

Registado
C/ A/R

Exmo(a). Senhor(a)
Tudor George Cowley e Mulher
CX 350 N - c/o Petra Stüwe - Praia da
Coelha - Sesmarias
8200-385 Albufeira

Sua referência
Req. 44344

Sua comunicação de
28-12-2012

Nossa referência
Proc. 69/12

DATA
1671 2003-07-23

ASSUNTO: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar
Quinta da Saudade, Freguesia Guia

Cumpre-me informar V. Ex^a., que na apreciação do pedido acima referido, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei 555/99 de 16/12, na redacção em vigor, por despacho exarado no dia 19-07-2013, foi tomada a seguinte resolução:

"Aprovado o projecto de arquitectura. Nos termos do parecer técnico de 08.07.2013 e parecer do D.D.P.G.U. de 17.07.2013."

Nos termos do nº 4 do art.º 20º do Dec.-Lei nº555/99 de 16/12, na sua redacção em vigor, é concedido a V.Ex^a. o prazo de 6 meses a contar da data da presente notificação para apresentação de todos os projectos das especialidades.

Nos termos do nº 6 do art.º 20º do mesmo diploma, a falta de apresentação dos projectos acima referidos, no prazo indicado, implica a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura e arquivamento oficioso do processo.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA CÂMARA



- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Em anexo cópia do
supra citado.

INF|20130722

Min Dact

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD	077CT
--------	-------

Identificação do Processo:

Requerente: Tudor George Cowley e Mulher Local: Quinta da Saudade Freguesia: Guia	Processo n.º 69/2012
Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar	Requerimento n.º 36517 19-10-2012 44344 28-12-2012

Parecer do Director de Departamento

18/7/2013
 Concordo com o constante no ponto 5 da informação técnica datada de 8/7/2013, emitindo-se parecer favorável nos termos da mesma.

O Director de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
A. Lourdes

Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Fernando Jorge M. Ferraz de Melo, Arq.º

EM FACE DA INFORMAÇÃO TÉCNICA,
 Com a qual concordo pelo que emendado de
 REMETER-SE PARA APRECIACÃO SUPERIOR E DECISÃO FINAL.

2013.07.10
 Gestão Urbanística
[Signature]

Síntese da Informação técnica

Solicita o requerente pedido de licença para alteração e ampliação de moradia unifamiliar designada por 5B sita na localização supra referenciada.

Por despacho de 06.12.2012 foram solicitados elementos e esclarecimentos, os quais deram entrada sob o requerimento nº 44344/2012.

Nos termos da presente informação, a pretensão reúne condições de ser aceite desde que:

- Superiormente entenda como beneficiação da edificação existente dado que se enquadra no previsto no Artº. 5 do Anexo IV do RPDM e dado que dispõe de Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto de arquitetura, o qual refere que a proposta cumpre as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o R.G.E.U e R.P.D.M.;
- no que respeita às Acessibilidades (D.L. 163/08, 08.08) descrito no ponto 3 da presente informação, e tendo em conta o previsto no N° 2 do Artº 3 e N° 5 a 7 do Artº. 10º do Decreto-lei N° 168/07 e Artº 60º do D.L. 555/99, 16.12, considera-se, conforme decorre do parecer da DJC de 28.06.2013, que a proposta poderá enquadrar-se nas exceções previstas desde que não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação, remetendo-se o assunto para concordância superior, devendo nesse caso serem desencadeados os procedimentos previstos no N° 7 do Artº. 10º do decreto-lei 163/08, 08.08.
- De acordo com descrito pelo técnico na memória descritiva as alterações não originam nem agravam a desconformidade da edificação com as normas.

À Consideração Superior

Albufeira, 08 / 07 / 2013

O técnico *[Signature]*
 (Arq.ª Vera Guerreiro)

17/07/2013
 [Handwritten notes]

Identificação do Processo:

Requerente: Tudor George Cowley e Mulher Local: Quinta da Saudade Freguesia: Guia	Processo n.º 69/2012
Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar	Requerimento n.º 36517 19-10-2012 44344 28-12-2012

Informação técnica

Solicita o requerente pedido de licença para alteração e ampliação de moradia unifamiliar sita na localização supra referenciada.

Por despacho de 06.12.2012 foram solicitados elementos e esclarecimentos, os quais deram entrada sob o requerimento nº 44344/2012.

A moradia dispõe de licença de habitação nº 313/75, emitida a 18.07 para habitação.

Cumpra a estes serviços informar:

1. A pretensão consta da ampliação da sala, arrecadação e instalação sanitário no piso térreo e alterações decorrentes da ampliação, alterações de escadas exteriores, compartimento para gás e no terraço da cobertura previsão de telheiros, barbecue. Mantém assim o nº de pisos (1) e as áreas propostas para a área de implantação e de construção é de 104,70 m².
2. O prédio assinalado localiza-se, segundo a Carta de ordenamento do PDM, em **Zona de Enquadramento Rural**. As ações possíveis para a referida zona são as que decorrem do **artigo 18º, 25º** e Anexo IV do RPDM, publicado pela deliberação Nº 871/08 de 25 de Março relativa à alteração por adaptação ao PROTAL, e todas as restantes condições específicas aplicáveis
 - 2.1. De acordo com o Artigo 25º: (*“nos solos (...) é interdita a realização de (...) obras que diminuam ou destruam, as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre”*), (*“Excetuam-se (...) as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização..”*).
 - 2.2. A alteração pretendida tem enquadramento no Artº. 5 do Anexo IV do RPDM desde que superiormente entenda como beneficiação da edificação existente.
3. No que respeita às Acessibilidades, Decreto-lei nº 163/06, de 08/08, refere a técnica na memória descritiva *“ as obras de ampliação levadas a efeito, não observam a totalidade das normas técnicas sobre acessibilidades no tocante a edifícios habitacionais conforme o plano de acessibilidades em anexo. (...) assim as obras de ampliação e alterações levadas a efeito , tal como se descreveram, não originam nem agravam a desconformidade da edificação com as normas. Proceder agora a obras de alteração de modo a tornar as situações descritas conformes com a actual legislação e regulamento, implicariam a aplicação de meios financeiros que os requerentes não têm disponíveis e que se julgam serem desproporcionados, pelo que se julga que tais desproporcionalidades não deverão ser motivo de rejeição pelos motivos aqui apresentados*
 - 3.1. De acordo com o Nº 2 do Artº 3 e Nº 5 a 7 do Artº. 10º (exceções) e atendendo ao previsto no Artº. 60º do DL 555/99, com redação em vigor, salvo melhor entendimento , *não pode ser recusada com fundamento na desconformidade com as presentes normas técnicas de acessibilidade, desde que tais obras não originem ou agravem a desconformidade com estas normas e se encontrem abrangidas pelas disposições constantes dos artigos 9º e 10º.*
 - 3.2. De acordo com Nº 7 do Artº. 10: *“A justificação referida no número anterior, nos casos de imóveis pertencentes a particulares, é objecto de publicitação no sítio da Internet do município respectivo e, nos casos de imóveis pertencentes a entidades públicas, através de relatório anual, no sítio da Internet a que tenham acesso oficial”.*
 - 3.3. Consta parecer da **Divisão Jurídica e Contencioso** emitido a 28.06.2013, cujo teor se anexa;
 - 3.4. Tendo em conta o previsto no Nº 2 do Artº 3 e Nº 5 a 7 do Artº. 10º do Decreto-lei Nº 168/07, Artº. 60º do D.L 555/99, 16.12 na redação em vigor parecer jurídico de 28.06.2013, considera-se que a proposta poderá enquadrar-se nas exceções previstas remetendo-se o assunto para concordância superior. Caso venham a ser ultrapassados os inconvenientes constantes na presente informação deverão ser desencadeados os procedimentos previsto no Nº 7 do Artº. 10º do decreto-lei.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD	077CT
--------	-------

Identificação do Processo:

Requerente: Tudor George Cowley e Mulher Local: Quinta da Saudade Freguesia: Guia	Processo n.º 69/2012
Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar	Requerimento n.º 36517 19-10-2012 44344 28-12-2012

4. Consta informação N.º 911/12 de 24.10 do DPGU-DOP relativa ao *Saneamento e apreciação liminar de documentos*.
5. Face ao acima descrito, a pretensão reúne condições de ser aceite desde que:
 - 5.1. Superiormente entenda como beneficiação da edificação existente dado que se enquadra no previsto no Art.º 5 do Anexo IV do RPDM dado que dispõe de Termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto de arquitetura, o qual refere que a proposta cumpre todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o R.G.E.U e R.P.D.M., excepto D.L. 163/08, 08/08 ;
 - 5.2. no que respeita às *Acessibilidades*, e tendo em conta o previsto no N.º 2 do Art.º 3 e N.º 5 a 7 do Art.º 10.º do Decreto-lei N.º 169/06, considera-se conforme decorre do parecer da DJC de 28.06.2013 que a proposta poderá enquadrar-se nas exceções previstas remetendo-se o assunto para concordância superior, devendo nesse caso ser desencadeados os procedimentos previstos no N.º 7 do Art.º 10.º do decreto-lei.

À consideração superior.

Albufeira, 08 / 07 / 2013

O técnico



(Arq.ª Vera Guerreiro)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD	077CT
--------	-------

Identificação do Processo:

Requerente: Tudor George Cowley e Mulher Local: Quinta da Saudade Freguesia: Guia Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar	Processo n.º 69/2012 Requerimento n.º 36517 19-10-2012 44344 28-12-2012
--	--

Município de Albufeira

Divisão Jurídica e de Contencioso



Proc.n.º 69/12	Regs.nº 36517	De 19.10.2012
	44344	28.12.2012
Requerentes:	Tudor George Cowley e Anne Christine Cowley	
Serviço Origem:	Serviço Destino:	C.c.:
DPGU	DGPU	
Data	28.06.2013 C.J.M., Fernando Silva	

Assunto: Pedido de licença- legalização de alterações.

Parecer:

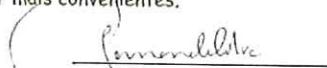
Tendo em consideração o pedido de parecer formulado em 04.02.2013 pela divisão consultante, cumpre informar o seguinte:

- em face do teor da memória descritiva e justificativa constante de fls. 10 e seguintes do requerimento registado sob o nº44344, de 28.12.2012, nomeadamente fls.10 a 12, sem descurar o teor do Termo de Responsabilidade constante de fls. 2 do citado requerimento, quer-nos parecer que o pedido de licenciamento em análise reporta-se, apenas e tão somente, à legalização de alterações que terão sido realizadas há mais de uma década - "as obras de ampliação levadas a efeito são posteriores a 1975 e foram concluídas antes de 2002";

- acresce, por outro lado, que a requerente justifica, s.m.o., a excepção para o não cumprimento das normas técnicas de acessibilidade constante do Decreto Lei nº.163/2006, de 8 de agosto, como aliás resulta do teor de fls. 13 e 14 da citada memória descritiva e justificativa;

Assim sendo, em face esta factualidade, somos do parecer de que tem pleno cabimento, no caso em análise, a aplicação do disposto nos nºs 1 e 2 do artigo 60º do Decreto Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na redacção actual em vigor, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação, como aliás estatuem tais normativos.

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto cumpre informar, devolve-se para os efeitos tidos por mais convenientes.


- Fernando Silva -



**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO
AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA
E DO PLANO DE ACESSIBILIDADES**

Petra Stüwe, Arquitecta, com residência em Praia da Coelha, Sesmarias, Caixa Postal 350 N, 8200 – 385 Albufeira, Contribuinte Fiscal nº 228 048 630, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o nº. 9216, declara para efeitos do disposto no nº 1 do artº. 10º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro, que o projecto de arquitectura e o plano de acessibilidades, de que é autora, relativo às obras de ampliação levadas a efeito em moradia existente no prédio urbano denominado de moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, com o artigo matricial nº 1117, descrito na conservatória do registo predial de Albufeira sob o número 4662, cuja licença administrativa foi requerida por TUDOR GEORGE COWLEY E ANN CHRISTINE COWLEY, observa as normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as contidas no Plano Director Municipal e no RGEU, e no Decreto-Lei n.º 163/2006, à excepção dos pontos 2.1.1 da secção 2.1, e a secção 2.9, ambas do capítulo 2, ao abrigo da 2ª alínea do artigo 3º conforme descrito e justificado na memória descritiva e justificativa, conforme previsto na 2ª alínea do artigo 10º.

Albufeira, 26 de Dezembro 2012

O Técnico
(OA nº 9216)



TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DO PROJECTO

Petra Stüwe, Arquitecta, com residência em Praia da Coelha, Sesmarias, Caixa Postal 350 N, 8200 – 385 Albufeira, Contribuinte Fiscal nº 228 048 630, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o nº. 9216, declara para efeitos do disposto no nº 1 do artº. 10º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro, que o projecto de que é coordenadora, relativo às obras de ampliação levadas a efeito em moradia existente no prédio urbano denominado de moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, com o artigo matricial nº 1117, descrito na conservatória do registo predial de Albufeira sob o número 4662, cuja licença administrativa foi requerida por TUDOR GEORGE COWLEY E ANN CHRISTINE COWLEY, observa as normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as contidas no Plano Director Municipal e no RGEU, e no Decreto-Lei n.º 163/2006, à excepção dos pontos 2.1.1 da secção 2.1, e a secção 2.9, ambas do capítulo 2, ao abrigo da 2ª alínea do artigo 3º conforme descrito e justificado na memória descritiva e justificativa, conforme previsto na 2ª alínea do artigo 10º.

Albufeira, 26 de Dezembro 2012

O Técnico
(OA nº 9216)



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO ADITAMENTO

Requerente: TUDOR GEORGE COWLEY E ANN CHRISTINE COWLEY
Local: Moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, Albufeira.

Operação Urbanística:	Licença administrativa das obras de ampliação levadas a efeito em moradia existente, prédio urbano denominado de moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, Albufeira.
Objecto:	Moradia Unifamiliar existente (artigo matricial nº1117).

RESUMO DAS FOTOGRAFIAS APRESENTADAS

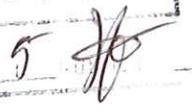
1. Vista do alçado poente a partir do caminho de acesso à mesma onde é possível ver as alterações levadas a efeito ao nível da cobertura e da forma e como as mesmas se revelam devido ao declive do terreno.
2. Vista parcial do alçado poente a partir do terreno envolvente onde é possível observar a envolvente edificada mais próxima bem como o declive do terreno.
3. Vista parcial do alçado poente a partir do terraço descoberto da onde é possível ver parte das alterações levadas a efeito neste terraço bem como a envolvente edificada a norte e o declive do terreno.
4. Vista parcial do alçado poente a partir do terraço descoberto onde é possível ver parte das obras de ampliação na zona da sala de estar, bem como a envolvente edificada a sul.
5. Vista parcial do alçado poente da moradia a partir do terraço descoberto onde é possível ver parte das obras de alteração na zona do quarto, bem como a envolvente edificada a norte.
6. Vista parcial do alçado nascente da onde é possível ver o terraço descoberto de acesso à moradia bem como o declive do terreno.
7. Vista parcial do alçado nascente da onde é possível ver o terraço descoberto de acesso à moradia e a relação do mesmo com a envolvente edificada mais próxima bem como o declive do terreno.
8. Vista parcial do terraço da cobertura onde é possível ver o telheiro e relação do mesmo com a envolvente edificada a sul, onde existe uma continuidade formal.
9. Vista parcial do terraço da cobertura e a relação do mesmo com a envolvente edificada a norte e com a paisagem.
10. Vista parcial do terraço da cobertura e a relação do mesmo com a envolvente edificada a norte e com a paisagem.

INTRODUÇÃO

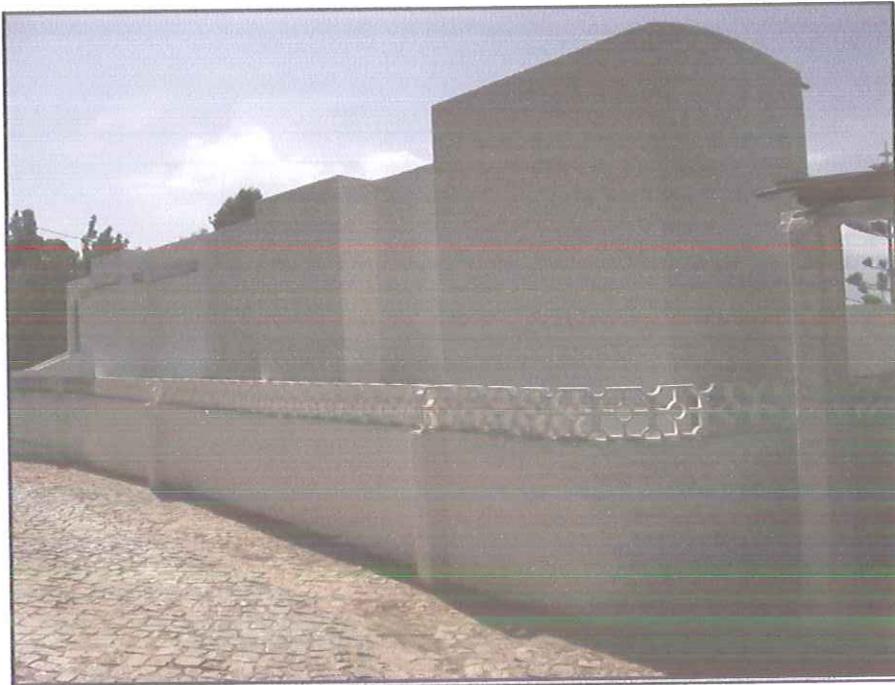
O presente aditamento ao levantamento fotográfico é parte integrante do projecto de arquitectura referente às obras de ampliação levadas a efeito da moradia existente, prédio urbano denominado de moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, Albufeira.

28. DEZ 12 44344

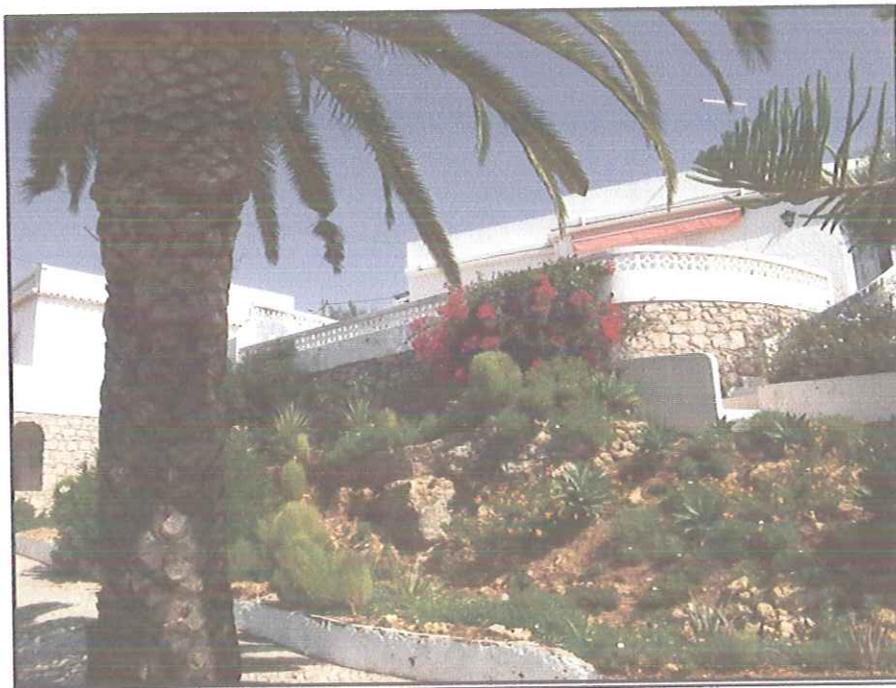
Fis. Anexas 5



FOTOGRAFIA 1



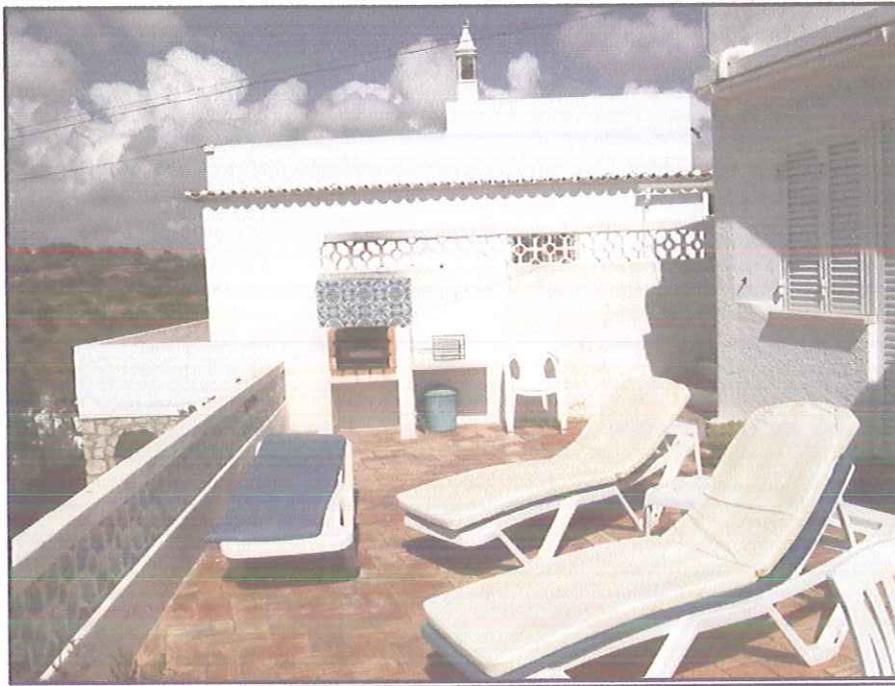
FOTOGRAFIA 2



28. DEZ 12 44344

Fts. Anexos *[Handwritten Signature]*

FOTOGRAFIA 3



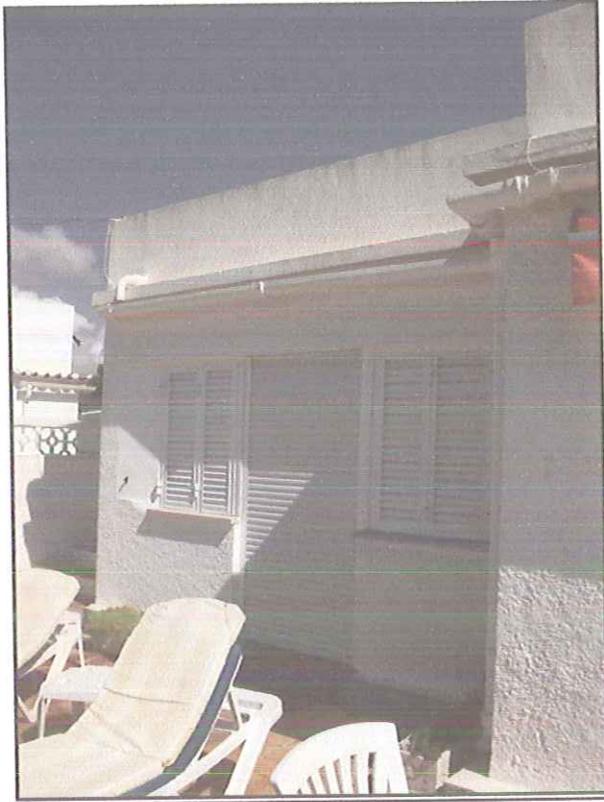
FOTOGRAFIA 4



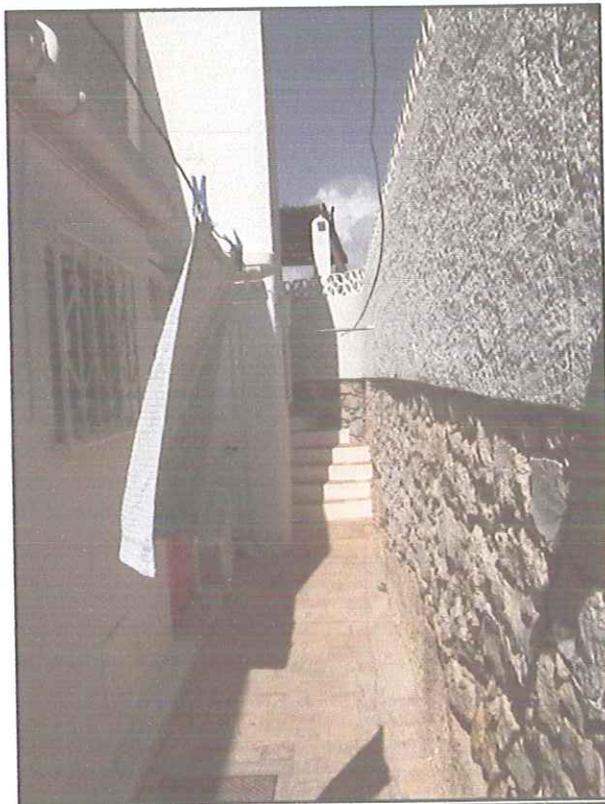
P.S.

CÂMARA M. ALBUFEIRA
DIV. A. DE PROS. PARTICULARES
28. DEZ 12 44344
Fis. Anexas *F. J.*

FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6



P.S.

CÁMARA M. ALBUFEIRA
DIV. A. OBRAS PARTICULARES
28. DEZ 12 44344
Fls. Anexas

FOTOGRAFIA 7



FOTOGRAFIA 8



CÂMARA M. ALBUFEIRA
DIV. A. OBR. E PARTICULARES
28. DEZ 12 44344
Fls. Anexos 9

FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10



Albufeira, 26 de Dezembro 2012

P. Stüwe
O Técnico
(OA nº 9216)

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA ADITAMENTO

Requerente: TUDOR GEORGE COWLEY E ANN CHRISTINE COWLEY
Local: Moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, Albufeira.

Operação Urbanística:	Licença administrativa das obras de ampliação levadas a efeito em moradia existente, prédio urbano denominado de moradia nº 5-B, sito em Monte Junto, Quinta da Saudade, freguesia da Guia, Albufeira.
Objecto:	Moradia Unifamiliar existente (artigo matricial nº1117).

RESUMO DOS ANTECEDENTES:

1. Os requerente na qualidade de proprietários adquiriram a propriedade em 2002. Quando adquiriram a propriedade todas as alterações que agora se pretendem licenciar, já se encontravam concluídas, não sendo do conhecimento dos actuais proprietários a data exacta de quando tais obras foram levadas a efeito.
2. Através dos registos que conseguimos obter, a moradia terá sofrido alterações em 1975, pelas mão do anterior proprietário o Sr. Anderman Henry Bernard, e consequentemente foi-lhe emitida a licença de habitação com o n.º 313/75.

INTRODUÇÃO

A moradia existente tem a sua construção original anterior a 1975. Neste ano terá sofrido obras de alteração ao projecto inicial. Posteriormente foram levadas a efeito as seguintes obras de ampliação e alteração: alteração do terraço descoberto a ponte com a reconfiguração das escadas de acesso ao terreno bem como ligeiras alterações nas restantes escadas em redor da moradia, conversão do terraço coberto junto à sala em área fechada, alteração da janela do quarto a ponte, assim como várias pequenas alterações interiores, construção de um compartimento técnico no terraço de cobertura e telheiro, resultando no aumento da altura e da cêrcea da moradia.

PRETENSÃO

28. DEZ 12 44344

Fls. Anexas

Os requerentes pretendem proceder ao licenciamento das obras de ampliação levadas a efeito na moradia existente. As referidas obras são descritas detalhadamente em capítulo próprio nesta memória descritiva.

CONTEXTO URBANO DA ENVOLVENTE EDIFICADA

A moradia existente à qual se refere esta operação urbanística (artigo matricial nº 1117), encontra-se inserida numa pequena quinta de características particulares no contexto urbanístico da região sendo que para compreender a sua génese é importante recuar até à década de 60 e 70 pois segundo a moldura legal actual tais soluções teriam outros contornos forçosamente.

A moradia tem licença de habitação n.º 313/75.

A planta de implantação indica claramente o limite do prédio urbano em apreço e as suas construções à presente data.

MORADIA UNIFAMILAR – Descrição da proposta de licenciamento

Refere-se a presente memória descritiva ao pedido de licença administrativa das obras de ampliação levadas a efeito na moradia existente e que resultaram na actual área de construção de 104.70 m².

De seguida descrevem-se as obras levadas a efeito pelos anteriores proprietários, sendo que todas elas estavam concluídas quando os actuais proprietários adquiriram a propriedade em 2002. As obras levadas a efeito descrevem-se agora aqui:

1. Junto à entrada da moradia a nascente fora construídos duas bancadas de apoio, conforme descrito nas peças desenhadas;
2. Igualmente neste pátio foi construído um compartimento para o gás, conforme descrito nas peças desenhadas;
3. A instalação sanitária de apoio à moradia foi ligeiramente ampliada e alterada tendo as loiças sanitárias sofrido uma ligeira alteração de posição. O bidé foi eliminado, conforme descrito nas peças desenhadas;
4. A instalação sanitária a norte de apoio ao quarto que confina para o terraço descoberto da entrada também foi melhorada com a construção de uma janela, conforme descrito nas peças desenhadas;

5. As escadas exteriores localizadas junto à moradia e que ligam o terraço descoberto a nascente com o caminho de acesso também foram ligeiramente alteradas com a criação de mais alguns, conforme descrito nas peças desenhadas;
6. As escadas a norte que ligam o terraço a poente com o terreno também foram alteradas com a construção de um patamar;
7. No terraço descoberto a poente foi construído um BBQ de apoio;
8. No terraço a poente as escadas de aceso ao terreno foram alteradas de modo a criar uma zona de estar mais ampla e confortável;
9. A sala foi ampliada, dando acesso social à habitação, tendo sido o terraço coberto inicialmente projectado convertido em espaço fechado;
10. A janela do quarto a poente foi alterada tendo sido criada uma porta de comunicação com o terraço descoberto;
11. No interior da moradia foram alteradas as portas de comunicação conforme peças desenhadas;
12. No terraço de cobertura foi construído um telheiro em telha vã com um pé-direito de 1,80 Mt utilizado arrumas equipamento de jardim e lenha. A porta existente, que apresenta uma altura de 1.80 mt de altura será removida de modo a cumprir o ponto n.º 3 da informação técnica da Arqª Vera Guerreiro.

Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território

ADEQUABILIDADE COM O PLANO DIRECTOR MUNICIPAL:

As obras de ampliação levadas a efeito são posteriores a 1975 e foram concluídas antes de 2002. De acordo com a planta de ordenamento e de condicionantes e respectivas legendas, a edificação existente encontra-se inserida em solo rural. Segundo o artigo 5º do anexo IV do PDM, a pretensão afigura-se viável, tratando-se de uma ampliação de uma construção existente com fins habitacionais, os parâmetros aí definidos são cumpridos, nomeadamente a manutenção do número de pisos, e a área de construção total inferior a 300,00 m2.

ADEQUABILIDADE COM O DEC.-LEI N.º 163/2006:

As obras de alteração são anteriores a 2002. São portanto anteriores à entrada do DEC.-LEI N.º 163/2006.

As obras de ampliação levadas a efeito, não observam a totalidade das normas técnicas sobre acessibilidade no tocante a edifícios habitacionais conforme o plano de acessibilidades em anexo.

De seguida descrevem-se as normas que a edificação não observa:

1. O acesso desde o espaço público até ao átrio do edifício, que neste caso é o terraço descoberto assinalado na planta de piso, faz-me por uma escada curva, não respeitando o ponto 2.1.1 da secção 2.1 do capítulo 2.

2. As instalações sanitárias não são acessíveis não satisfazendo em traços gerais a secção 2.9, bem como o ponto 2.1.1 da secção 2.1, ambos do capítulo 2.

Apesar da construção inicial ser de construção muito anterior ao regulamento, parte do interior da moradia é plano e portanto parcialmente acessível a um utilizador de cadeira de rodas conforme plano de acessibilidades em anexo.

Assim, as obras de ampliação e alteração levadas a efeito, tal como se descreveram, não originaram nem agravaram a desconformidade da edificação com as normas. Proceder agora a obras de alteração de modo a tornar as situações descritas conformes com a actual legislação e regulamento, implicariam a aplicação de meios financeiros que os requerentes não têm disponíveis e que se julgam serem desproporcionados, pelo que se julga que tais desconformidades não deverão ser motivo de rejeição pelos motivos aqui apresentados.

Excepções:

Segundo o artigo 10º do Decreto-Lei 163/2006, o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade não é exigível quando as obras necessárias à sua execução sejam desproporcionalmente difíceis e/ou requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados. Ora neste caso, entende-se que ambas as razões se aplicam, sendo cada uma consequência da outra.

De seguida, de modo a mais facilmente abranger o contexto da edificação existente e compreender a razão da posição do requerente referido na frase anterior, descrevem-se as obras e os custos estimados de modo a fazer cumprir cada uma das normas técnicas que a edificação não observa:

1. De modo a respeitar o ponto 2.1.1 da secção 2.1 do capítulo 2 e tornar o acesso desde o espaço público até ao átrio do edifício possível por um utilizador de cadeira de rodas, neste caso seria tecnicamente muito complicado uma vez que ambos os acessos à moradia pelo seguinte se fazem através de escadas muito estreitas e irregulares e que confinam ora com o vizinho ora com o acesso público sem possibilidade de ampliação. Qualquer solução de arquitectura neste caso teria de

28. DEZ 12 44344

Fls. Anexos

passar pela reformulação total da habitação de modo a satisfazer o acesso à mesma sendo que pensar num custo estimado para esta solução tornaria a edificação em equidade negativa. Em alternativa equacionaram-se vários modelos comercialmente disponíveis de cadeiras elevadores de escada, plataformas elevatórias e plataformas verticais mas nenhuma solução é viável devido ao espaço limitado.

2. De modo a respeitar a secção 2.9, bem como o ponto 2.1.1 da secção 2.1, ambos do capítulo 2 e tornar pelo menos uma casa de banho acessível, equacionou-se encontrar uma solução para alterar a instalação sanitárias maior em área das condições de acessibilidade. Qualquer solução de arquitectura neste caso teria de passar pela reformulação total do acesso à mesma e reorganização total do equipamento o que traria um custo de obra na ordem dos €5000 excluindo os custos associados de projectos e taxas, valores que se revelam desproporcionados tomando a edificação em equidade negativa.

Adequação da edificação à utilização pretendida

As obras levadas a efeito pelos anteriores proprietários, correspondem aos padrões de conforto e de funcionalidade da habitação.

Integração urbana e paisagística da edificação

Pela análise do contexto urbano e paisagístico mais próximo, nomeadamente pela análise da casco urbano da Quinta da Saudade, bem patente no levantamento fotográfico em anexo, como pela observação da fotografia aérea, constata-se que existe um núcleo urbano coeso características arquitectónicas e urbanísticas semelhantes.

Indicação da natureza e condições do terreno

A moradia não tem logradouro pelo que o terreno envolvente, não pertence ao artigo em questão. O declive é particularmente acentuado e a cobertura vegetal é composta em geral por arbustos autóctones de pequeno porte e algumas espécies exóticas de grande porte, plantadas seguramente aquando da construção inicial da moradia.

A edificação encontra-se inserida num ambiente calmo, relativamente isolado dos principais eixos viários, onde predominam as espécies autóctones.

A edificação está implantada a cota de 28.38 m acima do nível do mar.

Adequação às infra-estruturas e redes existentes



A edificação dispõe de acesso público.

Dados estatísticos da edificação

Área da construção	104.70 m ²
Volumetria	293.16 m ²
Área de implantação	104.70 m ²
Cércea	5.20 m
N.º de pisos acima da cota de soleira	1
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	0
Número de fogos	1
Tipologia	V3

Materiais

1. Telha cerâmica de canudo de cor de barro.
2. Reboco pintado de branco e embasamento em capeamento a azulejo regional.
3. Caixilharias alumínio anodizado com vidro duplo.
4. Soleiras e peitoris em pedra da região.
5. Terraços descobertos em tijoleira cerâmica.
6. Acessos em calçada à Portuguesa.

Albufeira, 26 de Dezembro 2012

O Técnico
(OA nº 9216)



Planta de Localização

Nº Emissão: 6717-2

Data: 15-10-2012

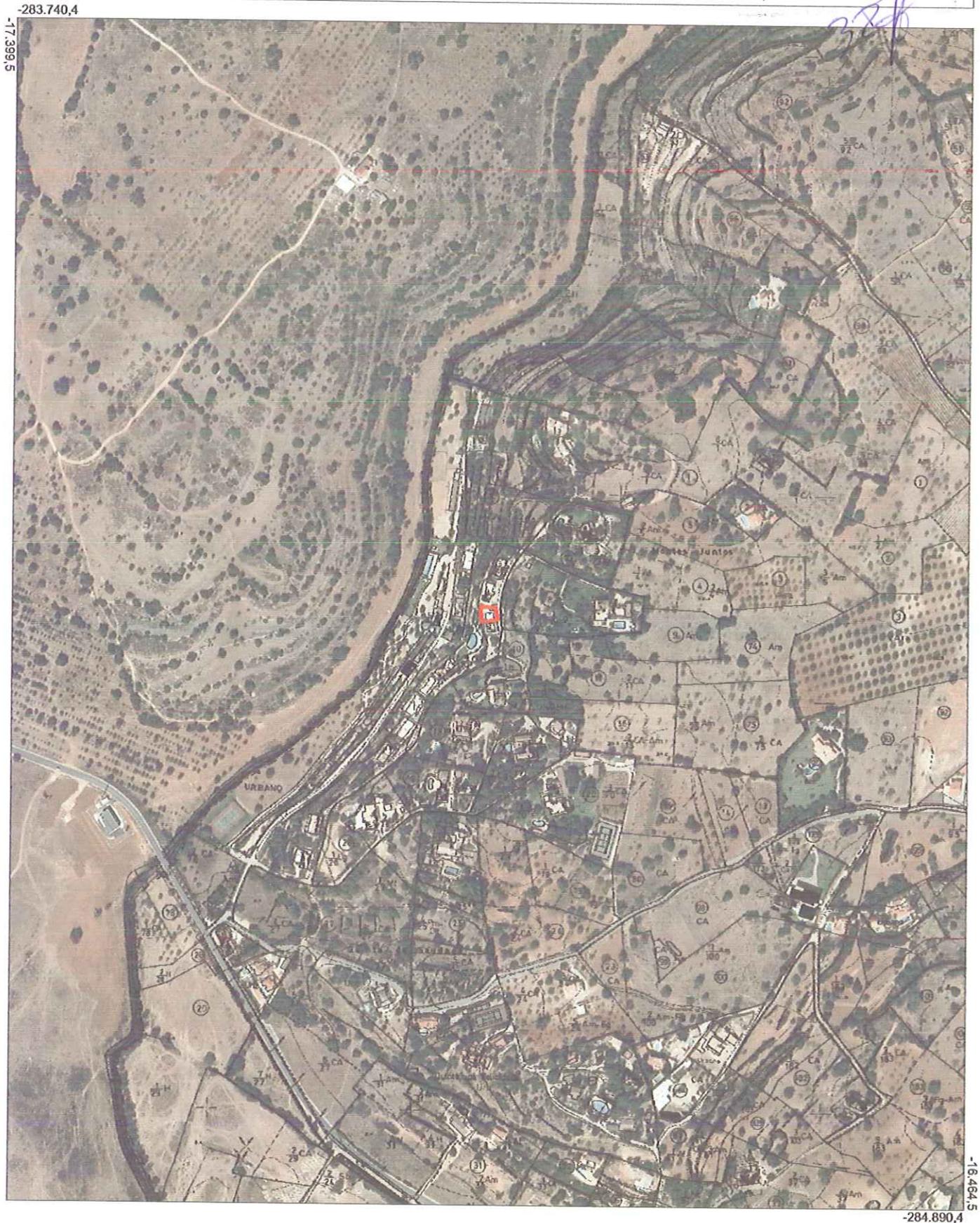
Escala: 1:5000



Coordenadas no sistema Hayford-Gauss, Datum 73, origem no Ponto Central

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.

112 80519
388



-283.740,4

-17.399,5

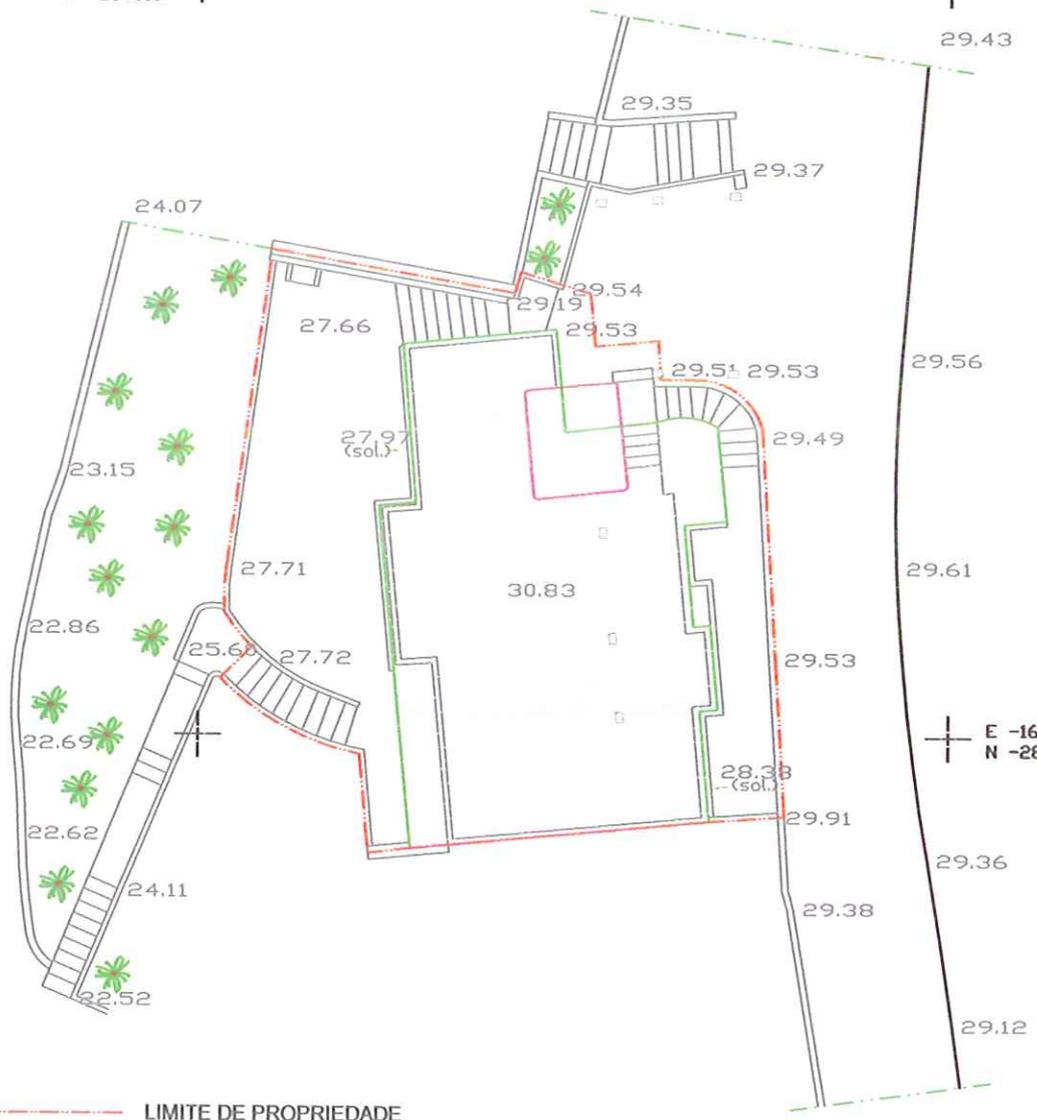
-16.464,5

-284.890,4

11. 11. 2012
 N
 24

E -16940
 N -284300

29.21
 29.43



E -16920
 N -284320

— LIMITE DE PROPRIEDADE
 AREA 188,71 m2



datum73

Escala	Landsurvey - Engenharia Topográfica	
Morada 5B		
Albufeira	Quinta da Saudade	data out12

P.S.