1600	250	750	2	1	Habitação	1	1
19	574	150	450	2	1	Habitação	1	1
20	625	150	450	2	1	Habitação	1	1
21	710	150	450	2	1	Habitação	1	1
Total	20601	5550	15595				115	118

* 30 lugares cobertos e 6 lugares exteriores.
 ** 10 lugares cobertos e 5 lugares exteriores.
 *** Estabelecimento de restauração e bebidas no piso R/C.
 **** Em cave são admitidas utilizações destinadas ao estacionamento automóvel, a instalações técnicas, designadamente, postos de transformação, centrais térmicas ou de bombagem, bem como armazens.
 ***** Lugares exteriores.

Quadro síntese	
Área total da operação de loteamento:	28 561,38 m2
Número total de lotes	19
Número total de lotes destinados a habitação	15
Número total de lotes destinados a comércio e serviços	1
Número total de lotes mistos	1
Número total de lotes destinados a equipamentos	1
Número de lotes destinados a área verde	1
Área total de lotes	20601 m2
Área total de implantação	5550 m2
Área total de construção	15595 m2
Número total de fogos	115
Número total de lugares de estacionamento privados	118
Número de lugares de estacionamento públicos	77

VIII. Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais:

Mantêm-se as soluções existentes, não sendo proposta qualquer alteração.

IX. Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em cave, quando for o caso.

A estrutura viária mantém-se, tal como já acima referido, sendo prevista apenas o alargamento do caminho municipal n.º 1287, atualmente designada por Estrada dos Olhos de Água, sendo previsto uma área total de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento público de 7960,38m2.