

Minuta da ata da reunião de câmara de 05 de novembro de 2024

Ao quinto dia do mês de novembro do ano dois mil e vinte e quatro, nesta cidade de Albufeira, no edifício dos Paços do Município e na sala de reuniões, realizou-se uma reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Albufeira, sob a presidência do seu presidente, senhor **José Carlos Martins Rolo**, achando-se presentes o vice-presidente, **Cristiano José da Ponte Cabrita** e os vereadores, senhores, **Ricardo Jorge Coelho Clemente da Silva**, **Desidério Jorge da Silva**, **Victor de Oliveira Ferraz** e **António Abel Zua Coelho**.

Não participou a vereadora, senhora **Cláudia Cristina Dias Guedelha**, que se encontra a participar no Fórum Europeu de Redução de Riscos de Catástrofes, em Montenegro, e cuja falta a câmara deliberou, por unanimidade, considerar justificada.

Secretariou a diretora de Departamento Municipal do Departamento de Gestão e Finanças, Carla Maria Pereira Cabrita Silva Farinha.

Da ordem de trabalhos, cuja convocatória foi atempadamente distribuída a cada um dos membros deste Executivo, constavam os seguintes pontos:

**1 – SALDOS**

1.1 – Conhecimento dos saldos em dinheiro segundo o Resumo Diário da Tesouraria do dia **04/11/2024**.

**Foi tomado conhecimento.**

**2 - LEGISLAÇÃO E OUTRAS PUBLICAÇÕES**

**3 – TOMADAS DE CONHECIMENTO**

3.1 – Tomada de conhecimento das decisões proferidas pelo presidente no uso de competências próprias e delegadas pela câmara municipal e pelos vereadores no uso de competências delegadas pelo presidente ou subdelegadas.

**Foi tomado conhecimento.**

3.2 – Tomada de conhecimento de pagamentos autorizados e efetuados, bem como de outros assuntos.

**Foi tomado conhecimento.**

3.3 – Tomada de conhecimento de assuntos jurídicos.

**Foi tomado conhecimento.**

**4 – INFORMAÇÕES**

**5 – PEDIDOS DE TRANSPORTE**

5.1 – Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a disponibilização dos transportes solicitados por diversas entidades.

**Foi deliberado, por unanimidade, tendo em conta o teor das informações, autorizar a realização dos transportes, considerando que se destinam a munícipes do concelho,**

sendo indispensável para esta câmara o bem estar destas pessoas, não devendo ultrapassar-se o limite de 60% a que se refere o n.º 3 do artigo 120.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho.-----

## **6 – APOIOS**-----

**6.1** – Ratificação do despacho proferido pelo presidente da câmara que determinou a prestação de apoio ao **Moto Clube de Albufeira** na realização do “Karaoke Halloween”. ----  
**Foi deliberado, por unanimidade, ratificar o despacho do senhor presidente.**-----

**Antes da discussão do assunto a seguir descrito, o senhor vice-presidente, por se considerar impedido, ausentou-se da reunião.**-----

**6.2** – Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando apoiar a **Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água** na realização do “Mercadinho de Natal 2024”.-----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, aprovar a proposta.**-----  
**Não estava presente o senhor vice-presidente, que a seguir à votação regressou à reunião.**-----

**6.3** – Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando apoiar o **Agrupamento de Escolas de Albufeira** na utilização de instalações desportivas municipais na época desportiva de 2024/2025 para a realização de aulas.-----

**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.**-----

**6.4** – Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando apoiar a **Guarda Nacional Republicana – Destacamento Territorial de Albufeira** na utilização do Pavilhão Desportivo da Escola Francisco Cabrita na época desportiva de 2024/2025 até final de junho de 2025 para treinos de Futsal.-----

**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.**-----

**6.5** – Apreciação e deliberação sobre proposta da vereadora Cláudia Guedelha visando apoiar financeiramente a **Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Albufeira**.-----

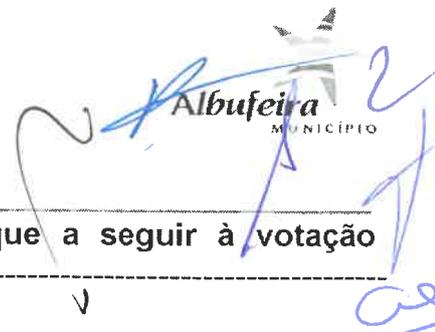
**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.**-----

## **7 – AUDITÓRIO MUNICIPAL**-----

**Antes da discussão do assunto a seguir descrito, o senhor vereador Victor Ferraz, por se considerar impedido, ausentou-se da reunião.**-----

**7.1** – Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a disponibilização das instalações do Auditório Municipal de Albufeira à **Associação SOUL**, para a realização do espetáculo “Show Soul Halloween”.-----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, aprovar a proposta.**-----



**Não estava presente o senhor vereador Victor Ferraz, que a seguir à votação regressou à reunião.** -----

**7.2 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a disponibilização das instalações do Auditório Municipal de Albufeira à **Associação ARTEDOSUL**, para a realização do espetáculo de dança anual da associação. -----  
**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

#### **8 – WEB SUMMIT LISBON 2024** -----

**8.1 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara relacionada com a participação do Município no evento Web Summit Lisbon 2024. -----  
**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

#### **9 – DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO** -----

**9.1 –** Ratificação do despacho proferido pelo vice-presidente, na falta do presidente da câmara, em 24 de outubro, relacionado com esclarecimentos, erros e omissões da Concessão de Utilização do Domínio Público Marítimo, Instalação e Exploração de Apoio de Praia Municipal Completo com Equipamento Associado. -----

**Foi deliberado, por maioria, ratificar o despacho do senhor vice-presidente.** -----

**Votação: votaram no sentido da deliberação o senhor presidente, o senhor vice-presidente e os senhores vereadores Ricardo Clemente, Desidério Silva e António Coelho; votou contra o senhor vereador Victor Ferraz.** -----

**9.2 –** Ratificação do despacho proferido pelo presidente relacionado com a Concessão de Utilização do Domínio Público Marítimo, Instalação e Exploração de Apoio de Praia Municipal Completo com Equipamento Associado. -----

**Este assunto não foi apreciado, tendo sido consensualmente retirado.** -----

#### **10 – RECURSOS HUMANOS** -----

**10.1 -** Apreciação e deliberação sobre proposta da vereadora Cláudia Guedelha relacionada com reforço de postos de trabalho para a carreira/categoria de assistente técnica, área de atividade administrativa. -----

**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

#### **11 – PROTOCOLOS** -----

**11.1 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando aprovar a outorga de um protocolo de colaboração com a **AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal** no âmbito da cedência de instalações. -----

**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

**11.2 –** Apreciação e deliberação sobre proposta da vereadora Cláudia Guedelha visando a celebração de um protocolo de colaboração com a **Cooperativa de Consumo e Associação dos Trabalhadores da Câmara Municipal de Albufeira.** -----

**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

**11.3 –** Apreciação e deliberação sobre proposta da vereadora Cláudia Guedelha visando a atribuição de uma comparticipação financeira ao abrigo do protocolo celebrado com a **APF - Associação para o Planeamento da Família – Delegação Regional do Algarve** no âmbito do Projeto “Aquém e Além Margens – Risco 0”. -----  
**Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta.** -----

**Nesta altura dos trabalhos ausentou-se definitivamente da reunião o senhor vereador António Coelho.**-----

**12 – CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM DURAÇÃO LIMITADA**-----

**12.1 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara relacionada com a aprovação da minuta do contrato de arrendamento para fins não habitacionais com duração limitada de uma fração autónoma.-----  
**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, aprovar a proposta.** -----  
**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.**-----

**13 – OBRAS MUNICIPAIS**-----

**13.1 – Concurso Público para Execução da Empreitada de Requalificação da Rua de Santo António e Arruamentos Adjacentes –** Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com o pedido de reposição do reequilíbrio financeiro. -----  
**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação dos serviços, mandar proceder nos estritos termos do nela sugerido.**-----  
**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.**-----

**13.2 – Empreitada de Requalificação da Rua de Santo António e Arruamentos Adjacentes -** Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com o pedido de prorrogação do prazo da empreitada. -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:** -----

a) aprovar a concessão de uma prorrogação legal do prazo global da empreitada, por um período adicional de 39 dias, fixando-se o prazo final da empreitada a 15 de novembro de 2024, devido à aprovação tardia da e-redes em aprovar o PLR necessário para a conclusão dos trabalhos; -----

b) aprovar o respetivo programa de trabalhos anexo ao pedido em análise; -----

c) notificar a empresa Manuel António & Jorge Almeida, Construções, S.A., para, no prazo de 15 dias, a partir da data da receção desta decisão, apresentar o cronograma de mão-de-obra e equipamentos e o plano de pagamentos em conformidade com a prorrogação concedida. -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.**-----

**14 – LICENÇA ESPECIAL DE RUÍDO**-----

**14.1 –** Ratificação do despacho proferido pelo presidente da câmara que autorizou a

emissão da licença especial de ruído a **Investimentos do Castelo, S.A.**, para a realização de obra de construção civil, no Hotel Pedra do Castelo em Sesmarias, no dia 1 de novembro de 2024. -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, ratificar o despacho do senhor presidente.** -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.** -----

**14.2 –** Ratificação do despacho proferido pelo presidente da câmara que autorizou a emissão da licença especial de ruído a **Thaibeach Tabuínhas, Limitada**, para a realização de evento “Sunday and Friends” com animação musical, no apoio de praia da Rocha Baixinha Nascente, no dia 3 de novembro de 2024. -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, ratificar o despacho do senhor presidente.** -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.** -----

**14.3 –** Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com a emissão de licença especial de ruído a **Thaibeach Tabuínhas, Limitada**, para a realização de eventos “Sunday and Friends” com animação musical, no apoio de praia da Rocha Baixinha Nascente, nos dias 10 e 17 de novembro de 2024. -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação, deferir o pedido nos precisos termos da mesma.** -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.** -----

## **15 – FORNECIMENTO DE BENS E SERVIÇOS** -----

**15.1 –** Ratificação do despacho proferido pelo presidente da câmara que adjudicou a **Prestação de Serviços de Vigilância e Segurança para o ano de 2024/2025, em vários locais, equipamentos e eventos do Município de Albufeira, ao abrigo do acordo quadro AQ-VS-2022 – Lote 5, celebrado pela ESPAP** e aprovou a respetiva minuta. -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, ratificar o despacho do senhor presidente.** -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.** -----

## **16 – CONTRATO DE COOPERAÇÃO INTERADMINISTRATIVO** -----

**16.1 -** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a celebração de um contrato de cooperação interadministrativo com a **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.** no âmbito da Empreitada de Estabilização da Arriba e requalificação de muros entre Praia dos Pescadores e Hotel Sol e Mar, e entre praia do Peneco e Hotel Sol e Mar. -----

**Este assunto não foi apreciado, tendo sido consensualmente retirado.** -----

**Não estava presente o senhor vereador António Coelho.** -----

## **17 – OBRAS MUNICIPAIS** -----

**17.1 -** Concurso Público para Execução da Empreitada da Arriba e Requalificação de Muros entre Praia dos Pescadores e Hotel Sol e Mar – Apreciação e deliberação sobre

informação dos serviços visando a aprovação das peças do processo, a abertura do respetivo concurso, a nomeação dos elementos componentes do júri e a designação do gestor do contrato.-----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:** -----

a) manifestar concordância com o conteúdo das peças processuais apresentadas e determinar a abertura do procedimento, solicitando-se, para evolução do processo, a necessária autorização por parte da Digníssima Assembleia Municipal, nos termos previstos no artigo 6.º da Lei número 8/2012, de 21 de fevereiro e dos números 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, na redação em vigor; -----

b) proceder à designação dos membros do júri e do gestor do procedimento nos termos sugeridos. -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho.-----

**17.2 - Concurso Público para Execução da Empreitada da Arriba e Requalificação de Muros entre Praia do Peneco e Hotel Sol e Mar –** Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços visando a aprovação das peças do processo, a abertura do respetivo concurso, a nomeação dos elementos componentes do júri e a designação do gestor do contrato.-----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:** -----

a) manifestar concordância com o conteúdo das peças processuais apresentadas e determinar a abertura do procedimento, solicitando-se, para evolução do processo, a necessária autorização por parte da Digníssima Assembleia Municipal, nos termos previstos no artigo 6.º da Lei número 8/2012, de 21 de fevereiro e dos números 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, na redação em vigor; -----

b) proceder à designação dos membros do júri e do gestor do procedimento nos termos sugeridos. -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho.-----

## **18 – REPARTIÇÃO DE ENCARGOS**-----

**18.1 -** Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com a repartição de encargos de verbas afetas ao concurso público de materiais elétricos. -----

**Este assunto não foi apreciado, tendo sido consensualmente retirado.** -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho.-----

## **19 – PLANOS**-----

**19.1 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a nomeação de representantes do Município de Albufeira na **Comissão Consultiva da Revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira.** -----

**Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, aprovar a proposta.** -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho.-----

**19.2 –** Apreciação e deliberação sobre proposta do presidente da câmara visando a

nomeação de representantes do Município nas reuniões de **Conferência Procedimental do Procedimento Simplificado de Reclassificação dos Solos do Plano Diretor Municipal de Albufeira.** -----

Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, aprovar a proposta. -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho. -----

**19.3 – Plano Diretor Municipal de Albufeira – Reabertura do procedimento de elaboração da Revisão** - Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com a prorrogação do prazo de elaboração da Revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira. -----

Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: -----

a) prorrogar o prazo de elaboração da Revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira por um período de três anos, contabilizados a partir do final do prazo previamente estabelecido, nos termos do previsto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT; ---

b) determinar a publicação da presente deliberação no Diário da República e proceder à sua divulgação na comunicação social, na internet e no boletim municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT; -----

c) dar conhecimento do teor da presente deliberação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve). -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho. -----

**19.4 - Plano de Pormenor do Alfamar e Envolverte** - Apreciação e deliberação sobre informação dos serviços relacionada com a Conferência Procedimental. -----

Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: -----

a) manifestar concordância com a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolverte; -----

b) remeter a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolverte à CCDR-Algarve, mediante recurso à Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência Procedimental, a realizar nos termos do previsto no n.º 3 e n.º 5 do artigo 86.º do RJIGT. -----

Não estava presente o senhor vereador António Coelho. -----

## **20 – PROCESSOS DE OBRAS PARTICULARES** -----

**20.1 – Apreciação e deliberação dos assuntos constantes nas folhas anexas.** -----

Deliberações em anexo. -----

O texto destas deliberações foi aprovado em minuta, no final da reunião nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. -----

Todas as deliberações foram tomadas segundo a forma de votação nominal. -----

Albufeira, 05 de novembro de 2024

O Presidente da Câmara Municipal



Jose Carlos Martins Rolo

A secretária da reunião



Carla Farinha

Handwritten blue ink marks, including a large flourish and the letters 'A', '2', and 'X'.

**Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024**  
**Processos de Obras Particulares**

Dos pareceres, autos e informações referidas nas deliberações que seguem, relativas a processos de obras particulares, foram extraídas fotocópias pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, que foram rubricadas pelos Senhores Membros do Executivo e se destinam a arquivo na pasta de documentos respeitante à presente reunião.

As descrições dos pedidos que se seguem, relacionadas com este tema, foram elaboradas sob a responsabilidade do mesmo departamento.



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

1

Requerimento (s) nº (s): 40725 de 27-06-2024; SGDCMA45836 de 27-06-2024  
Processo nº: 09/2024/40725  
Requerente: Maria Helena Quartin Fão  
Local da Obra: Estrada de Santa Eulália, Edifício Santa Eulália Mar, Lote nº 3,  
Apartº nº 17, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria de Conservação do Edificado

Foi, por unanimidade dos presentes, deliberado homologar o auto de vistoria nº45/2024 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 30/09/2024.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

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

**Identificação do Processo:**

Local: Estrada de Santa Eulália, «Edifício Santa Eulália Mar», Lote 3, Apartamento 17  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria de conservação do edificado.

Processo n.º  
**09/2024/40725**  
  
SGDCMA/2024/45836

**Parecer do Director de Departamento (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

CONCORDO.  
~~A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.~~  
25/10/2024

**Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Considerando o parecer jurídico de 30/09/2024 - em qual  
concordo - somos a promover a remessa do procedimento pen. apu-  
ciat e delictual de Dignidade Câmara Municipal de Albufeira  
tendo em conta que determina manter o procedimento em conformidade  
com o sentido do parecer. É considerado superior, 25/11/2024

**Parecer do Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Declaro que para caracterizar a situação  
de emergência para qual esta delibera-  
ção assina o intuito nos termos do

**Informação / Parecer**

antes 30) e 35) p.º 30. 7. 24

1 - No dia 24 de setembro de 2024, pelas 11 horas, foi realizada uma deslocação no sentido da realização da vistoria prevista no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) - anexo ao Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ao imóvel localizado em Estrada de Santa Eulália, «Edifício Santa Eulália Mar», Lote 3, Apartamento n.º17, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, município de Albufeira, e da qual resultou o Auto de Vistoria n.º45/2024;

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

**Identificação do Processo:**

<b>Local:</b> Estrada de Santa Eulália, «Edifício Santa Eulália Mar», Lote 3, Apartamento 17 <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água <b>Assunto:</b> Vistoria de conservação do edificado.	<b>Processo n.º</b> <b>09/2024/40725</b>
	<b>SGDCMA/2024/45836</b>

2 – Como elementos da Comissão de Vistorias, estiveram presentes: o senhor Arq.º Hugo Aires, o senhor A.T. Humberto Martins e o senhor Arq.º Marco Carriço;  
3 – Esclarece aquela comissão que não lhe foi possível aceder ao interior do local acima referenciado.

Assim, e sem necessidade de outras considerações, sugere-se que a Digníssima Câmara Municipal:

- a) Delibere homologar o Auto de Vistoria n.º45/2024 e ordenar a notificação do citado auto e do presente parecer à requerente (Maria Helena Quartin Fão);
- b) Devendo esta ser notificada de que dispõe do prazo de 10 dias, úteis, para audiência prévia, por escrito, contados da data da notificação da deliberação camarária, no sentido de, se o desejar, dizer o que se lhe oferecer, de acordo com o artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

É o que se nos oferece, de momento, submeter à consideração superior de V. Ex.ª.

**Albufeira, 30 de setembro de 2024**

**Obs.: O processo n.º09/2024/40725 foi entregue ao signatário a 27 de setembro de 2024.**

**O Técnico Superior**



**Pedro Rodrigues**

## Auto de Vistoria nº 45 / 2024

Verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado

(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

**PROCESSO: 09/2024/40725 | SGDCMA/2024/45836**

Ao vigésimo quarto dia do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro, pelas onze horas, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente datado de 09/08/2024 (SGDCMA/2024/45836), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos Àrq.º Marco Carriço, o Arq.º Hugo Aires e o Assistente Humberto Martins, ao apartamento nº17 do Edifício Santa Eulalia Mar, Lote nº3, na Estrada de Santa Eulalia em Albufeira, para verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado.

### **1. Identificação do Proprietário**

Foi notificado o proprietário, o sr. Gordon Ângelo Maene, residente na Estrada de Santa Eulalia - Edifício Santa Eulalia Mar, Lota 3 – Apartamento 17, Albufeira, que não compareceu nem nomeou nenhum representante legal.

### **2. Antecedentes**

A presente vistoria tem origem na queixa efetuada pela sra. Maria Helena Quartin Fão, na qualidade de inquilina, sobre infiltrações provenientes do apartamento nº16 do mesmo edifício.

### **3. Vistoria**

Em virtude de a reclamante não ter comparecido nem nomeado nenhum representante legal, não foi possível aos elementos da comissão de vistorias aceder ao interior do edifício e por

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

consequente verificar o estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado.

**4. CONCLUSÃO**

Em suma, como a reclamante não compareceu nem nomeou nenhum representante legal, não foi possível aos elementos da comissão de vistorias aceder ao interior do edifício e efetuar a vistoria requerida de forma a se verificar o estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, que vai ser assinado por todos os elementos da comissão de vistorias.



Arq.º, Marco Carriço



Arq.º, Hugo Aires



Assistente Humberto Martins



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

2

Requerimento (s) nº (s): 13304 de 12-12-2022; SGDCMA80705 de 12-12-2022  
Processo nº: 09/2022/13304  
Relatório dos Serviços Municipais da Proteção Civil  
Local da Obra: Canais, freguesia de Ferreiras  
Assunto: Vistoria de Conservação do Edificado

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado homologar o auto de vistoria nº35/2024 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 14/10/2024.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

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

**Identificação do Processo:**

Local: Canais – prédio urbano com a matriz 546 Freguesia: Ferreiras Assunto: Vistoria de conservação do edificado.	Processo n.º 09/2022/13304
	SGDCMA/2022/80705

**Parecer do Director de Departamento (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
25/10/2024

**Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Concordando o parecer jurídico de 14/10/2024 - com o qual concordo - sou eu a promover a renesse do procedimento para apreciação e deliberação da Comissão Municipal de Albufeira; tendo em conta que determina mandar proceder e conformidade com o artigo 10.º.

**Parecer do Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

De acordo com o que se faz referido a Comissão de Câmara e que a mesma caso assim o considerar deliberar nos termos do presente parecer (ponto 7a).

**Informação / Parecer**

1 - No dia 21 de junho de 2024, pelas 11 horas, foi realizada a vistoria prevista no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) – anexo ao Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ao imóvel localizado em Canais, freguesia de Ferreiras, município de Albufeira, prédio urbano com a matriz 546, e da qual resultou o Auto de Vistoria n.º35/2024;



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

**Identificação do Processo:**

Local: Canais – prédio urbano com a matriz 546 Freguesia: Ferreiras Assunto: Vistoria de conservação do edificado.	Processo n.º 09/2022/13304
	SGDCMA/2022/80705

- 2 - Como elementos da Comissão de Vistorias, estiveram presentes: o senhor Arq.º Hugo Aires, o senhor A.T. Humberto Martins e a senhora Arq.ª Vanessa Belchior;
- 3 - A proprietária do imóvel vistoriado é a senhora Melissa Andrade, com domicílio em Rue de Mamer, n.º16, L-8081 Bertrange, Luxemburgo;
- 4 - A proprietária acima indicada não foi notificada para estar presente na realização da vistoria nos termos do plasmado no n.º8 do artigo 90.º do RJUE - v. etapa 6 da Distribuição SGDCMA/2022/80705;
- 5 - Verificou a Comissão de Vistorias que a empena a sul apresenta diversas patologias, promovendo a iminente queda de partes ou da totalidade da mesma, existindo uma fissura que ocorre desde o lado poente a sul do prédio (em alvenaria de pedra) em ruína;
- 6 - O estado de conservação do imóvel, ao abrigo do n.º5 do artigo 90.º do RJUE, é classificado, pela Comissão de Vistorias, de Mau;
- 7 - Propõe a Comissão de Vistorias que, no prazo de 60 (sessenta) dias, a empena do imóvel seja reparada ou demolida, de forma a garantir a segurança pública e o arranjo estético, assim como que a empena seja inspecionada regularmente, a fim de garantir a sua manutenção com os trabalhos adequados.

À luz da legislação aplicável compete a esta Câmara Municipal - tão somente - indagar se estamos perante más condições de segurança, perigo para a saúde pública e/ou necessidade de melhoria do arranjo estético.

Isto porque o RJUE confere às câmaras municipais especiais deveres de atuação ao nível da notificação/ interpelação dos proprietários, para a conservação do edificado, somente quando se verifique o preenchimento dos referidos pressupostos de atuação.

No nosso entendimento, resulta do Auto de Vistoria n.º35/2024 a verificação de um dos pressupostos de que depende o acionar das medidas de conservação do edificado, estatuídas no artigo 89.º do RJUE, a saber: **risco para a segurança.**

7a) Face a tudo o exposto, sugere-se que:  
- Seja a presente remetida a reunião de câmara para, nos termos do disposto no n.º2 do artigo 89.º do RJUE, deliberar homologar o Auto de Vistoria n.º35/2024, determinando que a senhora Melissa Andrade diligencie conforme e no prazo preconizados no auto de vistoria supra referenciado (**medidas e prazo expressos no ponto 7 deste parecer**);

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

**Identificação do Processo:**

Local: Canais – prédio urbano com a matriz 546  
Freguesia: Ferreiras  
Assunto: Vistoria de conservação do edificado.

Processo n.º  
09/2022/13304

SGDCMA/2022/80705

- Deverá aquela ser advertida de que, se as medidas preconizadas não forem realizadas no prazo fixado, poderá estar a incorrer na prática de um crime de desobediência (conforme o disposto no artigo 100.º do RJUE - n.º4 do artigo 89.º do RJUE), na prática de um ilícito contraordenacional (de acordo com o disposto na alínea s], do n.º1, do artigo 98.º do RJUE), e de que a Câmara Municipal de Albufeira poderá tomar posse administrativa do local a fim de dar execução ao determinado, ficando as quantias relativas às despesas realizadas com a execução coerciva por conta da mesma (cf. o disposto no artigo 91.º do RJUE - com remissão para o artigo 108.º também do RJUE);
- Deverá, nos termos do plasmado no n.º5 do artigo 89.º do RJUE, na sua atual redação, promover-se, para efeitos de averbamento, o registo predial da intimação para a execução das medidas preconizadas;
- Sugere-se a dispensa da audiência dos interessados, por se tratar de uma decisão urgente, obstando-se também a qualquer comprometimento da execução/ utilidade da decisão - cf. as alíneas a) e c) do n.º1 do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo;
- Deverá remeter-se ao DPGU/ DFV, para ser verificado se ocorre a prática do ilícito contraordenacional previsto na alínea t) do n.º1 do artigo 98.º do RJUE;
- Deverá remeter-se ao Serviço Municipal de Proteção Civil, para ser realizada uma verificação da eventual perigosidade de passagem junto ao local vistoriado.

Albufeira, 14 de outubro de 2024

Obs.: A informação por nós solicitada apenas foi fornecida ao signatário a 11 de outubro de 2024 (v. Distribuição SGDCMA/2022/80705).

O Técnico Superior



Pedro Rodrigues

## Auto de Vistoria nº 35 / 2024

Verificação das condições de conservação e salubridade do edificado  
(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

**PROCESSO: 09/2022/13304 | SGDCMA/2022/80705**

Ao vigésimo primeiro dia do mês de junho de dois mil e vinte e quatro, pelas onze horas, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente datado de 28/05/2024 (SGDCMA/2024/9973), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos Arq.ª Vanessa Belchior, Arq.º Hugo Aires e Assistente Humberto Martins, ao prédio, sito em Canais, para verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança.

### **1. Identificação do Proprietário**

Fernando Andrade.

### **2. Vistoria**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento, foi possível constatar, por parte desta comissão o seguinte:

Verificou-se que a empena a Sul apresenta diversas patologias, promovendo a iminente queda de partes ou a totalidade da mesma, existindo uma fissura que ocorre deste o lado poente a sul da dita ruína.

### **Estado de Conservação do Imóvel**

Ao abrigo do nº5 do artigo 90.º do RJUE, o estado de conservação do imóvel é classificado de **MAU** resultante de um nível de **ANOMALIAS GRAVES**, conforme consta no item «C. Anomalias de Elementos Funcionais» da «Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios» (Portaria nº1192-B/2006, de 3 de novembro).

**Registo Fotográfico**

Foto nº1 – Ruína existente



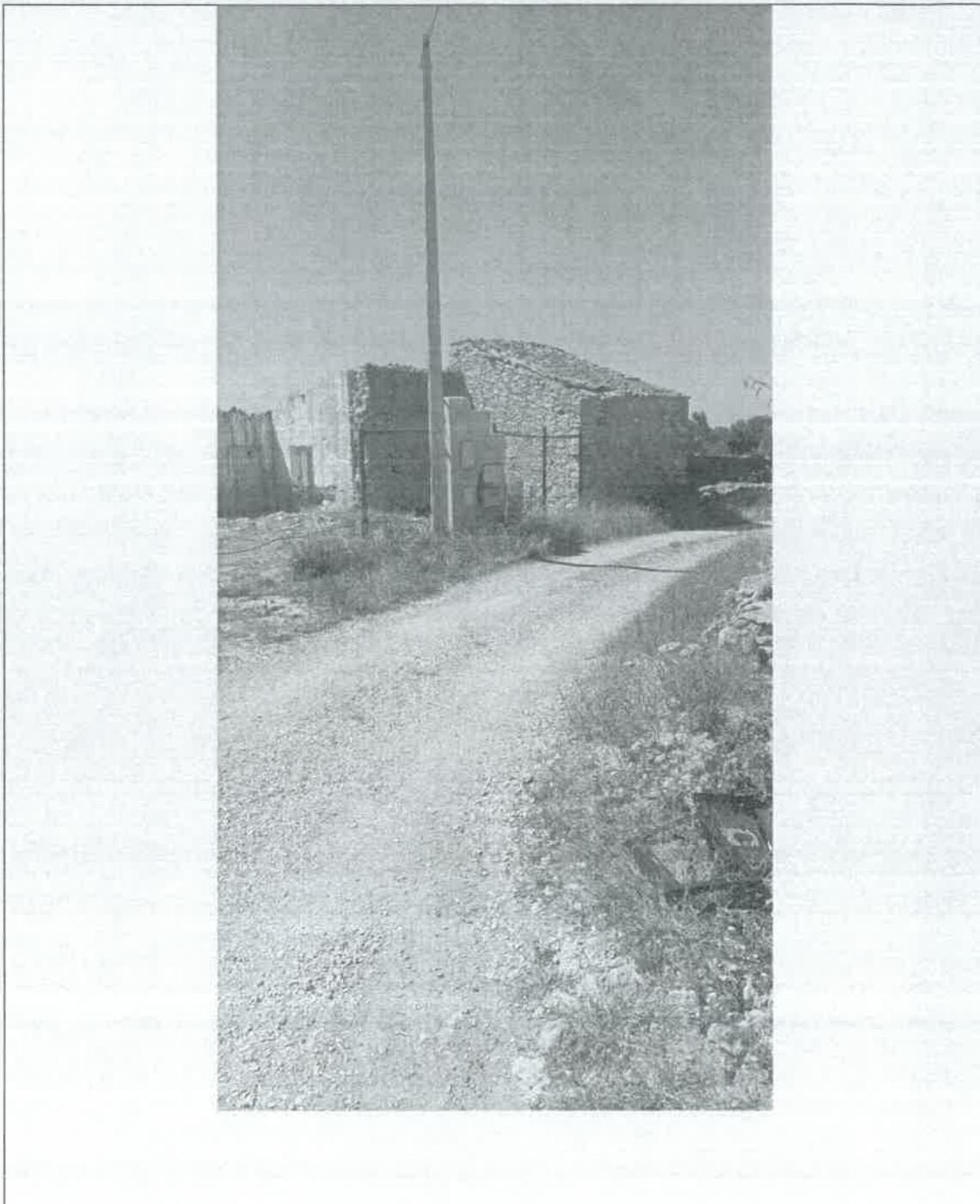
Foto nº2 – Ruína

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)



Foto nº3 – Ruina

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)



### 3. CONCLUSÃO

Em suma estamos perante uma Ruína em Alvenaria de Pedra que em algumas partes o seu fissurou, podendo cair e colocando em risco os transeuntes.

**Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)**

De referir, que ao abrigo do disposto nos artigos 89 e 89-A do RJUE na sua atual redação é dever dos proprietários de edificações a sua conservação com recurso a obras pelo menos uma vez a cada período de oito anos, de modo a garantir a segurança, salubridade e arranjo estético. Mais, não podem os proprietários, dolosamente, provocar ou agravar qualquer situação de falta de segurança ou salubridade.

**Ressalva referir que se trata de uma vedação que confronta com o passeio publico, pelo que impera salvaguardar a segurança publica e imagem da cidade.**

**Obras Preconizadas**

Propõe-se ao proprietário do terreno:

- Que a empena da ruina seja reparada ou demolida de forma a garantir a segurança publica e arranjo estético.
- Que a empena seja inspecionada regularmente, afim de garantir a sua manutenção com os trabalhos adequados.

**Elementos Instrutórios**

Sendo obras de conservação, as obras preconizadas encontram-se isentas de controlo prévio, ao abrigo do artigo 6º do RJUE.

**Prazos**

Propõe-se a fixação do prazo de 60 dias para a execução das obras preconizadas.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, que vai ser assinado por todos os elementos da comissão de vistorias.

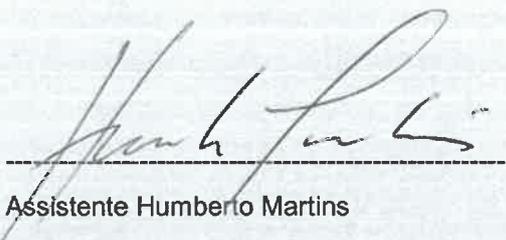
Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)



Arq.<sup>a</sup>, Vanessa Belchior



Arq.<sup>o</sup>, Hugo Aires



Assistente Humberto Martins



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

3

Requerimento (s) n° (s): 14073 de 02-11-2023; SGDCMA79527 de 02-11-2023  
Processo n°: 09/2023/14073  
Requerente: Aliete Martins dos Santos  
Local da Obra: Quinta da Correeira, Bloco n° 52-A, Apart° 3°D, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria de Conservação do Edificado

Foi, por unanimidade dos PRESENTES, deliberado homologar o auto de vistoria n°44/2024 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 30/09/2024.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

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

**Identificação do Processo:**

Local: Quinta da Correia, Bloco 52-A, Apartamento 3.º D  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria de conservação do edificado.

Processo n.º  
09/2023/14073

SGDCMA/2023/79527

**Parecer do Director de Departamento (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Considero  
A COMISSÃO SUPERIOR. 25/10/2024

**Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Considerando o parecer jurídico de 30/09/2024 - em igual e com o mesmo - somos a promover a remessa do procedimento para apreciação e deliberação da Digníssima Câmara Municipal de Albufeira, tendo em conta que determina manter o procedimento e conformidade com o superior municipal. É considerado superior, 25/10/2024

**Parecer do Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Sugira-se que seja remetido a Assembleia de Câmara para que esta delibere sobre o assunto o entendido nos termos da Lei

**Informação / Parecer**

30) e 35). 25/10/24

1 - No dia 24 de setembro de 2024, pelas 10 horas, foi realizada uma deslocação no sentido da realização da vistoria prevista no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) - anexo ao Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ao imóvel localizado em Quinta da Correia, Bloco 52-A, Apartamento 3.º D, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, município de Albufeira, e da qual resultou o Auto de Vistoria n.º44/2024;

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

**Identificação do Processo:**

Local: Quinta da Correeira, Bloco 52-A, Apartamento 3.º D Freguesia: Albufeira e Olhos de Água Assunto: Vistoria de conservação do edificado.	Processo n.º <b>09/2023/14073</b>
	<b>SGDCMA/2023/79527</b>

2 – Como elementos da Comissão de Vistorias, estiveram presentes: o senhor Arq.º Hugo Aires, o senhor A.T. Humberto Martins e o senhor Arq.º Marco Carriço;

3 – Esclarece aquela comissão que não acedeu ao interior do local acima referenciado; tendo a requerente, via telefone, informado que a situação já havia sido sanada.

Assim, e sem necessidade de outras considerações, sugere-se que a Digníssima Câmara Municipal:

- a) Delibere homologar o Auto de Vistoria n.º44/2024 e ordenar a notificação do citado auto e do presente parecer à requerente (Aliete Martins dos Santos);
- b) Devendo esta ser notificada de que dispõe do prazo de 10 dias, úteis, para audiência prévia, por escrito, contados da data da notificação da deliberação camarária, no sentido de, se o desejar, dizer o que se lhe oferecer, de acordo com o artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

É o que se nos oferece, de momento, submeter à consideração superior de V. Ex.ª.

**Albufeira, 30 de setembro de 2024**

**Obs.: O processo n.º09/2023/14073 foi entregue ao signatário a 27 de setembro de 2024.**

**O Técnico Superior**



Pedro Rodrigues

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

## Auto de Vistoria nº 44 / 2024

Verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado

(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

**PROCESSO: 09/2023/14073 | SGDCMA/2023/79527**

Ao vigésimo quarto dia do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro, pelas dez horas, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente datado de 04/06/2024 (SGDCMA/2023/79527), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos Arq.º Marco Carriço, Arq.º Hugo Aires e o Assistente Humberto Martins, ao apartamento 3ºD, no Bloco 52-A na Quinta da Correeira em Albufeira, para verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado.

### 1. Identificação do Proprietário

Sra. Aliete Martins dos Santos, residente na Praceta do Sol Nascente, Vivenda Casa Nova em Albufeira.

### 2. Antecedentes

A presente vistoria tem origem na reclamação efetuada pela Sra. Aliete Martins dos Santos, a respeito de infiltrações e escoamento de águas pela chaminé.

### 3. Vistoria

Foi-nos informado por telemóvel (917517459) pela Sra. Aliete Martins dos Santos que as questões de salubridade levantadas foram sanadas, não tendo a presente de comissão de vistorias acedido ao interior do imóvel.

### 4. CONCLUSÃO

Em suma, dado que a reclamante informou que as questões de salubridade foram sanadas, considera esta comissão de vistorias que a vistoria fica sem efeito.

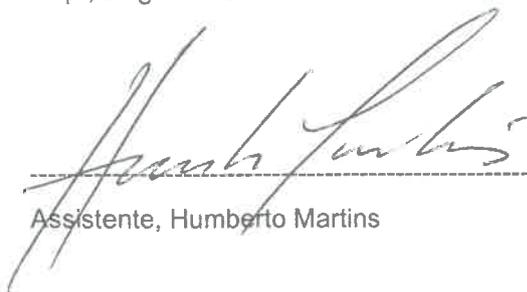
Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, que vai ser assinado por todos os elementos da comissão de vistorias.



Arq.º, Marco Carriço



Arq.º, Hugo Aires



Assistente, Humberto Martins



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

4

Requerimento (s) n° (s): 49069 de 12-08-2024  
Processo n°: 344/1986  
Requerente: AniCare - Serviços Veterinários  
Local da Obra: Estrada do Paraíso, Edifício Labisa, Bloco II, Loja C, Ferreiras  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 18/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para apreciação superior e decisão final. A.C.S.-

Zélio Neto

(Eng. Zélio Neto)

19.09.2024

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

CONCORDO.  
À CONSERVAÇÃO SUPERIOR.  
20/09/2024

Eduardo Viegas

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP PROCESSO	N.º 267889/2024 Nº 2609402 SGDCMA/2024/56160	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO "AniCare – Serviços Veterinários" Licença de utilização Nº 7/1994
REQUERENTE:	AniCare – Serviços Veterinários	
LOCAL:	Estrada do Paraíso, Ed. Labisa, Bloco II, Loja C – Ferreiras - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º 2609402 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja de serviços veterinários, cujo requerente é AniCare – Serviços Veterinários, localizada na Estrada do Paraíso, Ed. Labisa, Bloco II, Loja C, freguesia de Ferreiras, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º 1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio.

Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 18 de Setembro de 2024

A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Tânia Silva, Engenheira Civil

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



\_\_\_\_\_  
Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

5

Requerimento (s) nº (s): 31567 de 13-05-2024  
Processo nº: 296/2001  
Requerente: Smile Up V - Dental Clinics, S.A.  
Local da Obra: Rua dos Pardais, nº 3, Loja 13, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 20/09/2024, emitir parecer favorável condicionado às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável remete-se para apreciação superior e decisão final. A consideração superior.

(Eng. Zeito Neto)

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Concordo.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
23/09/2024

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 200223/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 2511358	"SMILE UP V – DENTAL CLINICS S.A.- ALBUFEIRA"
	SGDCMA/2024/34516	Licença de utilização Nº 296/2001
REQUERENTE:	Smile Up V – Dental Clinics S.A.	
LOCAL:	Rua dos Pardais, 3 Loja 13 - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º2511358 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja destinada a Clínica Dentária, cujo requerente é Smile Up V – Dental Clinics S.A., localizada na Rua dos Pardais, 3 Loja 13, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Não apresentou a declaração de autoria das medidas de autoproteção.

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio.

Dado o exposto, informa-se que o processo poderá reunir condições de informação favorável, após envio da declaração de autoria/termo de responsabilidade.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 20.09.2024

  
A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Vanessa Belchior, Arquiteta

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



**Ana Nunes –**  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

6

Requerimento (s) n° (s): 22663 de 01-04-2024  
Processo n°: 419/1988  
Requerente: OCvillas - Promoção e Arrendamento de Imóveis, Lda  
Local da Obra: Rua Manuel Teixeira Gomes, Urbanização Telhas Verde, Lote n° 4,  
Loja D, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 18/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para apreciação superior e decisão final. A.C.S.-

Zélio Neto  
(Eng. Zélio Neto)

19.09.2024

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
20/09/2024

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 136586/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 2086038	"OCvillas – Promoção e Arrendamento de Imóveis, Lda"
	SGDCMA/2024/24278	Licença de utilização Nº 65/1995
REQUERENTE:	OCvillas – Promoção e Arrendamento de Imóveis, Lda	
LOCAL:	Rua Manuel Teixeira Gomes, Urbanização Telhas Verde, Lote 4, loja D - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º 2086038 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja de promoção e arrendamento de imóveis – OCvillas, cujo requerente é OCvillas – Promoção e Arrendamento de Imóveis, Lda, localizada na Rua Manuel Teixeira Gomes, Urbanização Telhas Verde, Lote 4, loja D, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio.

Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 18 de Setembro de 2024

A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Tânia Silva, Engenheira Civil

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



\_\_\_\_\_  
Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

7

Requerimento (s) nº (s): 27094 de 19-04-2024  
Processo nº: 71/1999  
Requerente: Sportibérica - Sociedade de Artigos de Desporto, S.A.  
Local da Obra: Algarve Shopping, Loja 1.127/8, Lanka Parque Comercial e Industrial do Algarve, Lote R, Fração R, Guia, freguesia da Guia  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade dos presentes, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 19/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para aprovação superior e decisão final. A consideração superior.

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
23/09/2024

(Eng. Zélio Vello)

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 169631/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 2325088	"Sportibérica – Sociedade de Artigos de Desporto, SA"
	SGDCMA/2024/29439	Licença de utilização Nº 248/2002, 111/2012, 25/2017
REQUERENTE:	Sportibérica – Sociedade de Artigos de Desporto, SA	
LOCAL:	Algarve Shopping, Loja 1.127/8, Lanka Parque Com. Ind. Do Algarve, Lote R, Fração R – Guia - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º 2325088 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja de artigos de desporto – JD Sports, cujo requerente é Sportibérica – Sociedade de artigos de desporto, SA, localizada no Algarve Shopping, Loja 1.127/8, Lanka Parque Com. Ind. Do Algarve, Lote R, Fração R, freguesia de Guia, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio.

Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 19 de Setembro de 2024

A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Tânia Silva, Engenheira Civil

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



\_\_\_\_\_  
Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

8

Requerimento (s) n° (s): 31595 de 13-05-2024  
Processo n°: 65/2004  
Requerente: SPÁZIO - Laser & Estética  
Local da Obra: Marina de Albufeira, Alameda da Orada, Loja n° 41, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 20/09/2024, emitir parecer favorável condicionado às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

Abel Coelho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para apreciação superior e de uso final. A consideração superior.

(Eng. Zélio Neto)

23/09/2024

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
23/09/2024

(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 200912/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 2512187	“SPAZIO – LASER & ESTÉTICA – GABINETE ESTÉTICO”
	SGDCMA/2024/34550	Licença de utilização Nº
REQUERENTE:	SPAZIO – Laser & Estética	
LOCAL:	Marina de Albufeira, Alameda da Orada, Loja 41 - Albufeira	

### INFORMAÇÃO:

O requerente vem no presente processo n.º2512187 apresentar medidas de auto proteção referentes a um gabinete de estética e medicina estética, cujo requerente é SPAZIO – Laser & Estética, localizada na Marina de Albufeira, Alameda da Orada, loja 41, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

O alvará de utilização entregue não corresponde à do pedido.

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio.

Dado o exposto, informa-se que o processo poderá reunir condições de informação favorável, após entrega do alvará de utilização correspondente.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 20.09.2024

A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Vanessa Belchior, Arquitecta

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epigrafoado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



---

Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

9

Requerimento (s) nº (s): 48855 de 09-08-2024  
Processo nº: 515/1987  
Requerente: Número Urbano - Unipessoal, Lda  
Local da Obra: Rua dos Tordos, Lote nº 20, Lojas 2,3,4,5 e 6, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 19/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

Abel Coelho

INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para apreciação superior e decisão final. A consideração superior.

*[Assinatura]*  
23.09.2024  
(Eng. Zé Neto)

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
23/09/2024

*[Assinatura]*  
(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 267797/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	N.º 2609251	"Check in Portugal"
	SGDCMA/2024/55951	Licença de utilização Nº 77/1991
REQUERENTE:	Número Urbano – Unipessoal Lda	
LOCAL:	Rua dos Tordos, Lote 20, Lojas 2, 3, 4, 5 e 6 - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º2609251 apresentar medidas de auto proteção referentes à instalação da "Check in Portugal" de utilização mista (Administrativos com público e Lavandaria sem público), cujo requerente é Número Urbano – Unipessoal Lda, localizada na Rua dos Tordos, Lote 20, Lojas 2, 3, 4, 5 e 6, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio. Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 19.09.2024

*[Assinatura]*  
A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Vanessa Belchior, Arquitecta

**Assunto: Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.**

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



\_\_\_\_\_  
Ana Nunes –

23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

10

Requerimento (s) nº (s): 26894 de 18-04-2024  
Processo nº: 120/1980  
Requerente: Rogério Silva - Mediação de Seguros  
Local da Obra: Avenida da Liberdade, nº 127, Loja 8, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 18/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

<p>O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019</p> <p><i>Em face da informação técnica, remete-se para apreciação superior e decisão final. A.C.S.</i></p> <p><i>17.09.2024</i></p> <p>(Eng.º João Neto)</p>	<p>O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019</p> <p><i>CONCORDO.</i></p> <p><i>A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.</i></p> <p><i>20/09/2024</i></p> <p>(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)</p>	<p>Despacho</p>
---	---	-----------------

PEDIDO MAP	N.º 168911/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 2460154	“ROGÉRIO SILVA – MEDIAÇÃO DE SEGUROS”
	SGDCMA/2024/29218	Licença de utilização Nº 457/2001
REQUERENTE:	Rogério Silva – Mediação de Seguros	
LOCAL:	Avenida da Liberdade n.º127, Loja 8 - Albufeira	

**INFORMAÇÃO:**

O requerente vem no presente processo n.º2460154 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja de mediação de seguros – ROGÉRIO SILVA, cujo requerente é Rogério Silva, localizada na Avenida da Liberdade n.º127, Loja 8, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio. Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 18.09.2024

*Vanessa Belchior*  
A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Vanessa Belchior, Arquiteta

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



---

Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

11

Requerimento (s) n° (s): 26913 de 18-04-2024  
Processo n°: 120/1980  
Requerente: Rogério Silva - Mediação de Seguros  
Local da Obra: Avenida da Liberdade, n° 127, Loja 10, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Medidas de Autoproteção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado nos termos do parecer técnico datado de 19/09/2024, emitir parecer favorável às medidas de autoproteção apresentadas.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

O Chefe de Divisão de Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face da informação técnica favorável, remete-se para apreciação superior e decisão final a consideração superior.

(Eng. Zélio Neto)

23.09.2024

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.  
23/09/2024



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

PEDIDO MAP	N.º 2460195/2024	MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO
PROCESSO	Nº 168953	"ROGÉRIO SILVA – MEDIAÇÃO DE SEGUROS"
	SGDCMA/2024/29238	Licença de utilização Nº 457/2001
REQUERENTE:	Rogério Silva – Mediação de Seguros	
LOCAL:	Avenida da Liberdade n.º127, Loja 10 - Albufeira	

### INFORMAÇÃO:

O requerente vem no presente processo n.º2460154 apresentar medidas de auto proteção referentes a uma loja de mediação de seguros – ROGÉRIO SILVA, cujo requerente é Rogério Silva, localizada na Avenida da Liberdade n.º127, Loja 10, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Não consta no presente pedido MAP, ficha ou projeto de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE) do estabelecimento indicado nas medidas de Autoproteção (MAP).

Nos termos do artigo 196.º do Anexo à Portaria n.º1532/2008 de 29 de dezembro, informa-se que não se vê inconveniente na implementação das medidas de autoproteção apresentadas.

A presente apreciação é efetuada no âmbito da estrutura das medidas de organização e gestão da segurança, que constituem as medidas de autoproteção, sendo o seu conteúdo da responsabilidade do seu autor e do responsável de segurança.

As medidas de autoproteção não substituem a ficha ou projeto de segurança contra risco de incêndio. Dado o exposto, informa-se que o processo reúne condições de informação favorável.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 19.09.2024

  
A Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística  
Vanessa Belchior, Arquitecta

**Assunto:** Medidas de Autoproteção – emissão de parecer – competência municipal.

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor**  
(em regime de substituição – despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de 28.12.2018)

Relativamente ao assunto epígrafado, cumpre informar o seguinte:

- a) Conforme consabido, no dia 31 de dezembro de 2023, operou o processo de transferência da competência para a apreciação de projetos e medidas de autoproteção (MAP) e a realização de vistorias e inspeções a edifícios classificados da 1ª Categoria de Risco, da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) para os Municípios;
- b) Por conseguinte, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, a ANEPC deixou de receber quaisquer pedidos de apreciação de projetos e MAP referentes a edifícios classificados na 1ª Categoria de Risco;
- c) Por força da legislação aplicável, estes pedidos passaram a dever ser encaminhados diretamente para os Municípios da área geográfica da localização do edifício a que diz respeito o projeto ou as MAP para apreciação;
- d) Trata-se de um procedimento no quadro da implementação do artigo 26º. da Lei nº 50/2018, de 16 de agosto, o qual, sob a epígrafe *Segurança contra incêndios*, estatui o seguinte:
  - 1 - *É da competência dos órgãos municipais apreciar projetos e medidas de autoproteção, realizar vistorias e inspeções a edifícios classificados na primeira categoria de risco no âmbito do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.*
  - 2 - *Para desempenho das funções previstas no número anterior, os técnicos municipais devem ser credenciados pela entidade competente.*
- e) Assim, dado que o período de adaptação já expirou, encontra-se transferido para os *órgãos municipais*, as competências seguintes, referentes a edifícios da 1ª Categoria de Risco:
  - Emissão de Parecer sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
  - Emissão de Parecer sobre as Medidas de Autoproteção;
  - Realização de Vistorias;

- Realização de Inspeções Regulares;
- Realização de Inspeções.

Em face do que promove-se que, inexistindo delegação de competências nesse âmbito, esses procedimentos sejam remetidos para apreciação e deliberação do órgão executivo colegial municipal (Câmara Municipal de Albufeira), tendente a que, com fundamento nas informações técnicas dos serviços, pratique os atos administrativos seguintes:

- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre o Projeto de especialidade de SCIE;
- Emita Parecer (favorável ou desfavorável) sobre as Medidas de Autoproteção;
- Determine a realização de Vistorias;
- Determine a realização de Inspeções Regulares;
- Determine a realização de Inspeções.

É quanto cumpre informar, pelo que se remete à consideração superior.



\_\_\_\_\_  
Ana Nunes –  
23/10/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

12

Requerimento (s) nº (s): 66470II de 16-12-2022; 66470 de 16-12-2022; 71932 de 17-11-2023; 54273 de 13-09-2024

Processo nº: 61CP/2022

Requerente: Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.

Local da Obra: Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1, Lote nº 18, Pinhal do Concelho, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 07/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta, sob pena de inviabilização da presente comunicação prévia.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

0968Q

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seaclyff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022 | 66470 / 16/12/2022 |  
71932 / 17/11/2023 | 54273 / 13/09/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Concordo.  
~~A~~ consideração superior. *[Handwritten signature]*  
 25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica e das decisões anteriores, remete-se para decisão superior quanto à tramitação a seguir. A consideração superior. *[Handwritten signature]*  
 Em tempo, mantém-se o parecer de 16.08.2024. *[Handwritten signature]*  
 23/10/2024

**Síntese da Informação técnica**

Informação técnica, no âmbito do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), na sua redação atual, referente a uma comunicação prévia, cuja identificação do processo se encontra em epígrafe. Certidão Permanente do Registo Predial - CPRP nº 4535/19881202; matriz nº 13146; Natureza: Urbana; área total de 150m². Trata-se de uma junção de elementos (requerimento nº54273 de 13/09/2024).

- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, o teor de toda a exposição apresentada.
- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP.
- Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a presente comunicação prévia, continua a apresentar desconformidades.

À Consideração Superior

Albufeira, 07/10/2024

O técnico

*[Handwritten signature]*  
(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

096BQ

### Identificação do Processo:

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022 | 66470 / 16/12/2022 |  
71932 / 17/11/2023 | 54273 / 13/09/2024

### Informação técnica

Cumpra a estes serviços informar:

#### Pretensão:

Informação técnica, no âmbito do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), na sua redação atual, referente a uma comunicação prévia, cuja identificação do processo se encontra em epigrafe. Certidão Permanente do Registo Predial - CPRP nº 4535/19881202; matriz nº 13146; Natureza: Urbana; área total de 150m². Trata-se de uma junção de elementos (requerimento nº54273 de 13/09/2024).

#### Antecedentes:

332/05 e 12/22. O primeiro teve a 02/05/2006 a decisão: *"Deferido o pedido de autorização. Tal como é requerido. Devendo o exterior ser pintado de branco"*. O segundo teve a 15/11/2022 a decisão: *"Foi deliberado deferir o pedido de desistência da pretensão (...) "*.  
Presente pretensão - Última decisão (03/09/2024): *"Foi, deliberado (...) se prevê o indeferimento do pedido. (...) "*

#### Enquadramento urbanístico (da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, incluindo os Planos Municipais de Ordenamento do Território, vulgo PMOT):

A pretensão encontra-se abrangida pelo alvará de loteamento nº 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos. Corresponde ao seu lote nº 18. Sistema informático refere que a receção das infraestruturas é: *"Definitivo"*.

#### Análise da pretensão (projeto de arquitetura):

1. O projeto de arquitetura encontra-se instruído com o termo de responsabilidade, doravante designado por TR, do coordenador de projeto e o TR do autor do projeto de arquitetura.
2. **Na presente junção de elementos volta a pretensão a informar que se mantém o referido nos pontos 4, 5, 6 e 7 da informação técnica – IT anterior de 12/07/2024, esta última anexada – Ver anexo3 – excerto da informação anterior, com os pontos enumerados:**
  4. Nesta exposição, é ora, afirmado que é pretendido que neste lote 18 (e outros deste grupo), sejam aplicados os entendimentos aceites para o lote 17, já licenciado. – Ver ponto 2.2 da exposição – anexo2
  5. Quanto à implantação, está em causa a sua mudança, independentemente do motivo, incluindo a salvaguarda dos pinheiros e do que é referido nesta exposição, que passamos a citar: *" (...) foi desde sempre decidido pelo proprietário e promotor dos lotes em causa, criar uma implantação diferente de modo a criar uma harmonia arquitetónica que condiz com o envolvente dos espaços verdes na zona, dando uma independência a cada lote de modo a que os Edifícios fossem envolvidos pelos espaços verdes existentes (...) "*. Refere ainda que alteração da implantação deste conjunto 5 e dos respetivos edifícios, em nada muda os pressupostos de construção para a zona dando continuidade ao procedimento seguido com os anteriores lotes, nomeadamente os lotes do conjunto 3 e 6, que já se encontram construídos e devidamente legalizados pelo Município; de acordo com os pontos 4, 6 e 8 da exposição – anexo2, o requerente informa que pretende proceder a uma alteração do alvará de loteamento.
  6. Sobre a anulação de lugar(es) de estacionamento público, e da proposta de uma cave com 3 espaços para estacionamento (sem indicar o número concreto de lugares), é apresentado ora, no ponto 7 da exposição, um argumento para o mesmo. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, aceitar o aí vertido.**
  7. Refere o ponto 8 dessa exposição o seguinte: *" De acordo com o que já foi descrito nesta exposição e para dar resposta a este ponto, é da intenção do Promotor do Empreendimento em causa e Proprietário dos lotes, levar a cabo num futuro próximo, uma proposta ao Município de Albufeira, da Alteração da Planta Síntese de Alvará e respetivo Regulamento, onde se compromete desde já a Legalizar todas as implantações dos Lotes entretanto construídos"*. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, aceitar o aí vertido. Aliás, remete-se toda a exposição apresentada, uma vez que, e voltamos a informar, nada alterou a informação (interna) anteriormente emitida**

Volta-se a Remeter à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, o vertido neste ponto 2.

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água  
**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Processo n.º  
**61CP/2022**

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022 | 66470 / 16/12/2022 |  
71932 / 17/11/2023 | 54273 / 13/09/2024

Na continuidade cumpre-nos mais informar o seguinte:

- É proposto um edifício multifamiliar com 4 pisos e cave. Esta é para estacionamento, apresentando 3 espaços encerrados para estacionamento (não indica o nº de lugares). Aqueles recebem 8 T1 (2 por piso). A presente pretensão propõe, ora, um edifício idêntico em linguagem e volumetria, aos demais do alvará de loteamento.
- Acabamentos exteriores:** Pintura a tinta cor branco sobre reboco areado; Caixilharia em alumínio à cor natural; Molduras em reboco, cor castanho; Guarda-corpos em vidro; Telhados em telha de canudo; Porta e Portão de garagem cor castanho.

**Alvará de loteamento nº 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos**

- Da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos previstos no Alvará de loteamento nº 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos, para o seu lote nº 18, e os parâmetros urbanísticos propostos, resulta o seguinte quadro:

Parâmetros Urbanísticos	Previstos no alvará de loteamento	Propostos	Verificação
<b>Alvará de loteamento</b>			
<b>Área do prédio</b>	150m2	150m2 Nota (1) 150,50m2 Nota (2) Nota (3)	Não se consegue aferir
<b>Área de implantação</b>	150m2 Nota (3)	150,00m2 Nota (2) (3)	Nota (2) (3)
<b>Planta síntese</b>			
<b>Número de fogos</b>	8	8	Verifica
<b>Número de pisos</b>	4	4 Pisos acima da cota de soleira	Verifica
<b>Tipologia</b>	8T1	8T1	Verifica
<b>Cota de soleira</b>	0,50 a 1,00 da cota do passeio	1m acima da cota do passeio (30,00)	Verifica
<b>Área de construção</b>	Omisso	986,80m2	----- (4)
<b>Regulamento</b>			
<b>Abate de Pinheiros</b>	Só após o projeto estar devidamente aprovado e licenciado	Não se observa (5)	Verifica (5)
<b>Conformidade com os "Estudos arquitectónicos"</b>	Não apresenta estudo arquitectónico, uma vez que não coloca uma pretensão comum para os lotes 17, 18, 19, 20 e 21.		
<b>Varição na forma de implantação dos blocos</b>	Permitida, para preservação de pinheiros de idade adulta ou melhoria da imagem arquitectónica do conjunto	Altera, apresenta justificação	Consideração superior Ver ponto 5.2
<b>Mudança de implantação / área de implantação</b>	Se for alterada a implantação, a área de implantação não pode ser alterada	Nota (3)	Verifica (3)
<b>Consolas</b>	São permitidas sob a forma de varandas ou de acrescentos à área útil dos fogos	Apresenta	Verifica
<b>Caves (materialização)</b>	Permitidas desde que não apresente fachadas desafogadas	Apresenta cave. Apresenta fachadas (sul e nascente) totalmente desafogadas	Consideração superior Ver ponto 5.3
<b>Caves (uso)</b>	Estacionamento, arumos e outros apoios aos fogos	Estacionamento	Verifica
<b>Muros</b>	Não são permitidos	Não apresenta	Verifica
<b>Painéis solares</b>	Têm de ser previstos	Painéis fotovoltaicos colocados	Verifica

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	096BQ
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A. <b>Local:</b> Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	Processo n.º <b>61CP/2022</b>
<b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar	Requerimento n.º 66470II / 16/12/2022   66470 / 16/12/2022   71932 / 17/11/2023   54273 / 13/09/2024

	Não devem ser visíveis ou sê-lo no mínimo possível dentro e fora do loteamento	na cobertura	
<b>Zona de secagem de roupas</b>	Nas traseiras	Não apresenta a sua localização em peça desenhada <sup>(7)</sup>	<b>Não se consegue aferir <sup>(7)</sup></b>
<b>Uso de telha</b>	Obrigatorio, telha "tipo regional" côr ou similar	Telha de canudo	<b>Verifica <sup>(8)</sup></b>

**Nota:** Ressalva-se que os valores apresentados, indicados no quadro supra, foram retirados das peças escritas e/ou desenhadas incluídas na presente pretensão e são da exclusiva responsabilidade do(s) autor(es) do projeto de arquitetura.

**Nota <sup>(1)</sup>:** Valor indicado na Certidão Permanente do Registo Predial n.º 4535/19881202.

**Nota <sup>(2)</sup>:** Valor enumerado no quadro sinóptico incluso na memória descritiva.

**Nota <sup>(3)</sup>:** Atente-se à área de implantação. A área máxima de implantação corresponde à área do lote. Ver ponto 5.2.

**Nota <sup>(4)</sup>:** Sem pronúncia, uma vez que este não é um parâmetro urbanístico definido neste alvará de loteamento.

**Nota <sup>(5)</sup>:** Nas plantas de implantação sobre o levantamento topográfico (desenhos 02 e 03), é representada a área de implantação da cave e a área de construção do lote em consola e nenhuma delas se sobrepõe à representação dos pinheiros.

**Nota <sup>(6)</sup>:** Se a coloração da telha for idêntica à colocada nos demais edifícios já existentes neste alvará de loteamento.

**Nota <sup>(7)</sup>:** Ora, informa na peça escrita "Direito de pronúncia nos termos e para os efeitos nos arts 121º e seguintes do código do procedimento administrativo", que: "(...) zona de secagem (estendal), estará de acordo com o estipulado no Regulamento do Alvará de Loteamento, ou seja, nas traseiras do Edifício. Salvaguardando o que está escrito." Não apresenta a sua localização em peça desenhada pelo que não se consegue aferir.

- 5.1. Da análise do quadro supra verifica-se que na pretensão não se conseguem aferir alguns dos parâmetros urbanísticos e outros são remetidos à consideração superior.
- 5.2. O alvará de loteamento enumera que a área do lote 18 é 150m<sup>2</sup>. De acordo com o autor do projeto de arquitetura, esta corresponde à área (de implantação) da cave. Como a pretensão apresenta áreas encerradas em "consola" estas em projeção poderiam contribuir para a área de implantação. Constata-se que no lote 17, que pertence ao mesmo grupo (lotes 17 a 21 - estudo), a câmara aceitou que a área de implantação correspondesse à área da cave, que corresponde à área do lote, pelo que se remete à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, continuar a aceitar a área de implantação do presente lote, a corresponder à área da cave e coincidindo com a área do mesmo. Atente-se ao ponto 4 da informação de 17/08/2023, incluído no presente ponto 5.4.
- 5.3. Sobre a cave é apresentado o seguinte argumento: \*

Mais se informa que

De acordo com a Informação Técnica não será permitido ter fachadas (Sul e Nascente) desenterradas por não estar em conformidade com o Regulamento do Alvará de Loteamento, fazemos notar que ainda de acordo com o mesmo Regulamento, no seu artigo 4º "As escavações tendentes à implantação dos arruamentos, estacionamentos e passeios, deverão limitar-se à sua área de implantação e respectivos taludes devendo o restante terreno permanecer com as suas características naturais, salvaguardando de qualquer resíduos de materiais de construção ou feridas provocadas pela extração de terras "

Assim sendo, e visto o perfil natural do terreno, a fachada Sul da cave será a única a estar visível porque assim o terreno o permite, não sendo permitido a moldagem da linha natural do terreno para fins meramente estéticos, inviabilizando posteriormente a construção de uma piscina de apoio aos respectivos lotes na sua

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º

66470II / 16/12/2022 | 66470 / 16/12/2022 |  
71932 / 17/11/2023 | 54273 / 13/09/2024

envolvente, indo ao encontro do que actualmente já existe em muitos dos lotes já construídos e devidamente licenciados pelo Município de Albufeira, os quais se encontram com fachadas desenterradas conforme demos vários exemplos fotográficos na última exposição enviada sobre este assunto. O que se pretende é que se mantenha a mesma coerência para a Urbanização. O mesmo o se poderá dizer que na fachada a Nascente, se encontra totalmente desenterrada por ser a fachada onde se fará a entrada para a mesma

**Remete à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, aceitar o argumento apresentado.**

**5.4. Da primeira IT (17/08/2023), volta-se a informar: \***

3. No primeiro aditamento ao alvará de loteamento é, aí, referido: "(...) 5 É autorizada e alteração da localização dos lotes que constituem o empreendimento de acordo com a planta em anexo, a qual deverá ser integralmente cumprida. (...)".
4. O n.º 1 do art.º 5º refere: "Antes da apresentação dos projectos de licenciamento, deverão ser submetidos pelo loteador à C.M.A. para aprovação, "Estudos Arquitectónicos" dos vários conjuntos de forma a se garantir a coerência e a qualidade do empreendimento". O n.º 3 do mesmo artigo refere que o conjunto 5 é constituído pelos lotes 17, 18, 19, 20 e 21. Pela mão do requerimento n.º 2148 de 28/04/1995 entra nesta Câmara um pedido para: "(...) e aprovação do estudo arquitectónico referente ao Conjunto 3 que compõe os lotes n.ºs 22,24,25 - 26,27 e 28, ao conjunto 5 que compõe os lotes n.ºs 17,18 - 19,20 e 21 e ao conjunto 6 que compõe os lotes n.ºs 29,30 - 31,32,33 - 34 e 35 em cumprimento do artigo 5º do regulamento do referido loteamento. (...)". A 17/08/1995 por despacho foi este "DEFERIDO". O ponto 5 desse artigo do regulamento refere: "Uma vez aprovado o estudo arquitectónico, ele passa a fazer parte integrante do presente regulamento, devendo os projectos de arquitectura dos vários lotes serem executados em conformidade com ele." Ver anexo 3.
5. Consta-se que o lote 17 apresentou implantação do grupo diferente do estudo referido no ponto 4 (Ver anexo4) e não segue nem as plantas, nem os alçados incluídos no mesmo.
6. Nas plantas de implantação sobre o levantamento topográfico (desenhos 02 e 03), é representada a área de implantação da cave e a área de construção dos loles em consola. Os lotes 17, 18 e 19 propostos não se sobrepõem à representação dos pinheiros. O lote 20 sobrepõe-se. É anulado o lote 21. – Ver anexo2.
7. A pretensão propõe-se criar na cave 3 espaços identificados como estacionamento, não enumerando o total de n.º de lugares de estacionamento criados. O acesso à cave (estacionamento) elimina lugares públicos de estacionamento no loteamento. No entanto verifica-se que tal situação foi observada noutras construções neste alvará de loteamento.
8. Dada a disparidade entre as implantações reproduzidas nos anexo1, anexo2, Anexo3 e anexo4, sugere-se a apresentação de um estudo que, incluindo o lote 17 (já construído), venha dar resposta ao pedido no art.º 5º do regulamento do presente alvará de loteamento.

(...)\* Mais se informa que a imagem referida no ponto 3 é o anexo1 dessa informação. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento o conteúdo deste ponto 5.4. – Ver anexo2 desta informação.**

RGEU (decreto-Lei n.º 38382 de 07 de agosto de 1951), na sua redação em vigor:

6. Foi, ora, demonstrado a observação da distância mínima de 10 metros entre fachadas, como decorre do art.º 60º.
7. No seguimento do seu art.º 59º e seguintes, no que se refere à regra dos 45º, não se consegue aferir, pois na pretensão (ainda), não foram apresentados elementos que o traduzam. Lote 17 já edificado e Lote 19 (processo 40cp/2023). Carece de demonstração.
8. Seu art.º 113º. Foi, ora cotada a altura da chaminé em relação ao ponto mais alto da construção. No entanto não foi tomada em conta a informação adicional contida na informação anterior - "Mais se informa que esta distância é referente ao ponto médio (do vazio) da exaustão". Carece dessa demonstração que esse ponto da(s) chaminé(s) de exaustão de fumos se elevam 0,50m acima do ponto mais alto da construção.
9. Aspetos Interiores – Atente-se à redação do n.º 8 e da alínea a) do n.º9 do art.º 20º do RJUE.

Decreto-Lei n.º 101-D/2020 de 07 de dezembro, na sua redação atual (conforme orientação de serviço 20/04/2023):

10. Apresenta elementos que visam dar resposta a este diploma.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística -- DPGU

ALBCAD	096BQ
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A. <b>Local:</b> Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água  <b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar	<b>Processo n.º</b> <b>61CP/2022</b>  <b>Requerimento n.º</b> 66470II / 16/12/2022   66470 / 16/12/2022   71932 / 17/11/2023   54273 / 13/09/2024
---	--

Decreto-Lei nº 163/2006 de 08 de agosto, na sua redação atual:

11. Apresenta TR onde refere que: 1) "(...) *Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.* (...) ". Atente-se à redação do nº 2 do seu art.º 3º.

Projetos de especialidades:

12. Consta informação da DREOP sobre a instrução dos projetos de especialidades de 01/02/2023, que se anexa -- anexo1. Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento.

E ainda:

13. Na pretensão não se observam fotografias do existente na envolvente próxima; de acordo com a alínea g) da portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

No demais:

14. Refere a presente exposição: \*

Face à exposição entregue anteriormente, no requerimento n.º 71932 de 17-11-2023, e sem prejuízo da consideração superior do executivo da Câmara Municipal de Albufeira, acerca das desconformidades apresentadas de acordo com os pontos descritos na Informação Técnica, parecer técnico de 17/08/2022, ponto 2, reiteramos a intenção de manter o que foi descrito na exposição supra referida, com o intuito de manter coerência arquitectónica existente na Urbanização Pine Sun Park. Recordar-se que o Município de Albufeira aprovou e emitiu licença de utilização no passado de vários edifícios na mesma Urbanização e edificados pelo mesmo promotor, no exatos termos ao que se solicita agora análise, o Lote 18

\*. Remete-se à consideração

superior, para o adequado entendimento.

15. Volta-se a chamar, superiormente, à atenção para o ponto 7 da IT de 12/07/2024 (incluída no ponto 2 desta IT) e ao ponto 8 da exposição em causa, (referida nesse mesmo ponto 7), **remetendo-o superiormente nos termos aí referidos.**

16. Informa-se superiormente que na pretensão pode-se ler em manuscrito o seguinte: "LEVANTEI O LIVRO DE OBRA A 16/01/23" seguido de rúbrica. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento.**

**Nota1:** Ressalva-se que apenas se verificam as peças desenhadas e escritas referentes ao projeto de arquitetura. Sugere-se que os elementos inerentes à obra (da alínea k) à n) do n.º 25 do anexo I da portaria, sejam verificados pela divisão competente na matéria, assim como os demais que ultrapassem a esfera desta divisão (DGU).

**Nota2:** Na análise dos elementos entregues teve-se em consideração a implementação do conjunto de medidas dispostas no Despacho da Vice-presidente de 26/08/2020. Mais se informa que esta informação técnica apenas tem por base a análise dos elementos solicitados através da Portaria, outros elementos entregues que não sejam exigidos pela referida portaria não serão tidos em consideração. Foi ainda tido em conta a orientação de serviço de 08/02/2023.

Conclusão:

17. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, o teor de toda a exposição apresentada.**

18. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP.**

19. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a presente comunicação prévia, continua a apresentar desconformidades.

À Consideração Superior

Albufeira, 07/10/2024

O técnico \_\_\_\_\_  
(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

0965Q

Anexos:

Anexo1



**DIVISÃO DE RECEÇÃO E EXPEDIENTE DE OBRAS PARTICULARES**

<b>Nome:</b> Seacliff – Compra e Venda de Imóveis, SA	<b>Proc. nº</b> 61CP/22
<b>Assunto:</b> Verificação formal dos projectos das especialidades - nº 8 artº 20º do RJUE	<b>Req.º nº</b> 66470
<b>Operação urbanística:</b> Construção de edifício multifamiliar	<b>Data:</b> 16/12/022

**Informação do Director de Departamento**

Apresenta o requerente os projectos das especialidades para a operação urbanística pretendida, ao abrigo do requerimento acima identificado.

\_\_\_\_\_  
**O Director de Departamento**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

## Elementos para apreciação dos projectos das especialidades

Para efeitos de apreciação administrativa e formal dos projectos das especialidades, cumpre informar que:

1 - Os termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projectos das especialidades, foram formulados de acordo com o estabelecido no Dec-Lei n.º 555/99, na sua actual redacção

2.- O projeto de arquitetura não se encontra aprovado; (comunicação previa)

3 - O requerente não apresentou declaração a identificar os projectos de especialidades, de acordo com o estabelecido no n.º 16 do art.º 13º do R.O.U.M.A.

4 - Os projectos foram apresentados:

- Dentro do prazo legal,

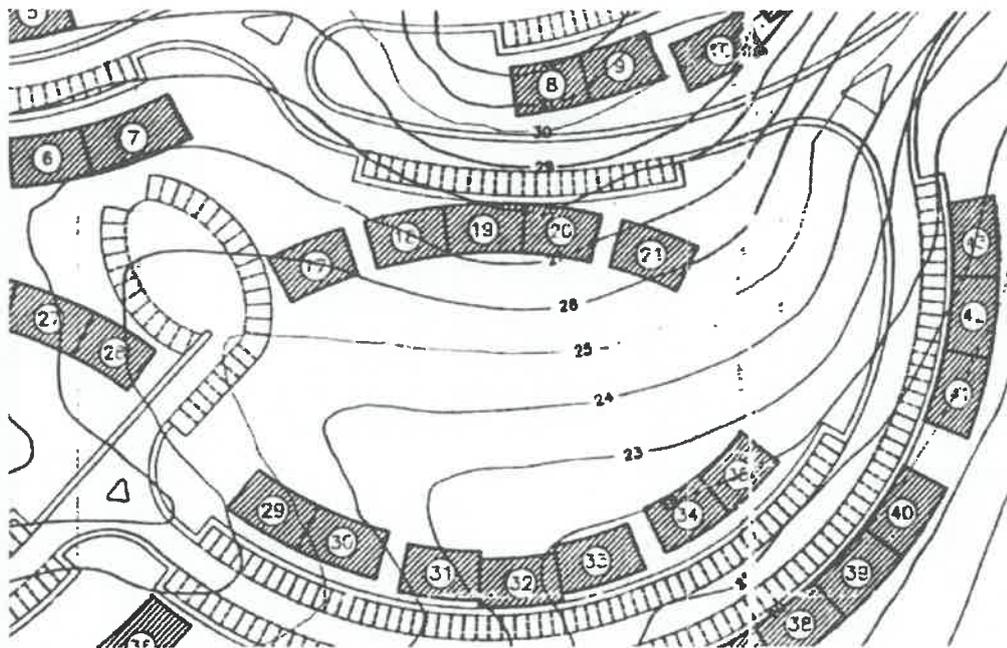
- Fora do prazo

5 - Projectos das especialidades:

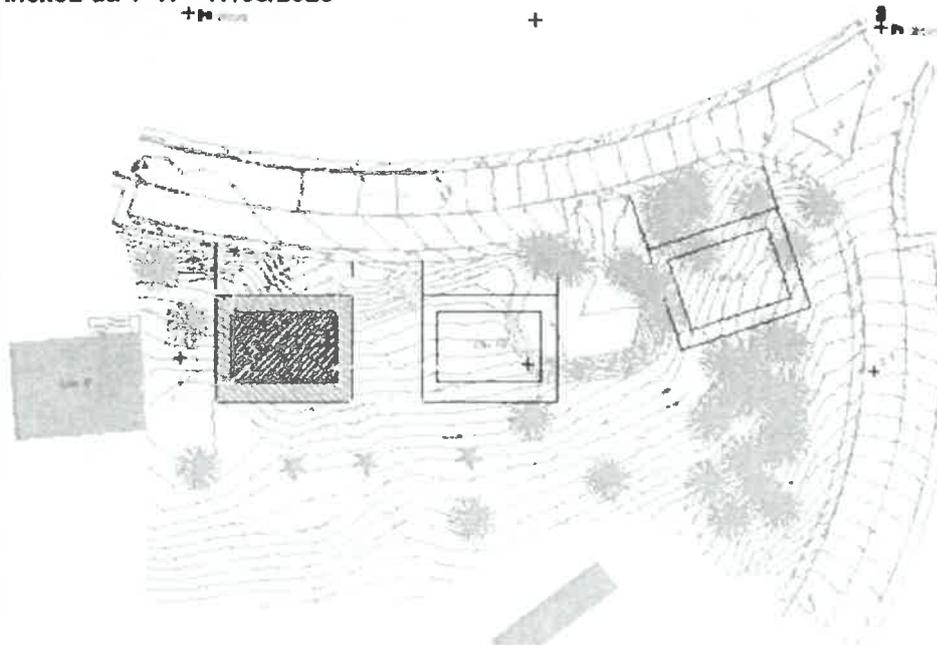
-----	Projectos apresentados em:	Habilitações Do técnico	a)	Foram apresentados os seguintes projetos:
	16/12/022	Eng. Civil	a)	Águas, águas residuais domésticas e águas pluviais
	"	"	b)	Águas
	"	"	c)	Acústico
	"	Eng. Eletrot.	d)	Instalações elétricas
	"	Eng. Civil	e)	Estabilidade
	"	"	f)	Seg. e Incêndios
	"	Eng. T. Eletrom.	g)	Gás
	"	"	h)	Instalações Eletromecânicas
	"	Eng. Civil	i)	Comportamento Técnico
	"	Eng. T. Eletrom.	j)	TIED
	"	"	l)	Ventilação

Anexo2

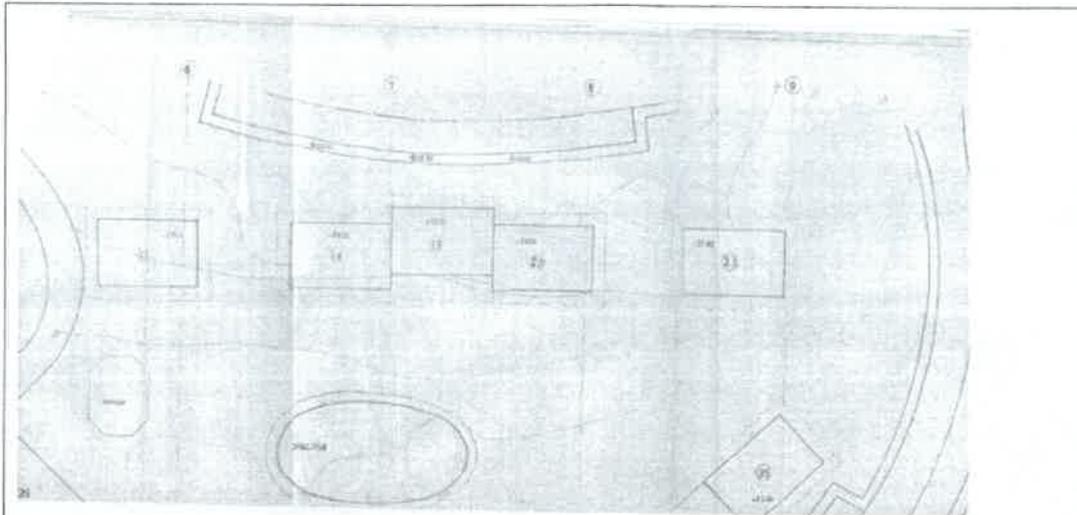
Anexo1 da 1ª IT - 17/08/2023



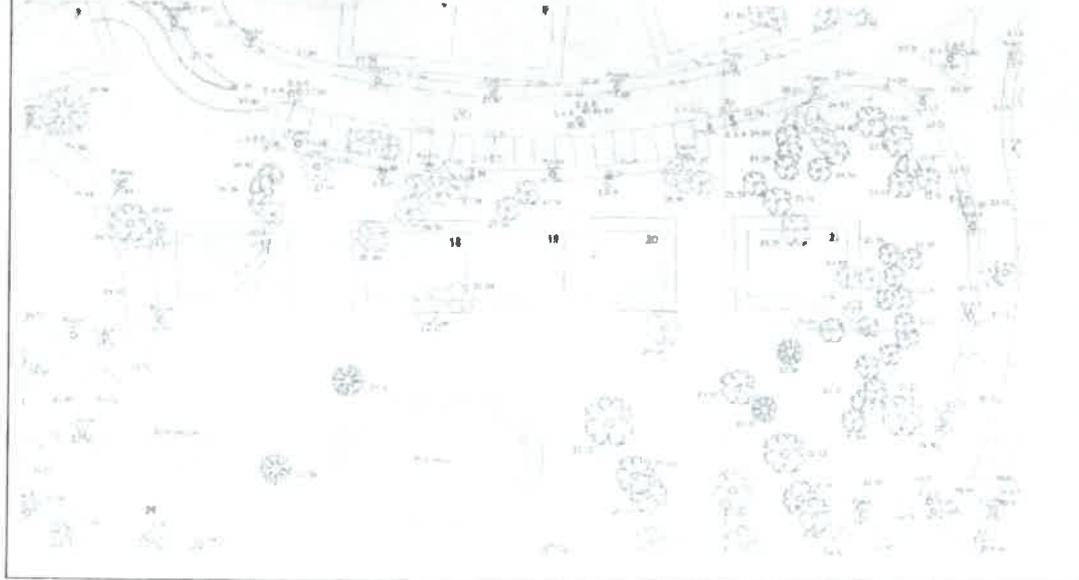
Anexo2 da 1ª IT - 17/08/2023



Anexo3 da 1ª IT - 17/08/2023



**Anexo4 da 1º IT - 17/08/2023**



**Anexo3 (IT anterior 12/07/2024)**



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD | 096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
6647011 / 16/12/2022  
66470 / 16/12/2022  
71932 / 17/11/2023

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

COMPRO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.

26/05/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica referindo desconformidades, e na sequência da deliberação comarçaria de 19/09/2023, deverá a C.M. proceder nos termos do n.º 1 do art.º 35º do RJUE sendo que a obra não deverá ter andamento sem a regularização da C.P., devendo ser dado conhecimento à D.F.V. e sem prejuízo de apresentar a consideração superior quanto à exposição referida. A consideração superior.

**Síntese da Informação técnica**

Informação técnica, no âmbito do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro), na sua redação atual, referente a uma comunicação prévia, cuja identificação do processo se encontra em epígrafe. Certidão Permanente do Registo Predial - CPRP nº 4535/19881202; matriz nº 13146; Natureza: Urbana; área total de 150m². Trata-se de uma junção de elementos (requerimento nº 71932 de 17/11/2023).

- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, o teor de toda a exposição apresentada.
- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP.
- Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a presente comunicação prévia, continua a apresentar desconformidades.

À Consideração Superior

Albufeira, 12/07/2024

O técnico

(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

<p><b>Requerente:</b> Seaciff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  <b>Local:</b> Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água</p>	<p>Processo n.º <b>61CP/2022</b></p>
<p><b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar</p>	<p>Requerimento n.º          66470II / 16/12/2022          66470 / 16/12/2022          71932 / 17/11/2023</p>

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**Pretensão:**

Informação técnica, no âmbito do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro), na sua redação atual, referente a uma comunicação prévia, cuja identificação do processo se encontra em epígrafe. Certidão Permanente do Registo Predial - CPRP nº 4535/19881202; matriz nº 13146; Natureza: Urbana; área total de 150m². Trata-se de uma junção de elementos (requerimento nº 71932 de 17/11/2023).

**Antecedentes:**

332/05 e 12/22. O primeiro teve a 02/05/2006 a decisão: *"Deferido o pedido de autorização. Tal como é requerido. Devido o exterior ser pintado de branco".* O segundo teve a 15/11/2022 a decisão: *"Foi deliberado deferir o pedido de desistência da pretensão (...)".*

**C- Enquadramento urbanístico (da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, incluindo os Planos Municipais de Ordenamento do Território, vulgo PMOT):**

A pretensão encontra-se abrangida pelo alvará de loteamento nº 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos. Corresponde ao seu lote nº 18.

**D - Análise da pretensão (projeto de arquitetura):**

1. A presente junção de elementos é constituída por 3 Termos de responsabilidade – TR (TR do coordenador, TR do autor do projeto de arquitetura e TR do autor do projetos de arranjos exteriores) e por uma *"Exposição para aditamento à memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura"*, que se anexa, Ver anexo2.
2. As peças enumeradas no ponto anterior não alteram a Informação técnica (interna) que foi: *"Elaborada para servir de suporte e ações de outras divisões e/ou departamentos deste Município e/ou assim como para fins tidos como convenientes, superiormente"*, que se anexa – Ver anexo3, com exceção do que se refere de seguida:

**Informação técnica (interna de 17/08/2022)**

3. Ponto 1 dessa informação - O TR do coordenador de projeto e o TR do autor do projeto de arquitetura, ora apresentados, referem que: *"Observam as normas legais e regulamentares aplicáveis (...) e " Estão conforme com os Planos Municipais e Intermunicipais de Ordenamento do Território aplicáveis à pretensão, bem como com o Alvará de Loteamento nº 38/88, com a data de 28-11-1988".* Informa-se que este alvará de loteamento já sofreu aditamentos, pelo que em ações futuras carece de correção para: *"Alvará de loteamento nº 38/88 de 28/11 e sucessivos aditamentos".*
4. Nesta exposição, é ora, afirmado que é pretendido que neste lote 18 (e outros deste grupo), sejam aplicados os entendimentos aceites para o lote 17, já licenciado. – Ver ponto 2.2 da exposição – anexo2.
5. Quanto à implantação, está em causa a sua mudança, independentemente do motivo, incluindo a salvaguarda dos pinheiros e do que é referido nesta exposição, que passamos a citar: *" (...) foi desde sempre decidido pelo proprietário e promotor dos lotes em causa criar uma implantação diferente de modo a criar uma harmonia arquitetónica que condiz com a envolvente dos espaços verdes na zona, dando uma independência a cada lote de modo a que os Edifícios fossem envolvidos pelos espaços verdes existentes (...)"* Refere ainda que alteração da implantação deste conjunto 5 e dos respetivos edifícios, em nada muda os pressupostos de construção para a zona, dando continuidade ao procedimento seguido com os anteriores lotes, nomeadamente os lotes do conjunto 3 e 6, que já se encontram construídos e devidamente legalizados pelo Município, de acordo com os pontos 4, 6 e 8 da exposição – anexo2 o requerente informa que pretende proceder a uma alteração do alvará de loteamento.
6. Sobre a anulação de lugar(es) de estacionamento público, e da proposta de uma cave com 3 espaços para estacionamento (sem indicar o número concreto de lugares), é apresentado ora, no ponto 7 da exposição, um argumento para o mesmo **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como**

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022  
66470 / 16/12/2022  
71932 / 17/11/2023

convenientes, aceitar o ai vertido.

7. Refere o ponto 8 dessa exposição o seguinte: " De acordo com o que já foi descrito nesta exposição, e para dar resposta a este ponto, é da intenção do Promotor do Empreendimento em causa e Proprietário dos lotes, levar a cabo num futuro próximo, uma proposta ao Município de Albufeira, de Alteração da Planta Síntese de Alvará e respetivo Regulamento, onde se compromete desde já a Legalizar todas as Implantações dos Lotes entretanto construídos.". Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, aceitar o ai vertido. Aliás, remete-se toda a exposição apresentada, uma vez que, e voltamos a informar, nada alterou a informação (interna) anteriormente emitida.

Na continuidade cumpre-nos mais informar o seguinte:

8. É proposto um edifício multifamiliar com 4 pisos e cave. Esta é para estacionamento, apresentando 3 espaços encerrados para estacionamento (não indica o n.º de lugares). Aqueles recebem 8 T1 (2 por piso). É proposto mais um edifício idêntico em linguagem aos demais do alvará de loteamento, diferindo na proposta, de colocação de painéis solares em algumas fachadas (nascente, sul, poente).
9. Acabamentos exteriores: Pintura a tinta cor branco sobre capoto e painéis solares; Caixilharia em alumínio à cor natural; Molduras em reboco, não indica a cor da pintura; Guarda corpos em vidro; Telhados em telha de canudo; Porta e Portão de garagem – Não indica nem material, nem cor.

RGEU (decreto-Lei n.º 38382 de 07 de agosto de 1951), na sua redação em vigor:

10. Seu art.º 59º, 60º e seguintes (edificação em conjunto) - Não se consegue aferir, pois na pretensão não foram apresentados elementos que o traduzam. Lote 17 já edificado e Lote 19 (processo 40cp/2023). Carece de demonstração.
11. Seu art.º 113º. Carece de demonstração que a(s) chaminé(s) de exaustão de fumos se elevam 0,50m acima do ponto mais alto da construção. Mais se informa que esta distância é referente ao ponto médio (do vazio) da exaustão.
12. Aspetos Interiores – Atente-se à redação do n.º 8 e da alínea a) do n.º9 do art.º 20º do RJUE.

Decreto-Lei n.º 101-D/2020 de 07 de dezembro, na sua redação atual (conforme orientação de serviço 20/04/2023):

13. Apresenta elementos que visam dar resposta a este diploma.

Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de agosto, na sua redação atual:

14. Apresenta TR onde refere que: 1) " (...) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis. (...) ". Atente-se à redação do n.º 2 do seu art.º 3º.

Projetos de especialidades:

15. Consta informação da DREOP sobre a instrução dos projetos de especialidades de 01/02/2023, que se anexa – anexo1. Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento.

E ainda:

16. Na pretensão não se observam fotografias do existente na envolvente próxima; de acordo com a alínea g) da portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

No demais:

17. Volta-se a chamar, superiormente, à atenção para o ponto 7 desta informação técnica e ao ponto 8 da exposição em causa, ora apresentada, remetendo-o superiormente nos termos ai referidos.

**Nota1:** Ressalva-se que apenas se verificam as peças desenhadas e escritas referentes ao projeto de arquitetura. Sugere-se que os elementos inerentes à obra (da alínea k) à n) do n.º 25 do anexo I da portaria, sejam verificados pela divisão competente na matéria, assim como os demais que ultrapassem a esfera desta divisão (DGU).

**Nota2:** Na análise dos elementos entregues teve-se em consideração a implementação do conjunto de medidas dispostas no Despacho da Vice-presidente de

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022  
66470 / 16/12/2022  
71932 / 17/11/2023

26/08/2020. Mais se informa que ente informação técnica apenas tem por base a análise dos elementos solicitados através da Portaria 71-A/2024 de 27 de fevereiro, outros elementos entregues que não sejam exigidos pela referida portaria não serão tidos em consideração. Foi ainda tido em conta a orientação de serviço de 08/02/2023.

**E - Conclusão:**

18. Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, o teor de toda a exposição apresentada.
19. Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP.
20. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a presente comunicação prévia, continua a apresentar desconformidades.

Albufeira, 12/07/2024

O técnico

  
(João Pinheiro, arq.)

Anexos:

Anexo1:



**DIVISÃO DE RECEÇÃO E EXPEDIENTE DE OBRAS PARTICULARES**

<b>Nome:</b> Seacliff – Compra e Venda de Imóveis, SA	<b>Proc. nº</b> 61CP/22
<b>Assunto:</b> Verificação formal dos projectos das especialidades – nº 8 artº 2º do RJUE	<b>Req.º nº</b> 66470
<b>Operação urbanística:</b> Construção de edifício multifamiliar	<b>Data:</b> 16/12/022

**Informação do Director de Departamento**

Apresenta o requerente os projectos das especialidades para a operação urbanística pretendida, ao abrigo do requerimento acima identificado.

\_\_\_\_\_  
O Director de Departamento  
(Em regime de substituição – Despacho de 26/12/2018)

## Elementos para apreciação dos projectos das especialidades

Para efeitos de apreciação administrativa e formal dos projectos das especialidades, cumpre informar que:

1 - Os termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projectos das especialidades, foram formulados de acordo com o estabelecido no Dec-Lei n.º 555/99, na sua actual redacção.

2 - O projeto de arquitetura não se encontra aprovado; (comunicação prévia)

3 - O requerente não apresentou declaração a identificar os projectos de especialidades, de acordo com o estabelecido no n.º 18 do art.º 13º do R.O.U.M.A.

4 - Os projectos foram apresentados:

- Dentro do prazo legal,  
 - Fora do prazo

5 - Projectos das especialidades:

.....	Projectos apresentados em:	Habilitações Do técnico	a)	Foram apresentados os seguintes projetos:
	16/12/022	Eng. Civil	a)	Águas, águas residuais domésticas e águas pluviais
	"	"	b)	Águas
	"	"	c)	Acústico
	"	Eng. Eletrox.	d)	Instalações elétricas
	"	Eng. Civil	e)	Estabilidade
	"	"	f)	Seg. e/ Incêndios
	"	Eng. T. Eletrom.	g)	Gás
	"	"	h)	Instalações Eletromecânicas
	"	Eng. Civil	i)	Comportamento Técnico
	"	Eng. T. Eletrom.	j)	ITFD
	"	"	h)	Ventilação

Filipe Martins  
Assist. Técnico  
01/02/23




Anexo2:

Endereço: Estrada da Gale - Caixa Postal 325 2  
8200-428 Guia - Albufeira | Portugal  
tel / fax: 289 515 996 fax: 963 600 410

**EXPOSIÇÃO PARA ADITAMENTO À  
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA  
DO PROJECTO DE ARQUITECTURA**

**Requerente:** SeaCliff - Compra e Vendas de Imóveis, S.A.  
**Projecto:** Construção de Edifício de Habit. Multifamiliar  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1, Lote 18,  
Pinhal do Concelho, Albufeira

Da anterior Memória Descritiva e Justificativa entregue junto à Comunicação Prévia, onde tudo se mantém de igual modo às descrições entregues, o único ponto que justifica este aditamento é o ponto que se segue, e que de acordo com as justificações entregues no Processo do Lote 19 (Proc. n.º 40CP/23), serve igualmente para o Processo em causa, ou seja, Processo n.º 61CP/2022, visto estarem os dois inseridos no mesmo Alvará de Loteamento e ainda no mesmo conjunto arquitectónico do mesmo alvará, com o conjunto 5.

**IV\_ JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA  
INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO**

A justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação, tem a ver com as especificidades particulares do Empreendimento Turístico e com base no regulamento do Alvará de Loteamento em causa. Especificidades essas, criadas pelo Promotor e proprietário dos lotes que ao longo dos anos e no decorrer da respectiva construção dos lotes, com a total convicção da câmara municipal através da aprovação dos respectivos projectos de construção dos lotes já edificados, estabeleceram em conjunto uma imagem arquitectónica harmoniosa de conjunto ao Empreendimento Turístico pretendido.

Neste sentido e em resposta, ponto por ponto à V/Informação Técnica, temos a dizer o seguinte

**Ponto 2.1**

Após a análise por parte do técnico da câmara Municipal, do qual resultou o Quadro Síntese da análise comparativa entre o Alvará de Loteamento e a pretensão apresentada para o Lote 18 e que não observa todos os parâmetros urbanísticos, serão ao longo desta exposição/aditamento através dos respectivos pontos da Informação Técnica, clarificados e explicados de forma a justificarem a pretensão entregue

Ponto 2.2

Neste ponto, é descrito pelo técnico da Câmara Municipal o que de facto se passou, ou seja, a Câmara Municipal aceitou para o Lote 17 que a área de implantação correspondesse à área da cave, correspondendo desta forma à área do Lote. É o que se pretende continuar a fazer, pelo menos para este conjunto de Edifícios que compõem o Conjunto 5. A Comunicação Prévia para o Lote 19 (Proc. n.º 40CP/23), também contempla esta vontade.

Ponto 3

A implantação do Lote 19 encontra-se fora da localização prevista na Planta Síntese do Alvará de Loteamento, porque de acordo com o previsto no Regulamento do Alvará de Loteamento no seu Artigo 6º, n.º 1, "São permitidas variações na forma de implantação dos blocos desde que tal seja imprescindível para a preservação de pinheiros de idade adulta ou para a melhoria da imagem arquitectónica do conjunto", ou seja, o Promotor e Proprietário do lote considerou que de acordo com o que já foi feito com a Implantação dos Lotes 22 e 24, 25 e 26, 27 e 28, 16, 23 e 36 de modo a manter a melhoria da imagem arquitectónica do conjunto 5 e do Empreendimento em si (lotes 17 a 21), decidiu por dar cumprimento ao exposto no artigo 6º, n.º 1.

Abaixo a esta exposição (em Anexo I), seguem cópias das Plantas de Implantação do Lotes 23, 24, 25, 26 e 28, de modo a comprovar o que foi mencionado anteriormente e explicar que é possível a alteração da Implantação do Lote 19 e restantes lotes do Conjunto 5, à semelhança dos Lotes 23, 24, 25, 26 e 28, aprovados e licenciados pelo município.

Ponto 4

Apesar tudo indicar ter existido uma apresentação de um estudo arquitetónico na data referida na Informação Técnica do V/Ofício, foi desde sempre decidido pelo proprietário e promotor dos lotes em causa, criar uma implantação diferente de modo a criar uma harmonia arquitetónica que condiz com a envolvente dos espaços verdes na zona, dando uma independência a cada lote de modo a que os Edifícios fossem envolvidos pelos espaços verdes existentes, tendo assim preservado centenas de pinheiros. De referir ainda, que embora haja uma alteração da implantação de cada lote para o Conjunto 5, isto em nada muda os pressupostos de construção para a zona, dando continuidade ao procedimento seguido com os anteriores lotes, nomeadamente os lotes do Conjunto 3 e 6, que já se encontram construídos e devidamente legalizados pelo Município.

Ressalva-se ainda, que é da intenção do proprietário do empreendimento, promover um pedido de alteração junto da edilidade ao Alvará de Loteamento, de forma a o atualizar face à realidade.

Ponto 5

Em relação a este ponto, não se entende a constatação pois o processo em causa é sobre o Lote 18 e não o Lote 17. O Lote 17 (Proc. n.º 141/00) teve a sua aprovação junto da câmara municipal em 04/12/2000, da qual originou uma Licença de Utilização n.º 213/02, e não houve qualquer questão na altura da sua aprovação.

Ponto 6

Relativamente ao ponto 6 da Informação Técnica, para além de constatar o facto do cumprimento da salvaguarda dos pinheiros (Lotes 17, 18 e 19), o Lote 20 por se sobrepor à representação de alguns pinheiros, é da intenção do Promotor e proprietário do Lote plantar o mesmo n.º de pinheiros retirados, noutras zonas do Conjunto 5, de modo a garantir uma harmoniosa imagem de conjunto e de espaços verdes. Em relação ao Lote 21, é da intenção do Promotor e proprietário retirá-lo do Conjunto 5, por não haver espaço físico disponível para o manter dentro do Conjunto, passando-o desta forma para o outro lado da estrada a Norte do Lote 43, ou seja entre o Conjunto 8 e 10.

Esta alteração será demonstrada pelo Promotor do Empreendimento em causa e Proprietário dos lotes, quando levar a cabo num futuro próximo, a uma proposta ao Município de Albufeira, de Alteração da Planta Síntese de Alvará e respectivo Regulamento, onde se compromete desde já a Legalizar todas as Implantações dos Lotes entretanto construídos.

Ponto 7

Novamente, é constatado pelo Técnico da Câmara, que se pretende criar na cave 3 lugares de estacionamento em "box" e que se inviabiliza um lugar de estacionamento público ficando em desconformidade com a planta Síntese do Alvará de Loteamento. Apesar desta constatação, verifica também que tal situação já foi executada de igual modo noutras construções neste Alvará de Loteamento. No seguimento desta constatação, há a dizer o seguinte:

No ano de 1988 quando o respectivo Alvará de Loteamento entrou em vigor não havia intenção dos lotes terem estacionamento em cave, tendo sido criados 357 lugares públicos que serviriam de apoio às construções dos lotes do Empreendimento. Durante a 1ª fase de construção de alguns lotes, esteve o Município de Albufeira de acordo em criar caves com lugares de estacionamento individualizados para posteriormente poderem ser comercializados apenas aos utentes da Urbanização, e daí em diante todos os lotes que foram sendo construídos tiveram como base esta premissa, ou seja, fazer um piso em cave de modo a poder "oferecer" esta benesse aos próprios utentes da Urbanização. De acordo com a explicação anterior, para além dos estacionamentos públicos que já estavam criados, criou-se mais estacionamento privado. Neste momento, com a construção dos lotes 18 e

19. e de todos os lotes já construídos em que houve a criação de estacionamento em cave em todos os lotes, temos mais estacionamento criado do que o mínimo exigido por Portaria n.º 216/B-2008, de 3 de Março, em vigor de momento e que regula o n.º de estacionamentos a considerar em Loteamentos. Ora, segundo a Portaria e de acordo com o n.º de Lotes já construídos (todos de tipologia T1), teríamos de ter 288 lugares de estacionamento privados mais 20% (59,6) públicos, perfazendo um total de 358 lugares. Neste momento existem no total 525 lugares disponíveis para os utentes da Urbanização, dos quais 346 são públicos à superfície espalhados pelo Loteamento, e 179 lugares privados em garagens nos Lotes já construídos.

Dada esta explicação, o Promotor não entende o porquê da sua inviabilização, visto estar a criar (com a construção dos lotes) estacionamento a mais do que inicialmente previsto e aprovado, identificado na Planta Síntese do Alvará de loteamento

Ponto 8

De acordo com o que já foi descrito nesta exposição, e para dar resposta a este ponto, é da intenção do Promotor do Empreendimento em causa e Proprietário dos lotes, levar a cabo num futuro próximo, uma proposta ao Município de Albufeira, de Alteração da Planta Síntese de Alvará e respectivo Regulamento, onde se compromete desde já a Legalizar todas as Implantações dos Lotes entretanto construídos

Albufeira, 10 de Novembro de 2023

O Arquitecto,

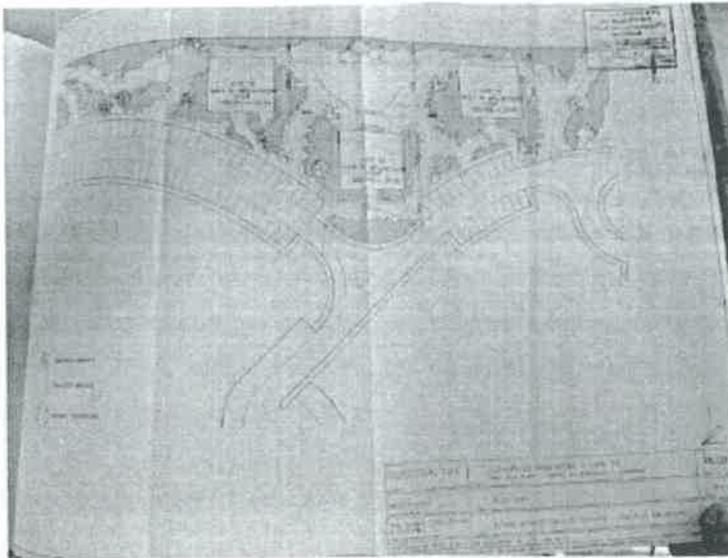
Assinado por: MARCO ANDRÉ BORGES DA COSTA  
Num. de identificação: 10785828  
Data: 2023.11.17 14:19:30 +0000



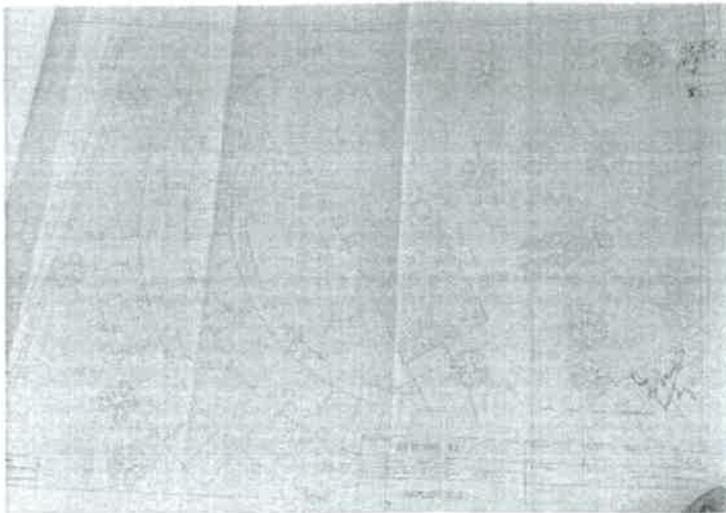
# arquitecto

mor. Estrada da Gale - Caixa Postal 375 r  
8700-428 Guia - Albufeira | Portugal  
tel. / fx. 289 515 996 tm. 963 000 410

ANEXO I

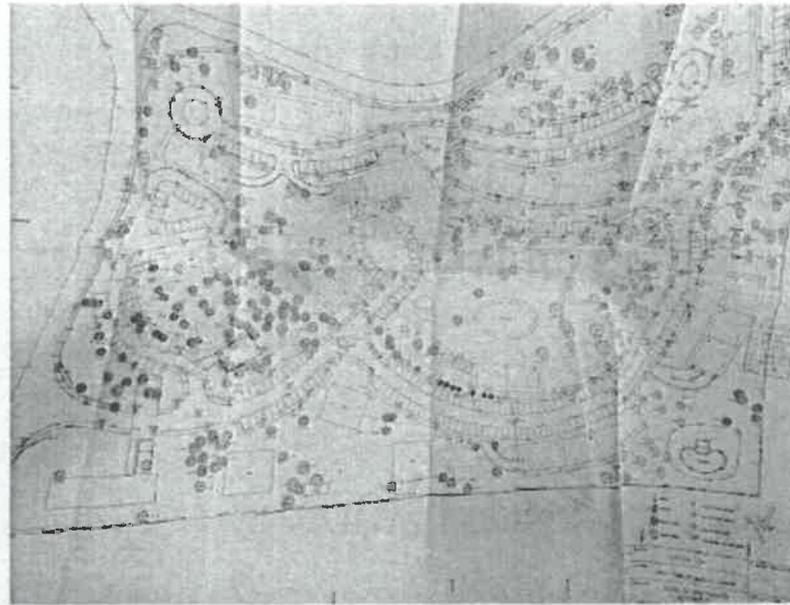


Planta de  
implantação do Lote 23  
(Processo n.º 520/97)

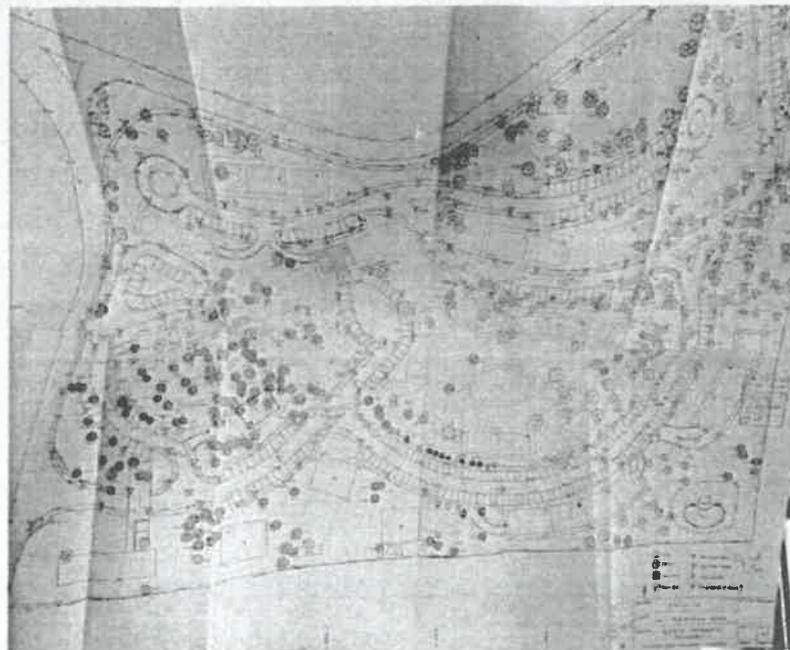


Planta de  
implantação do Lote 24  
(Processo n.º 148/00)





Planta de  
implantação do Lote 25  
(Processo n.º 199/00)



Planta de  
implantação do Lote 26  
(Processo n.º 196/00)

Anexo3:

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

Requerente: Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A. Local: Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho Freguesia: Albufeira e Oihos de Água	Processo n.º <b>61CP/2022</b>
Assunto: Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar	Requerimento n.º 6647011 / 16/12/2022 66470 / 16/12/2022

**Parecer do Diretor de Departamento**

(Em regime de substituição - Despacho de 28/12/2018)

FACE AO TERCIO DA INFORMACAO TECNICA SUGERE-SE PROCEDIMENTO NOS TERMOS DOS ARTIGOS 129º E SEQUINTE DO C.P.A. MAIS DEVERA SER DADO CONHECIMENTO A D.F.V. A CONSERVACAO SUPERIOR.

*[Signature]*

11/09/2023

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

(Em regime de substituição - Despacho de 28/12/2018)

(FÉRIAS)

*[Signature]*

**Informação técnica**

Nota introdutória:

A presente informação técnica (interna) é elaborada para servir de suporte a ações de outras competentes divisões e/ou departamentos deste Município e/ou assim como para os fins tidos como convenientes, superiormente.

A - Pretensão:

Trata-se de Comunicação Prévia, melhor identificada em epígrafe. Apresenta Certidão Permanente do Registo Predial n.º 4535/19881202; matriz n.º 13146; Natureza: Urbana; área total de 150m<sup>2</sup>. O sujeito ativo corresponde ao requerente.

C - Enquadramento urbanístico (da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, incluindo os Planos Municipais de Ordenamento do Território, vulgo PMOT):

A pretensão encontra-se abrangida pelo alvará de loteamento n.º 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos. Corresponde ao seu lote n.º 18.

D - Análise da pretensão (projeto de arquitetura):

1. O projeto de arquitetura encontra-se instruído com o termo de responsabilidade, a partir de agora designado por TR, do coordenador de projeto e o TR do autor do projeto de arquitetura. Ambos referem que: "Observam as normas legais e regulamentares aplicáveis ( . )" e "Estão conforme com os Planos Municipais e Intermunicipais de Ordenamento do Território aplicáveis à pretensão, bem como com o Alvará de Loteamento n.º 38/88, com a data de 31-10-1991." Sobre este último informa-se que a data do alvará de loteamento é 28/11/1988 e que 31-10-1991, corresponde à data do primeiro aditamento do alvará de loteamento em causa.

Alvará de loteamento n.º 38/1988 de 28 de novembro e sucessivos aditamentos

2. Da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos previstos no Alvará de loteamento n.º 38/1988 de 28 de novembro

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concalho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022  
66470 / 16/12/2022

e sucessivos aditamentos, para o seu lote nº 18, e os parâmetros urbanísticos propostos, resulta o seguinte quadro:

Parâmetros Urbanísticos	Previstos no alvará de loteamento	Propostos	Verificação
<b>Alvará de loteamento</b>			
Área do prédio	150m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup> Nota (1) 150,50m <sup>2</sup> Nota (2) Nota (3)	Não se consegue aferir
Área de implantação	150m <sup>2</sup> Nota (4)	150,00m <sup>2</sup> Nota (3) (5)	Nota (3) (6)
<b>Planta síntese</b>			
Número de fogos	8	8	Verifica
Número de pisos	4	4 Pisos acima da cota de soleira	Verifica
Tipologia	8T1	8T1	Verifica
Cota de soleira	0,50 a 1,00 da cota do passeio	1m acima da cota do passeio (30,00)	Verifica
Área de construção	Omisso	986,80m <sup>2</sup>	— (4)
<b>Regulamento</b>			
Abate de Pinheiros	Só após o projeto estar devidamente aprovado e licenciado	Não se observa (5)	Verifica (5)
Conformidade com os "Estados arquitetónicos"	Não apresenta estudo arquitetónico, uma vez que não coloca uma pretensão comum para os lotes 17, 18, 19, 20 e 21.		
Varição na forma de implantação dos blocos	Permitida, para preservação de pinheiros de idade adulta ou melhoria da imagem arquitetónica do conjunto	Altera, não apresenta justificação	Não se consegue aferir
Mudança de implantação / área de implantação	Se for alterada a implantação, a área de implantação não pode ser alterada	Nota (3)	Verifica (6)
Consolas	São permitidas sob a forma de varandas ou de acrescentos à área útil dos fogos	Apresenta	Verifica
Caves (materialização)	Permitidas desde que não apresente fachadas desalogas	Apresenta cave. Apresenta fachadas (sul e nascente) totalmente desalogadas	Não verifica
Caves (uso)	Estacionamento, arrumos e outros apoios aos fogos	Estacionamento	Verifica
Muros	Não são permitidos	Não apresenta	Verifica
Painéis solares	Têm de ser previstos Não devem ser visíveis ou sê-lo no mínimo possível dentro e fora do loteamento	Painéis fotovoltaicos colocados na fachada	Não verifica
Zona de secagem de roupas	Nas traseiras	Não apresenta	Não verifica

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Seaciff - Compra e Venda de Imóveis, S.A. <b>Local:</b> Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>61CP/2022</b>
<b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar	<b>Requerimento n.º</b> 66470II / 16/12/2022 66470 / 16/12/2022

Uso de terra	Obrigatório, terra "tipo regional" cbr ou similar	Terra de canudo	Verifica (M)
<p><i>Nota:</i> Ressalva-se que os valores apresentados, indicados no quadro supra, foram retirados das peças escritas e/ou desenhadas incluídas na presente pretensão e são da exclusiva responsabilidade do(s) autor(es) do projeto de arquitetura</p> <p><i>Nota (M):</i> Valor indicado na Certidão Permanente do Registo Predial nº 4535/19881202.</p> <p><i>Nota (M):</i> Valor enumerado no quadro sinópico incluído na memória descritiva.</p> <p><i>Nota (M):</i> Atente-se à área de implantação. A área máxima de implantação corresponde à área do lote. Ver ponto 2.2.</p> <p><i>Nota (M):</i> Sem pronúncia, uma vez que este não é um parâmetro urbanístico definido neste alvará de loteamento.</p> <p><i>Nota (M):</i> Nas plantas de implantação sobre o levantamento topográfico (desenhos 02 e 03), é representada a área de implantação da cave e a área de construção do lote em consola e nenhuma delas se sobrepõe à representação dos pinheiros</p> <p><i>Nota (M):</i> Se a coloração de terra for idêntica à colocada nos demais edifícios já existentes neste alvará de loteamento.</p>			
<p>2.1. Da análise do quadro supra verifica-se que a pretensão não observa todos os parâmetros urbanísticos, de acordo com o alvará de loteamento e alguns não se conseguem aferir.</p> <p>2.2. O alvará de loteamento enumera que a área do lote 18 é 150m<sup>2</sup>. De acordo com o autor do projeto de arquitetura, esta corresponde à área (de implantação) da cave. Como a pretensão apresenta áreas encerradas em "consola" estas em projeção poderiam contribuir para a área de implantação. Constatou-se que no lote 17, que pertence ao mesmo grupo (lotes 17 a 21 - estudo), a câmara aceitou que a área de implantação correspondesse à área da cave, que corresponde à área do lote, pelo que Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento e decisão, assim como para os fins tidos como convenientes, continuar a aceitar a área de implantação do presente lote, a corresponder à área da cave e coincidindo com a área do mesmo. Atente-se ao ponto 4.</p> <p>3. No primeiro aditamento ao alvará de loteamento é, al, referido: "(...) 5. É autorizada a alteração da localização dos lotes que constituem o empreendimento de acordo com a planta em anexo, a qual deverá ser integralmente cumprida. (...)".</p> <p>4. O nº 1 do art.º 5º refere: "Antes da apresentação dos projectos de licenciamento, deverão ser submetidos pelo loteador à C.M.A. para aprovação, "Estudos Arquitectónicos" dos vários conjuntos de forma a se garantir a coerência e a qualidade do empreendimento.". O nº3 do mesmo artigo refere que o conjunto 5 é constituído pelos lotes 17, 18, 19, 20 e 21. Pela mão do requerimento nº 2148 de 28/04/1995 entra nesta Câmara um pedido para: "(...) a aprovação do estudo arquitectónico referente ao Conjunto 3 que compõe os lotes nºs 22,24,25 - 26,27 e 28, ao conjunto 5 que compõe os lotes nºs 17,18 - 19,20 e 21 e ao conjunto 6 que compõe os lotes nºs 29,30 - 31,32,33 - 34 e 35 em cumprimento do artigo 5º do regulamento do referido loteamento (...)". A 17/08/1995 por despacho foi este "DEFERIDO". O ponto 5 desse artigo do regulamento refere: "Uma vez aprovado o estudo arquitectónico, ele passa a fazer parte integrante do presente regulamento, devendo os projectos de arquitectura dos vários lotes serem executados em conformidade com ele.". Ver anexo 3.</p> <p>5. Constatou-se que o lote 17 apresentou implantação do grupo diferente do estudo referido no ponto 4 (Ver anexo4) e não segue nem as plantas, nem os alçados incluídos no mesmo.</p> <p>6. Nas plantas de implantação sobre o levantamento topográfico (desenhos 02 e 03), é representada a área de implantação da cave e a área de construção dos lotes em consola. Os lotes 17, 18 e 19 propostos não se sobrepõem à representação dos pinheiros. O lote 20 sobrepõe-se. É anulado o lote 21 - Ver anexo2.</p> <p>7. A pretensão propõe-se criar na cave 3 espaços identificados como estacionamento, não enumerando o total de nº de lugares de estacionamento criados. O acesso à cave (estacionamento) elimina lugares públicos de estacionamento no loteamento. No entanto verifica-se que tal situação foi observada noutras construções neste alvará de loteamento.</p> <p>8. Dada a disparidade entre as implantações reproduzidas nos anexo1, anexo2, Anexo3 e anexo4, sugere-se a apresentação de um estudo que, incluindo o lote 17 (já construído), venha dar resposta ao pedido no art.º 5º do regulamento do presente alvará de loteamento.</p>			
<p><b>E - Conclusão:</b></p> <p>A presente informação técnica (interna) é elaborada para servir de suporte a ações de outras competentes divisões No seguimento da presente informação técnica (interna) elaborada para servir de suporte a ações de outras competentes divisões</p>			

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 096BQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Seacliff - Compra e Venda de Imóveis, S.A.  
**Local:** Urbanização Pine Sun Park, Zona A-1 - Lote 18 - Pinhal do Concelho  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**61CP/2022**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
66470II / 16/12/2022  
66470 / 16/12/2022

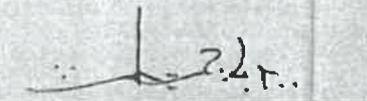
e/ou departamentos deste Município e/ou assim como para os fins tidos como convenientes, superiores, salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, informa-se que na presente comunicação prévia, a nível do projeto de arquitetura, foram deletadas desconformidades incluindo nos termos de responsabilidade, que se traduzem nos pontos enumerados, indicados e referidos ao longo da presente informação técnica.

É c.q.i.

À Consideração Superior

Albufeira, 17/08/2023

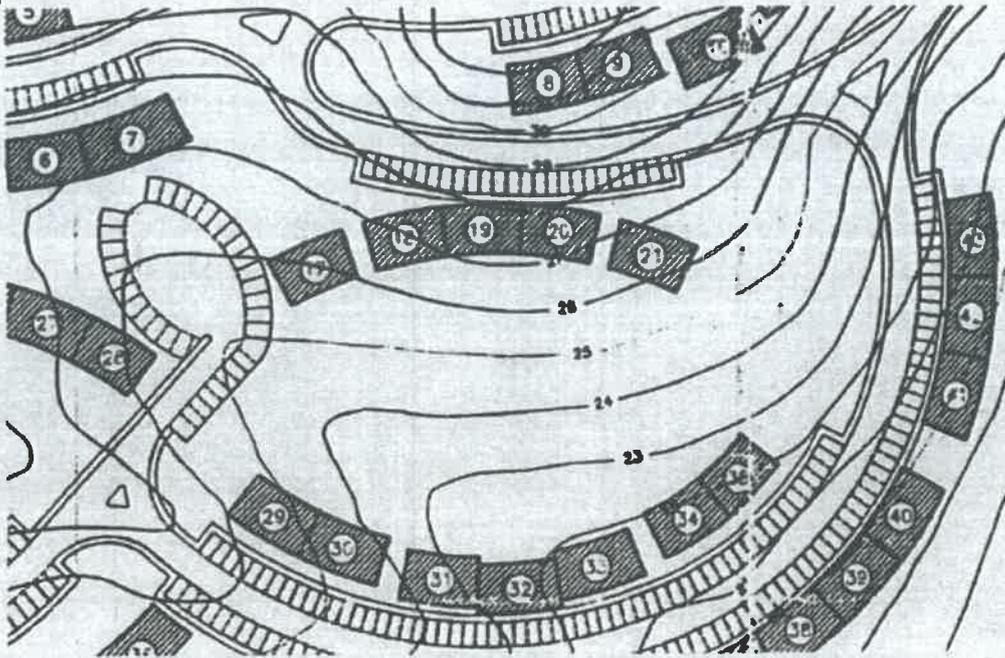
O técnico



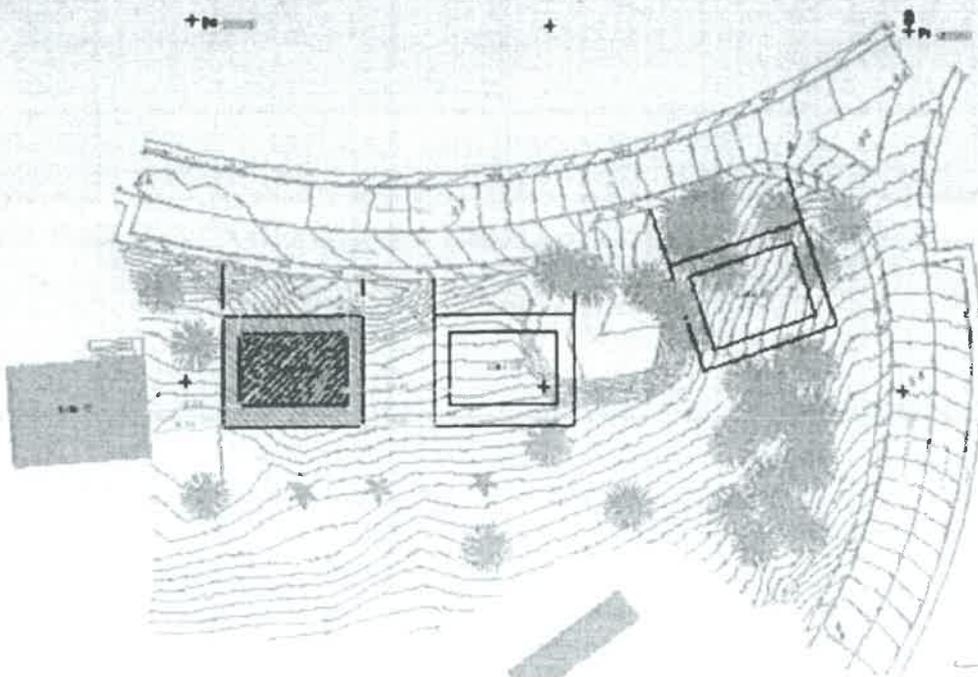
(João Pinheiro, arq.)



Anexos:  
Anexo1



Anexo2

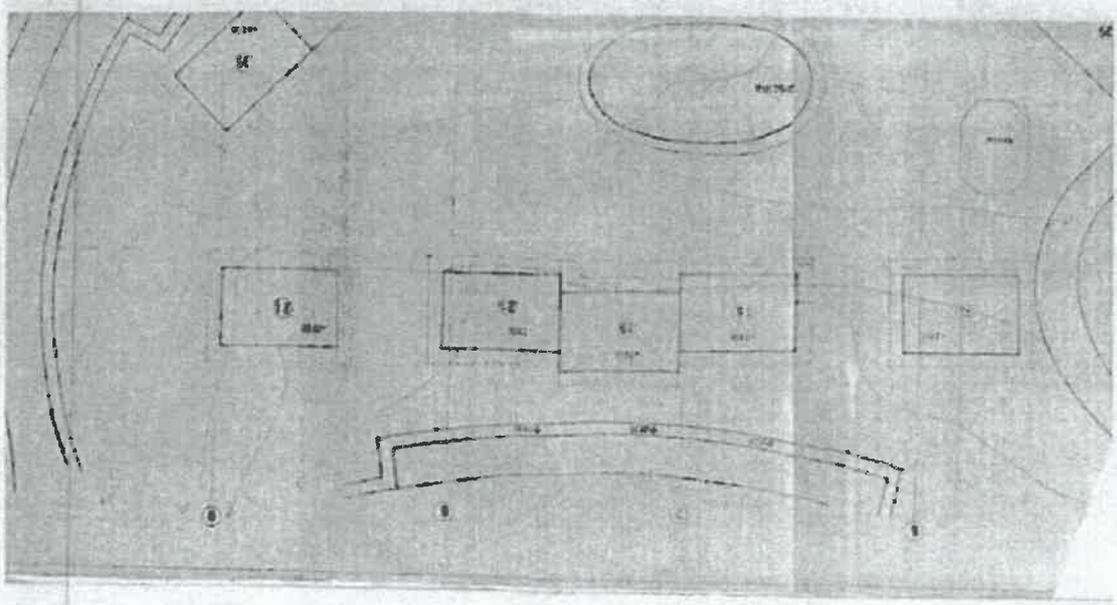
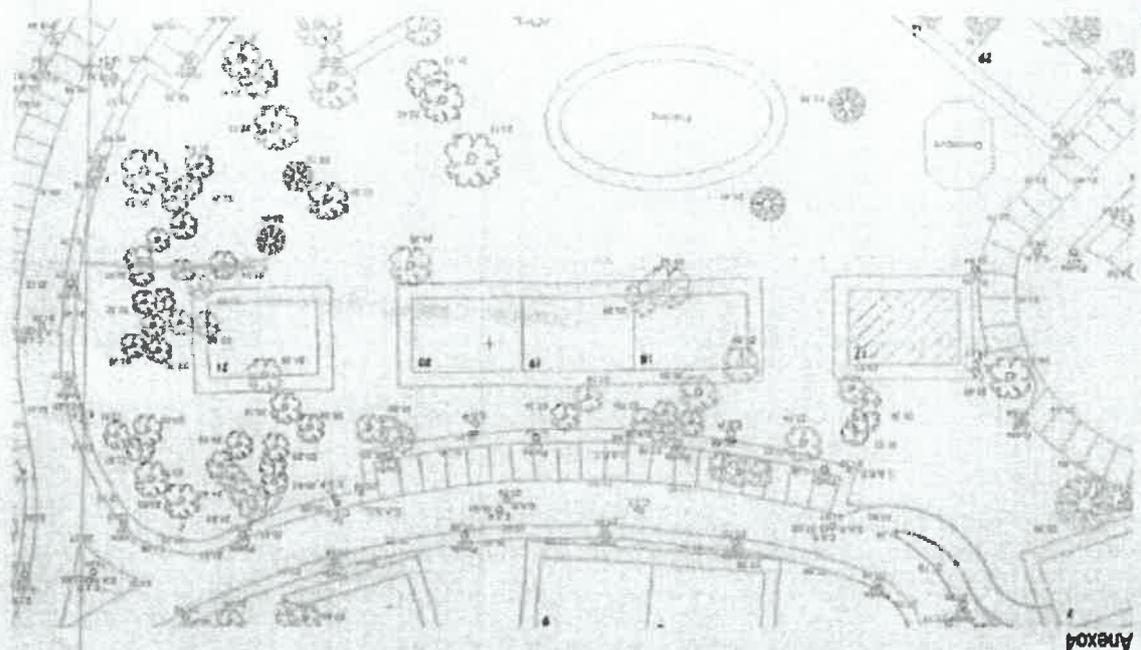


17/08/2023

Página 6 de 6 (anexos páginas 05 e 06)

17

*Handwritten blue scribbles and lines.*



ALCAD 09680

Departamento de Planejamento e Gestão Urbansitca - DPGU

MUNICÍPIO **Albufeira**





Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

13

Requerimento (s) n° (s): 49591DREOP de 14-08-2024 e 49591 de 14-08-2024  
Processo n°: 4CP/2020  
Requerente: Mathew David Moore  
Local da Obra: Rua Almeida Garrett, n° 5, Villa 68, Areias S. João, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Licença - Alteração de interior e fachada e construção de piscina e muros de vedação - Legalização  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, expressos no parecer técnico de 23/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121° e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 102KQ

**Identificação do Processo:**

Requerente: Mathew David Moore  
Local: Rua Almeida Garrett nº 5, VILLA 68, Areias de S. João  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**4cp/2020**

Assunto: Licença - Alteração Legalização de obras já efetuadas

Requerimento n.º  
49591dreop /  
14/08/2024  
49591 / 14/08/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

*Concordo.*  
*A consideração superior.*  
*25/10/2024*

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

*Em face da informação técnica desfavorável, sugeri-se, o procedimento nos termos do art.º 121.º e seguintes do C.P.A. A consideração superior, juntamente com a aceitação da localização do ponto de entrada por se tratar de edifício existente não se vendo inconveniente urbanístico, salvo melhor opinião.*

**Síntese da Informação técnica** *A consideração superior - Zélio Neto 23.10.24*

Informação técnica - IT, no âmbito do art.º 102º-A do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), da pretensão em epígrafe. Certidão Permanente do Registo Predial – CPRP, nº 15489/20101019; Descrição em Livro: Nº 6940 - livro nº 18; Matriz nº 2119 (urbana); Área total de 540m² (coberta 137m² e descoberta 403m²).

A presente pretensão vem no seguimento de uma outra que foi inviabilizada, com o mesmo número – 4CP/2020 (requerimento inicial nº 8164 de 19/02/2020) – Ver alínea 3) do ponto 1. Pretende-se a legalização de uma moradia unifamiliar T3 de um só piso. Trata-se, de acordo com a pretensão, de um pedido de legalização de obras já executadas.

- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP de 07/04/2024 e o ponto 2.1 – Ver anexo.
- Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, assim como para os fins tidos como convenientes o ponto 8.
- A pretensão apresenta desconformidades, enumeradas e referidas ao longo da informação técnica. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, informa-se que a pretensão, a nível do projeto de arquitetura, não reúne condições de receber uma informação técnica de teor favorável.

À Consideração Superior

Albufeira, 08/10/2024

O técnico *(João Pinheiro, arq.)*

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	102KQ
--------	-------

### Identificação do Processo:

**Requerente:** Mathew David Moore  
**Local:** Rua Almeida Garrett nº 5, VILLA 68, Areias de S. João  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**4cp/2020**

**Assunto:** Licença - Alteração Legalização de obras já efetuadas

Requerimento n.º  
49591dreop /  
14/08/2024  
49591 / 14/08/2024

### Informação técnica

Cumpra a estes serviços informar:

**Pretensão:**

Informação técnica - IT, no âmbito do art.º 102º-A do RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), da pretensão em epígrafe. Certidão Permanente do Registo Predial – CPRP, nº 15489/20101019; Descrição em Livro: Nº 6940 - livro nº 18; Matríz nº 2119 (urbana); Área total de 540m<sup>2</sup> (coberta 137m<sup>2</sup> e descoberta 403m<sup>2</sup>).

**Antecedentes:**

- 1) 913/67 - Licença para habitação ou ocupação nº 233 de 18 de julho de 1974; 2) 21/2017 - Alvará de obras de legalização nº 62/2018 de 6 de julho; 3) 4cp/2020 (requerimento inicial nº 8164 de 19/02/2020) – Pretensão com o mesmo número - Última decisão a 11/06/2024: "Transmite-se ao interessado o parecer da DGU de 30.04.2024". Esta informava o conteúdo seguinte. A 09/02/2023 é emanado ofício, com o seguinte conteúdo: "Tendo em conta a informação da Chefe DPUAI de 07/02/2023, inviabilizo o pedido, com os fundamentos constantes da deliberação camarária de 02/08/2022."

**Enquadramento urbanístico (da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, incluindo os Planos Municipais de Ordenamento do Território, vulgo PMOT):**

- Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), cujo Regulamento tem redação dada pelo aviso nº 12045 publicado no Diário da República, 2ª série nº 194, de 9 de outubro de 2017, com as alterações dadas pelo aviso nº 1356/2020 de 27 de janeiro. 1) Carta de zonamento 01A: SUEH-T2 (Solo urbano, espaços habitacionais, tipo 2) – art.º 25º. 2) Carta de condicionantes: Sem indicação.
- Segundo o PROT-Algarve encontra-se também em área classificada como Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção. No entanto de acordo com os nºs 6 e 6.1 do art.º 8º do PDM, exceciona-se a sua aplicação a licenças válidas ou a novas licenças desde que integradas em loteamentos, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor vigentes).

**Análise da pretensão (do projeto de arquitetura):**

2. A presente pretensão vem no seguimento de uma outra que foi inviabilizada, com o mesmo número – 4CP/2020 (requerimento inicial nº 8164 de 19/02/2020) – Ver alínea 3) do ponto 1. Pretende-se a legalização de uma moradia unifamiliar T3 de um só piso. Trata-se, de acordo com a pretensão, de um pedido de legalização de obras já executadas.
  - 2.1. Chama-se à atenção para o nº 1 da IT da DREOP que se anexa, - O requerimento da pretensão refere: "Licença – Obras de urbanização". Trata-se na realidade de um licenciamento de obras de edificação – Legalização. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento.**
3. O projeto de arquitetura encontra-se instruída com o Termo de Responsabilidade, doravante designado por TR do coordenador de projeto e do TR do autor do projeto de arquitetura.
  - 3.1. TR do coordenador de projeto – Informa-se que: 1) A sua redação não espelha o corpo II do anexo III da portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro, doravante designada por portaria; 2) A coordenação não termina no projeto de arquitetura, refere-se também aos projetos de especialidades. Carece de correção para: "(...) o projeto de arquitetura e os projetos de especialidades de que é coordenador, relativo (...)" ou simplesmente "(...) de que é coordenador de projeto, relativo (...)"; 3) Carece de referir que: **A)** Observa o Decreto-lei nº 101-D/2020 de 7 de dezembro; **B)** Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão; **C)** Atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística; 4) Refere que observa o art.º 31º do ROUMA (Regulamento nº 389/2013 de 11 de outubro), na sua redação atual. Informa-se que tem de observar o diploma no seu todo ou justificar porque só observa essa norma e não as demais.

**Nota:** Em ações futuras informa-se que nos TR, os diplomas enumerados carecem de ser melhor identificadas com recurso ao seu tipo de diploma, n.º/ano e data de publicação, assim como os outros diplomas que o alteram ou indicar simplesmente, na sua

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Mathew David Moore  
**Local:** Rua Almeida Garrett nº 5, VILLA 68, Areias de S. João  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**4cp/2020**

**Assunto:** Licença - Alteração Legalização de obras já efetuadas

Requerimento n.º  
 49591dreop /  
 14/08/2024  
 49591 / 14/08/2024

redação atual. Caso seja o caso carece de indicar o nº/ano e data do alvará de loteamento e sucessivos aditamentos, caso os haja.

4. **Integração urbana:** Na memória descritiva pode-se ler: "A nível arquitetónico pretendeu-se a integração das fachadas, no conjunto através de volumetrias, materiais e cores características da arquitetura Algarvia, tanto a nível formal como da simplicidade das linhas adotadas."

4.1. **Cores e materiais - Fachadas:** A pretensão é omissa neste aspeto. Muro confinante com a via pública: Rebocado e pintado a tinta cor branco; encimada por chapa metálica lacada cor branco; entre tubos quadrados lacados cor branco; Portões em chapa metálica lacada cor branco.

**PUCA:**

5. Da análise comparativa dos parâmetros urbanísticos previstos no PUCA, dos licenciados e dos propostos, resulta o seguinte quadro:

Parâmetros urbanísticos	Previstos no PUCA <sup>(1)</sup>	Licenciado (proc. 21/2017)	Propostos	Verificação
Área do prédio	540m <sup>2</sup> Nota <sup>(2)</sup>	540m <sup>2</sup>	578,77m <sup>2</sup> Nota <sup>(4)</sup>	Não coincide
Afastamento à via (local) - muros	De acordo com o i) do nº1 do seu art.º 14º-C	Não refere	Não refere	Mantem o licenciado e/ou verifica <sup>(5)</sup>
Afastamento à via (local) - edificação	De acordo com o ii) do nº1 do seu art.º 14º-C	Não refere	Não refere	Mantem o licenciado <sup>(6)</sup>
Estacionamento	De acordo com o seu art.º 14º-B	0	2	Verifica
Operações urbanísticas	Todas exceto ampliações	-	Não amplia	Verifica
Uso	De acordo com a alínea b) do nº 5 do seu art.º 25º	Habitação	Habitação	Verifica
Área de implantação	Omisso	137m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup>	----- <sup>(3)</sup>
Área de construção	Não é permitido aumento de área de construção	109,90m <sup>2</sup>	109,90m <sup>2</sup>	Verifica
Nº de fogos	Não é permitido aumentar o nº de fogos	1	1	Verifica
Nº de pisos	Não é permitido aumentar o nº de pisos	1	1	Verifica
Linguagem arquitetónica	Deve ser mantida a dominante	-	Não altera	Verifica

Nota: Ressalva-se que os parâmetros indicados no quadro supra foram retirados das peças escritas e desenhadas do projeto de arquitetura incluso na presente pretensão e são da responsabilidade exclusiva do técnico, seu autor.

Nota <sup>(1)</sup>: De acordo com os nºs 3 e 5 do seu art.º 25º.

Nota <sup>(2)</sup>: Valor indicado na CPRP.

Nota <sup>(3)</sup>: Sem aferição, porque este parâmetro urbanístico é omissa no PUCA.

Nota <sup>(4)</sup>: Valor indicado no levantamento topográfico.

Nota <sup>(5)</sup>: Apesar de não cotar o afastamento entre a edificação e o eixo da via pública, constata-se que o posicionamento da edificação representada nesta pretensão coincide com a última versão licenciada no antecedente (processo 21/2017) e consequentemente o afastamento entre a edificação e o eixo da via.

Nota <sup>(6)</sup>: Apesar de não cotar o afastamento entre o muro sobre a via pública e o eixo desta, constata-se que na presente pretensão os muros representados e/ou propostos estão alinhados com os existentes nos prédios contíguos. – Ver alínea 1) do ponto 1 e ponto 7.

6. Da análise do quadro supra verifica-se que a pretensão observa os parâmetros urbanísticos.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	102KQ
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Mathew David Moore <b>Local:</b> Rua Almeida Garrett nº 5, VILLA 68, Areias de S. João <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>4cp/2020</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Alteração Legalização de obras já efetuadas	<b>Requerimento n.º</b> 49591dreop / 14/08/2024 49591 / 14/08/2024

**ROUMA (Regulamento nº 389/2013, de 11 de outubro), na sua redação atual:**

7. Muro de vedação confinante com a via pública – Não espelha a alínea b) do art.º 31º. Atente-se ao referido no nº 2 dessa norma: "(...) entende-se por vedação todo e qualquer elemento opaco, que tenha por objeto vedar ou murar o prédio (...), independentemente do tipo de material (...)".
8. A abertura do portão para acesso automóvel, conduz à supressão de lugar(es) de estacionamento. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, assim como para os fins tidos como convenientes.**

**RGEU (decreto-lei nº 38382 de 07 de agosto de 1951), na sua redação atual:**

9. Sobre os aspetos interiores atente-se à redação do nº 8 e da alínea a) do nº 9 do art.º 20º do RJUE.

**Decreto-lei nº 101-D/2020 de 7 de dezembro:**

10. Atendendo ao previsto no nº 1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 07/12 na redação em vigor, os órgãos competentes no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de edificação devem assegurar a verificação do cumprimento dos requisitos previstos na presente secção, pelo que:
  - 10.1. No âmbito do projeto de arquitetura, com vista ao cumprimento do disposto no Decreto-lei nº 101-D/2020, de 07/12 na redação em vigor, deverão ser apresentadas peças escritas e desenhadas com os detalhes adotados em grau adequado, demonstrando o cumprimento dos requisitos previstos para os componentes envolvente opaca e envolvente envidraçada, conforme previsto na alínea a) do nº 5 do Art.º 6º do Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 07/12, na redação em vigor, cuja menção do seu cumprimento deve ser atestada no termo de responsabilidade do autor do projeto de Arquitetura.
  - 10.2. Mais se alerta, no âmbito dos projetos de especialidades, sobre a obrigatoriedade do cumprimento do disposto nas alíneas b) a g) do nº 5º, do art.º 6º, do mesmo diploma legal

**Plano de acessibilidades (Decreto-lei nº 163/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual):**

11. Apresenta respetivo TR. 1) A sua redação não espelha o corpo do modelo IV do anexo III da portaria; 2) A natureza da operação urbanística não é a correta, carece de correção; 3) Este refere: **A)** "(...) que o projeto de arquitetura de que é coordenador (...)". Carece de ser substituído por: "(...) que o plano de acessibilidade de que é autor (...)"; **B)** "(...) cujo pedido de Legalização é apresentada por (...)". Carece de ser substituído por: "(...) cujo pedido de legalização é requerido por (...)"; 4) Refere que: "(...) observa as normas legais e regulamentares aplicáveis."
12. Sem embargo do nº 2 do art.º 3º do diploma em questão, alerta-se para o seguinte: 1) O percurso acessível tem início na via pública; 2) Não apresenta a zona de manobra para rotação de 360º antes e depois do muro de vedação (acesso pedonal); 3) O percurso exterior antes da entrada apresenta mudança de nível com mais de 0,2m (cotas 36,19 e 36,22), não observa a alínea 3) do 4.8.2 da secção 4.8 do anexo ao diploma; 4) O ressalto da porta de entrada apresenta um valor superior a 0,02m. Não espelha o 4.9.8 da secção 4.9 do anexo ao diploma; 5) A porta de acesso à instalação sanitária acessível abre para o lado interior; não traduz o 2.9.20 da secção 2.9 do anexo ao diploma; 6) A área de manobra desta porta, assim como a de acesso ao quarto acessível, aparenta(m) não traduzir o 4.9.6 da secção 4.9 do anexo ao diploma; 7) Por não colocar as cotas de piso não se consegue aferir toda a secção 2.5 do anexo ao diploma da rampa colocada entre o interior da edificação e a zona exterior que circunda a piscina; 8) A planta apresentada difere da planta do projeto de arquitetura com a solução final, por exemplo a porta de acesso à nova instalação sanitária, que resultou da junção de duas existentes, entre outros. 9) Convida-se à reflexão de acordo com a portaria nº 301/2019 de 12 de setembro, na sua redação em vigor.

**Projetos de especialidades:**

13. Consta informação da DREOP sobre a instrução dos projetos de especialidades de 07/10/2024, que se anexa – anexo1. **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento.**

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBOAD 102KQ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Mathew David Moore  
**Local:** Rua Almeida Garrett nº 5, VILLA 68, Areias de S. João  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**4cp/2020**

**Assunto:** Licença - Alteração Legalização de obras já efetuadas

Requerimento n.º  
49591dreop /  
14/08/2024  
49591 / 14/08/2024

**E ainda:**

14. Levantamento topográfico – 1) Enumera Área = 578.77m<sup>2</sup>, não coincide com a CPRP; 2) O representado não está de acordo com o objeto a legalizar.
15. Planta de implantação sobre o levantamento topográfico – De acordo com o apresentado (poderá) coincidir com o levantamento topográfico. Não identifica as diferentes áreas impermeabilizadas em materiais e respetivas áreas (m<sup>2</sup>), de acordo com o nº 5 do anexo I da portaria.
16. Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído e Fotografias do Imóvel – Não se observa(m) na pretensão, de acordo com as alíneas f) e g) respetivamente, todas do nº 17 do anexo I da portaria.
17. Peças desenhadas – 1) Plantas: As que representam a totalidade do prédio não apresentam cotagem; de acordo com o i) da alínea b) do nº 17 do anexo I e do nº 7 do anexo II, ambos da portaria; 2) Alçados: Não enumeram nem identificam, os materiais (acabamentos), nem as respetivas cores, de acordo com o ii) da alínea b) do nº 17 do anexo I da portaria. 3) Muros de vedação: Nos cortes e alçados não são representados os muros em sebe vegetal, representados em planta.
18. Memória descritiva – 1) Não segue a redação indicada no ponto 6 do anexo I da portaria. 2) Não enquadra a pretensão, no seguimento da redação do PUCA. 3) O quadro sinótico não traduz todos os parâmetros urbanísticos previstos no enquadramento – Ver Enquadramento.
19. Observa-se que o ficheiro dwfx contem o projeto de arquitetura, o projeto de arranjos exteriores e o plano de acessibilidades. Em ações futuras roga-se a que cada projeto dos supranumerados sejam individualizados em ficheiros, isto é, cada ficheiro corresponder a um projeto.
20. Apresenta peças desenhadas intituladas TELAS FINAIS. Tratando-se de um processo de legalização, que está sujeito a controlo prévio, não se entende a sua apresentação (?).

**Nota1:** Ressalva-se que apenas se verificam as peças desenhadas e escritas referentes ao projeto de arquitetura. Sugere-se que os elementos que ultrapassem a esfera desta divisão (DGU) sejam verificados pela divisão competente na matéria.

**Nota2:** Na análise dos elementos entregues teve-se em consideração a implementação do conjunto de medidas dispostas no Despacho da Vice-presidente de 26/08/2020. Mais se informa que ente informação técnica apenas tem por base a análise dos elementos solicitados através da Portaria 71-A/2024 de 27 de fevereiro, outros elementos entregues que não sejam exigidos pela referida portaria não serão tidos em consideração. Foi ainda tido em conta a orientação de serviço de 08/02/2023.

**Conclusão:**

- **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, a informação da DREOP de 07/04/2024 e o ponto 2.1 – Ver anexo.**
- **Remete-se à consideração superior, para o adequado entendimento, assim como para os fins tidos como convenientes o ponto 8.**
- **A pretensão apresenta desconformidades, enumeradas e referidas ao longo da informação técnica. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, informa-se que a pretensão, a nível do projeto de arquitetura, não reúne condições de receber uma informação técnica de teor favorável.**

Albufeira, 08/10/2024

O técnico



(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 102KQ

Anexo:



Departamento de Planeamento e Gestão urbanística  
Divisão de Recação e expediente de obras particulares

Identificação do Processo:

INFORMAÇÃO

<b>Nome:</b> Mathew David Moore	<b>Proc°</b> 04CP/2020
<b>Assunto:</b> verificação formal dos projetos de especialidades – artº 11º do RJUE.-	
<b>Operação urbanística:</b> <i>“legalização das obras de alteração de interior e fachada e construção de uma piscina e muros de vedação”</i>	<b>Reqº:</b> 49591 <b>Data</b> 14/8/2024

  
Eduardo Viegas  
DIRECTOR DE DEPARTAMENTO  
( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

DREOP- 138

Para efeitos de apreciação relativa e formal do requerimento supra mencionado relativo ao SGDCMA 2024/ 56852 e seus anexos, cumpre informar



<b>Nome:</b> Mathew David Moore	<b>Procº</b> 04CP/2020
<b>Assunto:</b> verificação formal dos projetos de especialidades – artº 11º do RJUE.-	<b>Reqº:</b> 49591
<b>Operação urbanística:</b> "legalização das obras de alteração de interior e fachada e construção de uma piscina e muros de vedação"	<b>Data</b> 14/8/2024

1. O requerente apresenta, pedido licença – Obras de Urbanização. Rua Almeida Garrett, nº5, villa 68, Areias de S. João, Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira.

2. Não compete a estes serviços prestar informações relativas a obras de urbanização.

3. Quanto ao segundo requerimento:

3.1 Cumpre alertar para o facto de não se encontrar registado a receção do mesmo.

**Não se encontra subscrito pelo titular do processo;**

**Sem assinatura digital visível**

3.1.1 Encontra se em anexo **Certidão do Registo Predial**, mencionando:

SUJEITO(S) ATIVO(S):  
\*\* MATTHEW DAVID MOORE  
NIF 233257349  
Casado/A com JENNIFER CLARE IRONS no regime de Separação de bens  
NIF do Conjuge 277737257

4. Quanto aos Termos de Responsabilidade:

3.3.1 Encontram-se assinados através de assinatura digital qualificada, de acordo com o determinado no nº1 do Anexo II, à Portaria 71-A/2024, de 27/2;

3.3.2 Os termos de responsabilidade apresentados, encontram-se subscritos pelos técnicos autores dos respetivos projetos, garantindo o cumprimento das normas legais e regulamentares constantes nos mesmos

Nos termos do nº8 do artigo 7º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de setembro, na sua redação atual, "As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do nº 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do nº 5 do artigo 10.º".

3.3.3 O Termo de Responsabilidade do Projecto de Arquitectura e Especialidades refere que:

- Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis (...)
- Observa também a compatibilidade entre os demais projetos de Especialidade com o projeto SCIE ( . )



<b>Nome:</b> Mathew David Moore	<b>Proc°</b> 04CP/2020
<b>Assunto:</b> verificação formal dos projetos de especialidades - artº 11º do RJUE.-	<b>Reqº:</b> 49591
<b>Operação urbanística:</b> "legalização das obras de alteração de interior e fachada e construção de uma piscina e muros de vedação"	<b>Data</b> 14/8/2024

5. Apresenta os termos de responsabilidade que o coordenador do projeto e autores dos mesmos consideram necessários para realização da operação urbanística mencionada em epígrafe – SGD 2024/56852 -

Termos de Responsabilidade do:	subscritos por:	Obs:
Coordenador projeto de Arquitetura	Arquiteto	com assinaturas válidas
Autor do Plano de Acessibilidades		
Do Diretor de Obra		
Autor Proj. Arranjos Exteriores		
Autor Projeto de Arquitetura		

É quanto cumpre informar. À consideração superior  
07 de Outubro de 2024

A técnica,



Delfina Maria Craveiro Nóbrega  
Técnica Sup.de Urbanismo

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

14

Requerimento (s) nº (s): 40538 de 26-07-2022; 1379 de 08-01-2024, 28114 de 24-04-2024; 42725 de 08-07-2024 e 51532 de 29-08-2024

Processo nº: 32CP/2022

Requerente: Traçado Ameno - Unipessoal, Lda

Local da Obra: Alpouvar, Lote nº 31, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Comunicação Prévia - Construção de moradia unifamiliar, muros de vedação e piscina

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado que, nos termos e com os fundamentos expressos na informação técnica de 25/09/2024, mandar notificar o requerente da intenção de proceder à inviabilização da operação urbanística, em face das desconformidades com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Mais delibera esta Câmara dar conhecimento à Divisão de Fiscalização e Vistorias.

Não estavam presentes os senhores vereadores

AGEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

081LQ

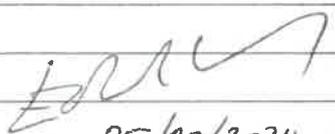
**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Traçado Ameno - Unipessoal, Lda <b>Local:</b> Alpouvar <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>32CP/2022</b>
<b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção - moradia unifamiliar, muros de vedação e piscina, lote 31	<b>Requerimento n.º</b> 40538 / 26/07/2022   1379 / 08/01/2024   28114 / 24/04/2024 – Prorrogação   42725 / 08/07/2024   51532 / 29/08/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

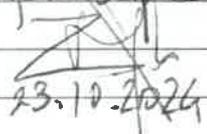
CONCORDO.  
 À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.

  
 25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica referindo desconformidades, deve ir a C.M. proceder nos termos do nº 8 do artº 35º de R.U.E na sequência das deliberações anteriores. À consideração superior.

  
 23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

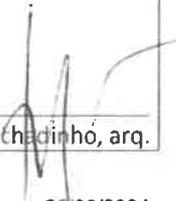
Vem requerer a comunicação prévia de obras de Construção de moradia unifamiliar com muro de vedação e piscina, a levar a efeito em prédio urbano, com 1404 m<sup>2</sup> de área total, sito no lote 31, inserido na área abrangida pelo Alvará de loteamento nº 5/1990, de 27/03/1990, com posteriores aditamentos, na Urbanização Clube Albufeira II, freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

- Em reunião de câmara de 20/02/2024 foi deliberado mandar notificar da intenção de proceder à inviabilização da operação urbanística com base na informação técnica de 24/01/2024.
- Dá entrada da junção de elementos nº 51532/2024, referente a ofício/parecer da APA/ARH.

Face ao exposto, cumpre informar que, no âmbito do projeto de arquitetura, conforme decorre da presente informação, em face às condicionantes da APA/ARH – ponto 11.1 e ponto 6.1 da presente informação, a pretensão, não reúne as condições para emissão de informação técnica favorável. Em tudo o demais omissis deverá ser observado a legislação em vigor.

Quanto aos projetos de especialidades consta no processo informação da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares (DREOP).

À Consideração Superior.  
Albufeira, 25/09/2024

A técnica,   
Sofia Machado, arq.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

081LQ

### Identificação do Processo:

<b>Requerente:</b> Traçado Ameno - Unipessoal, Lda <b>Local:</b> Alpouvar <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	Processo n.º <b>32CP/2022</b>
<b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção - moradia unifamiliar, muros de vedação e piscina, lote 31	Requerimento n.º 40538 / 26/07/2022   1379 / 08/01/2024   28114 / 24/04/2024 – Prorrogação   42725 / 08/07/2024   51532 / 29/08/2024

### Informação técnica

#### 1. Identificação da pretensão

Vem requerer a comunicação prévia de obras de Construção de moradia unifamiliar com muro de vedação e piscina, a levar a efeito em prédio urbano, com 1404 m<sup>2</sup> de área total, sito no lote 31, inserido na área abrangida pelo Alvará de loteamento nº 5/1990, de 27/03/1990, com posteriores aditamentos, na Urbanização Clube Albufeira II, freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

- Em reunião de câmara de 20/02/2024 foi deliberado mandar notificar da intenção de proceder à inviabilização da operação urbanística com base na informação técnica de 24/01/2024.
- Dá entrada da junção de elementos nº 51532/2024, referente a ofício/parecer da APA/ARH.

#### 2. Enquadramento

2.1. Aplicam-se à operação urbanística, as normas decorrentes do Alvará de Loteamento supramencionado sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### 3. Antecedentes

3.1. Não foram identificados antecedentes processuais para o lote em apreço.

#### 4. Caracterização da operação urbanística

4.1. Pretende a comunicação prévia de obras de construção de moradia unifamiliar com muro de vedação e piscina. O edifício desenvolve-se em dois pisos acima da cota de soleira. Apresenta área de construção 271.05 m<sup>2</sup> e é composto por um fogo de tipologia T3. Propõe carport à superfície para estacionamento automóvel.

4.2. Apresenta Termos de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura, das Acessibilidades e do Coordenador das especialidades e Arquitetura elaborado nos termos do nº 1 e nº 2 do artº. 10º do RJUE.

4.3. Para efeitos de instrução encontra-se ultrapassado o prazo previsto no nº2 do artº.11º do RJUE, pelo que atendendo ao nº 5 do referido artigo nada á a aferir.

#### 5. Análise do projeto de arquitetura – junção nº 51532/2024

(Nos termos do nº1, do nº8 e do nº9, todos do artigo 20º do RJUE, na redação dada pelo D.L. nº 10/2024, de 08/01).

#### 5.1. Conformidade com Planos municipais de ordenamento do território – Alv Lot 5/1990 | Quadro comparativo:

Parâmetros: Lote 31		Previsto	Proposto (*)	Verificação
Área do Lote		1404.00 m <sup>2</sup>	1404.00 m <sup>2</sup>	Verifica
Área Máxima de Implantação		150 m <sup>2</sup>	149.10 m <sup>2</sup>	Verifica
Área de Construção		Omisso	271.05 m <sup>2</sup>	-
N.º Pisos		2 acima da cota de soleira	2 acima da c.s.	Verifica
Nº de Fogos / Tipologia		1 T3	1 T3	Verifica
Caracterização da Construção		Moradia unifamiliar	Moradia unifamiliar	Verifica
Cota de Soleira		{-}	41.30 m	-
Afastamentos das edificações aos limites do lote	Frontal	n.º 1 do art 33.º ROUMA (Art 59.º e 60.º RGEU)	23 m aprox.	Verifica
	Tardoz	n.º 4 do art 33.º ROUMA	≥ 3.00 m e 5.00 m	Verifica
	Laterais	n.º 3 do art 33.º ROUMA	≥ 3.00 m e 5.00 m	Verifica
(*) Os parâmetros urbanísticos propostos apresentados são retirados do projeto de arquitetura e são da exclusiva responsabilidade do seu autor				

**Identificação do Processo:**

<p><b>Requerente:</b> Traçado Ameno - Unipessoal, Lda <b>Local:</b> Alpouvar <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água</p>	<p>Processo n.º <b>32CP/2022</b></p>
<p><b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Construção - moradia unifamiliar, muros de vedação e piscina, lote 31</p>	<p>Requerimento n.º 40538 / 26/07/2022   1379 / 08/01/2024   28114 / 24/04/2024 – Prorrogação   42725 / 08/07/2024   51532 / 29/08/2024</p>

**6. ROUMA**

6.1. Muros: Foi antes informado «Das peças desenhadas agora apresentadas, verificam-se alterações na representação dos muros relativamente ao anteriormente apresentado com o req. nº 40538, de 26/07/2022. Da solução agora proposta verificam-se incongruências nas altimetrias dos muros localizados a Oeste, carecendo os desenhos do Alçado Vedação Oeste e Alçado Sul de melhor clarificação» uma vez que os mesmos divergem a nível de representação gráfica. De acordo com o anteriormente referido «conforme dispõe a alínea b) do nº1 do Artigo 31º do ROUMA, só são permitidos muros/vedações laterais com altura igual e/ou inferior a 1.80 m. Esclarece-se ainda que, a propor muros de suporte, conforme demonstrado no alçado sul, deverá ter em conta a cotagem do muro desde a cota do perfil natural do terreno». Verifica-se que à presente data não juntou peças desenhadas do projeto de arquitetura devidamente corrigidas, pelo que não se encontra sanada a questão anteriormente suscitada.

**7. Infraestruturas**

7.1. Relativamente ao estado das obras de urbanização e para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 57.º do RJUE, nos termos do parecer/informação técnica da Divisão de Fiscalização e Vistorias de 26/01/1999 as infraestruturas do loteamento têm receção definitiva.

**8. Acessibilidades**

8.1. Sobre o cumprimento do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de agosto, consta Plano de Acessibilidades e termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor, referindo o cumprimento do Decreto-Lei nº 163/06 de 08/08.

**9. Desempenho energético**

9.1. Com vista ao cumprimento do disposto no Decreto-lei nº 101-D/2020, de 07/12, Sistema de certificação energética de edifícios, consta do projeto de Arquitetura termo de responsabilidade, peças escritas e desenhadas referentes aos requisitos para os componentes envolvente opaca e envidraçada.

**10. Projetos de Especialidades**

10.1. Consta informação da DREOP datada de 04/08/2022, quanto aos mesmos.

Nos termos legais, os projetos das especialidades quando acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos autores que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, que estejam inscritos em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projetos, excluindo a sua apreciação técnica nos termos no nº8 do art.20º do RJUE.

**11. Pareceres de entidades externas**

11.1. Sob o req. nº 51532 de 29/08/2024, veio o requerente, apresentar ofício da APA/ARH-N/S002844-202401-ARHALG.DRHI, que comunica o sentido favorável condicionado da pretensão, devendo aferir muros, piscina e pavimento envolvente à mesma, nos termos do referido no ofício em anexo, que deverá ser comunicado à entidade externa APA/ARH para emissão de novo parecer, carecendo de ser solicitado diretamente pelo requerente, conforme procedimento anterior.

**12. Conclusão**

Face ao exposto, cumpre informar que, no âmbito do projeto de arquitetura, conforme decorre da presente informação, em face às condicionantes da APA/ARH – ponto 11.1 e ponto 6.1 da presente informação, a pretensão, não reúne as condições para emissão de informação técnica favorável. Em tudo o demais omissis deverá ser observado a legislação em vigor. É quanto cumpre informar.

À Consideração Superior.

Albufeira, 25/09/2024

A técnica,

Sofia Machado, arq.

28/09/24 17:30 Email: URGENTE URGENTE URGENTE FW: Pedido de consulta e parecer da APA/ARH - Processo 32CP/2022 Construção



silvia lopes <tracadoameno@gmail.com>

**URGENTE URGENTE URGENTE FW: Pedido de consulta e parecer da APA/ARH - Processo 32CP/2022 Construção moradia unifamiliar em Alpouvar, Lote 31, freguesia de Albufeira e Olhos de Água**

3 mensagens

arhalg.expediente <arhalg.expediente@apambiente.pt> 31 de julho de 2024 às 14:41  
Para: "tracadoameno@gmail.com" <tracadoameno@gmail.com>

N/ Refª n.º S002844-202401-ARHALG.DRHI

Exma. Senhora Silvia Lopes

Em resposta ao pedido de parecer respeitante à construção da moradia unifamiliar situada na Urbanização Clube Albufeira II, em Alpouvar, Lote 31, informa-se o seguinte:

- O terreno da pretensão é atravessado por uma linha de água, identificável nas cartas militares à escala 1:25 000, de 2.ª ordem de acordo com a ordenação de Strahler, com escoamento de Noroeste para Sudeste, afluente da Ribeira de Albufeira.
- O projeto identifica o traçado da referida linha de água em planta, no entanto não é pormenorizada a continuidade da mesma, sendo que se implantam muros em Domínio Hídrico (leito e ambas as margens com largura de 10m), assim como parte da piscina e do pavimento envolvente à mesma.
- A pretensão não poderá impedir a continuidade da linha de água, devendo ser assegurado o escoamento em superfície livre, sem impactes negativos para terceiros nem para o próprio.
- Conforme previsto na Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro e no Decreto-Lei 226-A/2007, de 31 de maio, as ocupações/construções em Domínio Hídrico, nomeadamente os muros e piscina, carecem de Título de Utilização de Recursos Hídricos (TURH). Para tal, o requerente deverá submeter o requerimento através da plataforma online: <https://silfamb.apambiente.pt>, momento oportuno para

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ikc3a4bd119&view=pt&search=all&permthid=ftread4-1806102221e3082944&siml=msg4-1806102221e3082944> 1/3

25/08/24, 17:33 Gmail - URGENTE URGENTE URGENTE FW: Pedido de consulta e parecer da APA/ARH - Processo 32CPI/2022 Construção

demonstrar o cumprimento dos requisitos indicados no ponto anterior.

Face ao acima exposto, e em conclusão, considera esta APA-ARH Algarve, em matéria técnica da sua competência, ser de emitir parecer favorável sobre a pretensão, **condicionado** à observância dos requisitos supra indicados, sem prejuízo do necessário cumprimento dos instrumentos de gestão territorial em vigor e demais servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis sobre a área objeto da pretensão, bem como dos demais elementos instrutórios de natureza administrativa que importe salvaguardar.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional

da Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Pedro Coelho



Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Rua do Alportel, n.º 10 - 2.º, Faro

8000-293 FARO | PORTUGAL

Telefone: (351) 289 889 000 | Fax: (351) 289 889 099

[arhalg.expediente@apambiente.pt](mailto:arhalg.expediente@apambiente.pt)

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=c3a4ed1f93&view=pt&search=all&permmsgid=thread-f1806102221530829444&siml=msg-f1806102221530829444> 2/10



DIVISÃO DE RECEÇÃO E EXPEDIENTE DE OBRAS PARTICULARES

Requerente: Traçado Amenc – Unipessoal, Lda

Proc. nº 32CP/22

Assunto: Comunicação Prévia – construção de moradia, piscina e muros - Lote 31

Req.º nº 40538

Data: 26/07/22

Informação do Director de Departamento

Informação do Chefe de Divisão - Nº

153 de 4/8/22

Apresenta o requerente a comunicação prévia acima identificada para realização da operação urbanística pretendida

Para conveniente organização dos serviços, nos termos do determinado no artº, 101º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, DL 555/99 e do determinado na Lei nº 93/2021, de 20/12, cumpre informar:

1 - Que a legislação mencionada nos formulários disponibilizados pela Câmara Municipal, utilizados pelo requerente, como suporte jurídico na instrução do pedido, **foi revogada em 2015**, induzindo, genericamente, o cidadão e os serviços em erro

2 - O teor da presente informação, não tem como objetivo criar constrangimentos ou obstáculos ao desenvolvimento do procedimento, mas sim alertar para o cumprimento das disposições legais imperativas, aplicáveis a cada situação, com vista a acautelar irregularidades, a apreciar em sede própria, que possivelmente, não serão detetadas, porém, se tal acontecer, os prejuízos serão acrescidos, tanto para os particulares, como para a autarquia e especialmente para o interesse público em geral.

3 - Tendo ainda em consideração que o Regulamento da Tabela de Taxas - nº 395-A/2010 de 03 de Maio, tal como o Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira (ROUMA), nº 389/2013, de 11 de Outubro de 2013, não cumprem as normas legais instituídas pela legislação habilitante, uma vez mais sugerimos que os referidos normativos, sejam regularizados em relação às disposições regulamentares afetadas, na medida em que colocam em causa a validade, dos atos a praticar pela autarquia, por força do determinado no artigo 163º do CPA

4 - Sugere-se o cumprimento do estabelecido no artº 11º do RJUE obrigatório em todos os procedimentos, assumindo nas comunicações prévias importância acrescida

5 - E quanto cumpre informar remetendo-se à consideração do Sr. Director do Departamento de acordo com o constante artigo 23º do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais para os efeitos consignados no artº 126º, do CPA

Antonio Manuel Góis Nobrega  
Chefe de Divisão

### Elementos para apreciação dos projectos das especialidades

Para efeitos de apreciação administrativa e formal dos projectos das especialidades, cumpre informar que:

- 1 - Os termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projectos das especialidades, foram formulados de acordo com o estabelecido no Dec-Lei n.º 555/99, na sua actual redacção.
- 2 - No que respeita a apreciação de carácter administrativa, o pedido carece de apreciação da DGU;
- 3 - Projectos das especialidades:

-----	Projectos apresentados em:	Habilitações Do técnico	al)	Foram apresentados os seguintes projetos:
	26/07/2022	Eng. T. Eletrot.	a)	Ficha Seg. c/ Incêndios + Termo de responsabilidade
	"	"	b)	Instalações elétricas
	"	"	c)	Gás
	"	"	d)	ITED
	"	Eng. T. Civil	e)	Estabilidade
	"	"	f)	Águas e esgotos
	"	"	g)	Águas Pluviais
	"	Arquitecto	h)	Arranjos exteriores
	"	Eng. Civil	i)	Técnico
	"	"	j)	Acústico
	"	Eng. Mec.	l)	AVAC

Filipe Marques  
Assist. Técnico  
02/08/2022

*F.M.*

*hr*



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

15

Requerimento (s) n° (s): 42620 DE 02-07-2024  
Processo n°: 46CP/2024  
Requerente: Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
Local da Obra: Beco da Águia Pesqueira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Comunicação Prévia - Construção de moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação (alterações no decorrer da obra)

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado que, nos termos e com os fundamentos expressos na informação técnica de 17/09/2024, mandar notificar o requerente da intenção de proceder à inviabilização da operação urbanística, em face das desconformidades com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Mais delibera esta Câmara dar conhecimento à Divisão de Fiscalização e Vistorias.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

2  
4

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 099B

**Identificação do Processo:**

Requerente: Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
Local: Beco da Águia Pesqueira  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**46cp/2024**

Assunto: Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
42620 / 02/07/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Concordo.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Signature]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da informação técnica referindo desconformidades, deverá a C.M. proceder nos termos do RF 8 do artº 35º do RJUE. À consideração superior. *[Signature]*  
23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica, no âmbito do artigo 35.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, da Comunicação Prévia apresentada para alterações no decorrer da obra da construção de moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação, localizado em Patroves, lote 27, cujo prédio está descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º4944/19890328, freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Face ao exposto na presente informação técnica, cumpre informar que a comunicação prévia, nos termos em que se encontra instruída apresenta desconformidades.

No que se refere aos projetos de especialidades, consta no processo, a informação de 12/09/2024, emitida pelos serviços da DREOP, à consideração superior.

À Consideração Superior,

Albufeira, 17.09.2024

A técnica, *[Signature]*  
Vanessa Belchior, Arq.ª

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Local:** Beco da Águia Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**46cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
 42620 / 02/07/2024

**Informação técnica**

**PRETENSÃO**

Comunicação Prévia apresentada para alterações no decorrer da obra da construção moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação, localizado no Lote 27 do Alvará de Loteamento n.º 6/89 e respetivos aditamentos.

**ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

A área em apreço encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Albufeira (Aviso n.º 7202/2021, publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 77, de 21 de abril de 2021), na sua redação atual, na classe de Espaços Urbanizáveis – Zona de Consolidação de Edificação Dispersa (ZCED), e insere-se no Lote 27 da urbanização de Patroves em Cerro de Águia, titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 6/89, e 1.º Aditamento de 31/03/2022 e 2.º Aditamento de 13/05/2022.

Aplicam-se à operação urbanística as normas decorrentes do Alvará de Loteamento supramencionado, sem o prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

**ANTECEDENTES**

- Processo n.º 171/2003 – Licenciamento de construção de moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação – deliberação de “aprovado o projeto de arquitetura tal como é requerido nos termos do parecer técnico de 11.08.2017”.
- Alvará de obras n.º 45/2022 – válido à data de apresentação da comunicação prévia para alterações no decorrer da obra.

**ANÁLISE DA PRETENSÃO**

1. Ressalva-se que apenas se verificaram os elementos instrutórios referentes ao projeto de arquitetura sendo que os elementos inerentes à obra (da alínea k) à n) do n.º 25 da portaria 71-A/2024, de 27/02) devem ser verificados pela divisão competente na matéria.
2. Na verificação das peças escritas que compõem o projeto de arquitetura, nomeadamente os termos de responsabilidade, verifica-se que estes carecem de correção uma vez que se referem a um licenciamento, devendo indicar o procedimento correto: “comunicação prévia”.
3. Da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos previstos no Alvará de Loteamento, os licenciados e os propostos aplicáveis à pretensão resulta o seguinte quadro síntese:

Parâmetros Urbanísticos	Alvará de Loteamento	Licenciado	Proposto	Verificação
Área do lote	727.00m <sup>2</sup>	727.00m <sup>2</sup>	748.13m <sup>2</sup>	4
Área máxima de Implantação	200.00m <sup>2</sup>	184.40m <sup>2</sup>	193.53m <sup>2</sup>	Verifica
Área do Piso 1	50% do piso 0	92.20m <sup>2</sup>	104.14m <sup>2</sup>	Não verifica



2

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 099BP

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Local:** Beco da Água Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
46cp/2024

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
42620 / 02/07/2024

Área máxima de construção	300.00m <sup>2</sup>	276.60m <sup>2</sup>	346.14m <sup>2</sup>	Não verifica
N.º de Pisos acima c.s.	1,5	1,5	>1,5	Não verifica
N.º Pisos abaixo C.S.	Omisso	Cave (sem pé-direito regulamentar – Zonas técnicas)	Cave	Não verifica (6)
Cota de soleira	86,00m	87.50m	87.34m	Não verifica (5)
N.º de Fogos	1	1	Mantém	-
Tipologia	-	T4	Mantém	-
Uso	Moradia Isolada	Moradia isolada	Mantém	-
Afastamento	3.00m desde as partes mais salientes do edifício/inc. áreas cobertas	6m	Mantém	-
Zona estendal	Os projetos devem integrar zona destinada a estendal de roupa, preservada da vista exterior	Não permite verificar	Não indica	Não verifica
Servidão Infraestrutura	2.00m à extrema	Não permite verificar	Piscina a distância inferior do limite a sul	Não verifica
Vedação material/altura (m)	Sebe ou vedações 1,20m	0.80m	>1.20m	7

Nota: os valores apresentados são retirados das peças escritas e desenhadas apresentadas e são da exclusiva responsabilidade do seu autor.

3.1. Da análise ao quadro acima representado, verifica-se que a pretensão não observa o cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos para o prédio em questão.

4. A área indicada na CRP, difere com a área referida no processo de licenciamento e alvará de loteamento, alerta-se para a desconformidade entre a área anteriormente indicada em levantamento topográfico (licenciado) e a apresentada agora no levantamento topográfico, situação de deve esclarecer/retificar.
5. A cota de soleira apresentada encontra-se em desconformidade com o valor definido no alvará de loteamento assim como com a cota de soleira anteriormente aprovada a coberto do processo n.º171/2003 que já se encontrava em desconformidade com o mesmo.
6. No piso em cave, altera a utilização do compartimento definido como casa das máquinas para uma instalação sanitária, alerta-se para o definido no artigo 54.º do RPDM de Albufeira, uma vez que esta acresce à área total de construção, devendo assim acrescer à área total de construção do edifício, que se encontra já em desconformidade com o índice definido, alertando-se ainda para o facto de esta alteração também transpor o n.º



**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Local:** Beco da Águia Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

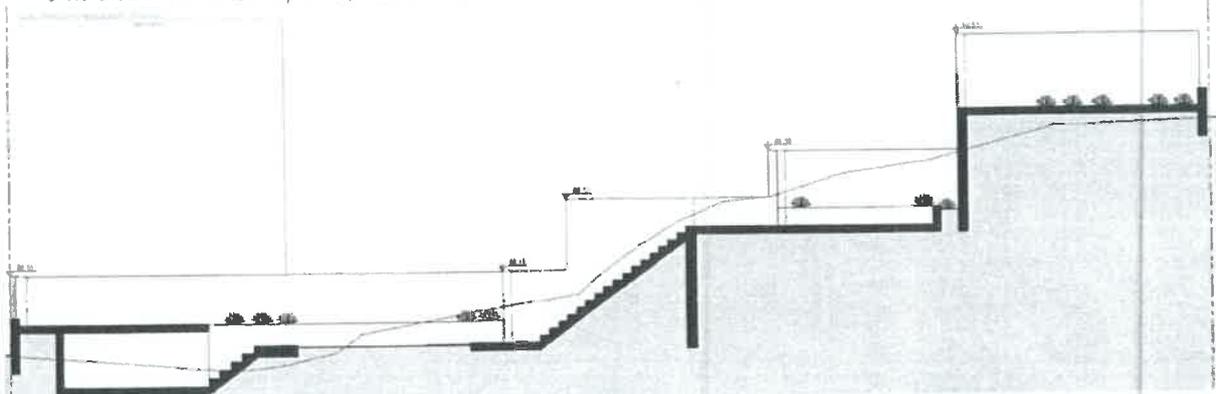
Processo n.º  
**46cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
 42620 / 02/07/2024

de pisos permitidos.

7. Os muros de vedação, devem prever uma altura máxima de 1.20m, de acordo com o definido no artigo 22.º do regulamento do alvará de loteamento, verifica-se que os muros confrontantes com os lotes vizinhos, apresentam uma altura bastante superior, relativamente à cota natural do terreno.



- 7.1. Deve ainda definir na entrada do lote, para além dos elementos apresentados, a zona a comportar o recipiente do lixo e a boca-de-incêndio, de acordo com o definido no artigo 28.º do regulamento do alvará de loteamento.

8. **NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES RELATIVAS AO ASPECTO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA** – nada a assinalar.

**9. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRA-ESTRUTURAS**

Segundo informação dos SVT de 27/07/2005, as infraestruturas do loteamento têm caução suficiente. Sob parecer de 24/08/20221, referente às mais recentes alterações do loteamento, “as infraestruturas do loteamento em questão ainda não se encontram recebidas”.

**10. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA - SGIFR**

PMDFCI de 2020-2029. Em RC de 31/03/2023 (processo n.º91/19), foi emitida Deliberação de Câmara no sentido de “manter o entendimento anteriormente estabelecido por deliberação de câmara de 02/03/2021” ou seja, exclusão das áreas abrangidas por alvará de loteamento do SGIFR.

**11. RGEU**

Os **TERMOS DE RESPONSABILIDADE** elaborados nos termos do nº 1 e nº 2 do artº. 10º do RJUE, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentos aplicáveis ao interior das edificações sendo da exclusiva responsabilidade do seu autor (art.º 10º conjugado com nº 8 do artº. 20 do RJUE).

**12. PROJETOS DE ESPECIALIDADES:**

Consta informação da DREOP datada de 12/09/2024, quanto aos mesmos.

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert <b>Local:</b> Beco da Águia Pesqueira <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>46cp/2024</b>
<b>Assunto:</b> Comunicação Prévia - Alteração -	<b>Requerimento n.º</b> <b>42620 / 02/07/2024</b>

**13. CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS DAS ACESSIBILIDADES:**

De acordo com o previsto no decreto-Lei nº 163/2006, de 08 de Agosto na redação em vigor em conjugação com Nº 8 do artº. 20º do RJUE, e Ofício Cir:60/2007-TC de 16/05/2007 da Associação nacional dos Municípios Portugueses (ANMP): *O termos de responsabilidade do autor do projeto constitui garantia da conformidade devendo conter a menção expressa da conformidade deste projeto com as prescrições técnicas e regulamentares do D.L. nº 163/2006, de 08/08, ficando dispensado a sua apreciação prévia pela câmara municipal”.*

13.1. Apresenta plano de acessibilidades e respetivo termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado, de acordo com o nº2 do artigo 3º do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.

Nota: Não formam analisados ou verificados projetos de especialidade. A presente informação, visa em primeira linha a verificação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis. Salvaguardam-se questões de legitimidade do âmbito eminentemente administrativo e os deveres legalmente estatuídos aos técnicos autores, coordenador e dos demais intervenientes, nos âmbitos das respetivas competências.

**CONCLUSÃO**

Face ao exposto na presente informação técnica, cumpre informar que a comunicação prévia, nos termos em que se encontra instruída apresenta desconformidades.

No que se refere aos projetos de especialidades, consta no processo, a informação de 12/09/2024, emitida pelos serviços da DREOP, à consideração superior.

À Consideração Superior,

Albufeira, 17.09.2024

A técnica Vanessa Belchior  
Vanessa Belchior, Arq.ª

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 099BP

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Local:** Beco da Águia Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**46cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
42620 / 02/07/2024



Departamento de Planeamento e Gestão urbanística  
Divisão de Recepção e expediente de obras particulares

**Identificação do Processo:**

INFORMAÇÃO

**Nome:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Assunto:** verificação formal dos projetos de especialidades  
– artº 11º do RJUE.-

**Procº** 46CP/2024

**Operação urbanística:** - Comunicação Prévia-  
Projeto de alteração no decorrer da obra. Construção  
de moradia unifamiliar, piscina e muro de vedação

**Reqº** nº 42620

**Data:** 02/07/2024

**Eduardo Viegas**

**DIRECTOR DE DEPARTAMENTO**

[ Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 ]

DREOP- 123

Para efeitos de apreciação relativa e formal da Comunicação Prévia, para realização da Operação Urbanística supra citada, que inclui projetos de especialidades e seus elementos, cumpre informar que:



**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddart  
**Local:** Beco da Água Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**46cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
 42620 / 02/07/2024



<p><b>Nome:</b> Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddart  <b>Assunto:</b> verificação formal dos projetos de especialidades – artº 11º do RJUE.-  <b>Operação urbanística:</b> - Comunicação Prévia- Projeto de alteração no decorrer da obra. Construção de moradia unifamiliar, piscina e muro de vedação</p>	<b>Procº</b>	<b>46CP/2024</b>
	<b>Reqº nº</b>	<b>42620</b>
	<b>Data:</b>	<b>02/07/2024</b>

1. O requerente apresenta Comunicação Prévia- Projeto de alteração no decorrer da obra. Moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação. Lote nº 27, inserido no Alvará de Loteamento 06/1989, sito em Beco da Água Pesqueira, Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira.

2. O artº 11º refere que, devem ser decididas as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido ou comunicação apresentados no âmbito do RJUE, pelo que, cumpre informar:

3. O requerimento em epígrafe contém a identificação do requerente, refere a identificação do pretendido e menciona a localização da operação urbanística a realizar.

3.1. – Encontra se em anexo **Certidão do Registo Predial**, mencionando a requerente como sujeito ativo.

3.1.1 Apresenta os projetos de especialidades que o coordenador do projeto e os autores dos mesmos, consideram necessários para realização da operação urbanística.

3.1.2 As peças desenhadas em anexo, apresentam legendas contendo elementos necessários à sua identificação.

3.1.3 Apresenta Declaração mencionando a dispensa da entrega de nova calendarização.

4. Quanto aos Termos de Responsabilidade:

4.1 Encontram-se assinados através de assinatura digital qualificada, de acordo com o determinado no nº1 do Anexo II, á Portaria 71-A/2024, de 27/2;

4.2 Os termos de responsabilidade apresentados, encontram-se subscritos pelos técnicos autores dos respetivos projetos, garantindo o cumprimento das normas legais e regulamentares constantes nos mesmos

*Nos termos do n.º8 do artigo 20.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de setembro, na sua redação atual, "As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º5 do artigo 10.º".*

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 099BP

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert  
**Local:** Beco da Água Pesqueira  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**46cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Alteração -

Requerimento n.º  
42620 / 02/07/2024



<p><b>Nome:</b> Ana Cristina do Nascimento Monteiro Boddaert <b>Assunto:</b> verificação formal dos projetos de especialidades - artº 11º do RJUE.- <b>Operação urbanística:</b> - Comunicação Prévia- Projeto de alteração no decorrer da obra. Construção de moradia unifamiliar, piscina e muro de vedação</p>	<b>Procº</b> 46CP/2024
	<b>Reqº nº</b> 42620
	<b>Data:</b> 02/07/2024

5. Apresenta os projetos de especialidades que o coordenador do projeto e os autores dos mesmos consideram necessários para realização da operação urbanística mencionada em epígrafe ( SGD 2024/46723 )

Projetos anexos ao requerimento	Terço Responsabilidade subscrito por: (com assinaturas válidas)	Observação:
Estabilidade	Engenheiro Civil	.....
Rede de Águas	Engenheiro Técnico Civil	- Dispensa -
Esgotos	Engenheiro Técnico Civil	- Dispensa -
Águas Pluviais	Engenheiro Técnico Civil	- Dispensa -
Arranjos Exteriores	Arquiteta	.....
Condicionamento Acústico	Engenheiro Técnico Civil	- Dispensa -
Conforto Térmico	Engenheiro Técnico Civil	- Dispensa -
Gás	Engenheiro Técnico Civil	.....

• Foi entregue Plano de Acessibilidades subscrito por Arquiteta

É quanto cumpre informar. À consideração superior  
12 de Setembro de 2024

A técnica,

  
Delfina Craveiro Nóbrega  
Técnica Sup. de Urbanismo

RC12/09/2024





Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

16

Requerimento (s) n° (s): 69996II de 09-11-2023; 69996 de 09-11-2023 e 55842 de 20-09-2024

Processo n°: Lot° 157/1974

Requerente: Gunter Ulrich Buhmann

Local da Obra: Quinta do Cerro D'Águia, Patroves, Lote n° 15, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Alteração do regulamento do alvará de loteamento - Alvará n° 6/1989 de 13/03/1989

Foi, por unanimidade OS PRESENTES, deliberado, tendo em conta o parecer técnico datado de 23/10/2024 e por a Câmara ter intenção de vir a aprovar a alteração do loteamento, determinar a abertura do procedimento de discussão pública por um período de quinze dias a efetuar nos termos do art° 22° do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e a notificação para pronúncia no prazo de dez dias dos proprietários dos lotes constantes do alvará quanto à alteração em causa.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 0995P

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gunter Ulrich Buhmann  
**Local:** Quinta do Cerro D Águla - Patroves - Lote 15  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água  
**Assunto:** Licença - Alteração de alvará de loteamento

Processo n.º  
**Lot157/1974**

Requerimento n.º  
69996II / 09/11/2023  
69996 / 09/11/2023  
55842 / 20/09/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Concordo.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Assinatura]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica favorável desde que sejam aceites os entendimentos referidos (sem inconvénio, s.m.o.), remete-se superiormente para apreciação e decisão quanto à aprovação da alteração nos termos da mesma. A consideração superior. *[Assinatura]* 23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

O requerente vem solicitar licença para levar a efeito alterações ao regulamento do alvará de loteamento n.º 6/1989, de 13/03/1989, localizado em Patroves, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Remete-se à consideração superior o descrito no ponto 14.2 da presente informação técnica.

Analisados os elementos apresentados, informa-se que a proposta reúne condições de informação favorável, desde que superiormente se acompanhe os entendimentos expressos nos pontos 11.2, 12.2 e 13.1 da presente informação técnica.

Caso superiormente se entenda aprovar a presente proposta, informa-se que nos termos dos n.º 2 e 3 do artigo 27º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro), e do artigo 8º do ROUMA (Regulamento n.º 389/2013, de 11 de Outubro de 2013 – Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira), a aprovação da proposta deverá ser precedida de:

1. Notificação para pronúncia no prazo de 10 dias, dos proprietários dos lotes constantes do alvará, quanto à alteração em causa, sendo que a mesma não poderá ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários.
2. Discussão pública a efetuar, nos termos do artigo 22º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro).

À consideração superior.

Albufeira, 04/10/2024

A técnica,

*[Assinatura]*  
Tânia Silva, Eng.ª civil

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	099EP
--------	-------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gunter Ulrich Buhmann  
**Local:** Quinta do Cerro D Águia - Patroves - Lote 15  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**Lot157/1974**

**Assunto:** Licença - Alteração de alvará de loteamento

Requerimento n.º  
 69996II / 09/11/2023  
 69996 / 09/11/2023  
 55842 / 20/09/2024

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**PRETENSÃO**

1. O requerente vem solicitar licença para levar a efeito alterações ao regulamento do alvará de loteamento n.º 6/1989, de 13/03/1989, localizado em Patroves, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.
2. A presente proposta de alteração refere-se exclusivamente ao lote 15, e pretende alterar o seguinte, sem alteração dos restantes parâmetros urbanísticos:
  - 2.1. Averbar que o acesso à cobertura pode ser realizado respeitando o número de pisos definido.
  - 2.2. Eliminar a servidão de dois metros dentro dos lotes, adjacente a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos (definida no artigo 26º do Regulamento do alvará de loteamento n.º 6/89).

**ANTECEDENTES**

3. Nos registos desta câmara foram identificados os seguintes antecedentes ao processo: Lot 157/74.

**ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

4. O local objeto da pretensão está classificado segundo a Carta de Ordenamento do PDM (*Deliberação n.º 12779/2015, publicada em Diário da República, 2ª série – N.º 214 – 2 de Novembro de 2015*), em zona de edificação dispersa (ZED).
  - 4.1. As ações na referida zona regem-se pelo disposto no n.º 6, do artigo 28º, e artigo 31º do RPDM, na sua redação em vigor, para além dos demais aplicáveis e todas as normas legais e regulamentares em vigor.
5. Na carta de condicionantes, não foram identificadas quaisquer condicionantes, para a área afetada pela proposta.

**ANÁLISE TÉCNICA**

6. O requerente identifica-se como proprietário do lote 15, e apresenta certidão da Conservatória do Registo Predial de Albufeira com o número 4932/19890328.
7. A proposta de alteração apresentada é relativa ao loteamento n.º LOT 157/74, titulado pelo alvará n.º 6/1989, de 13/03/1989, com aditamentos emitidos em 31/03/2022 e 13/05/2022, localizado em Patroves, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.
8. No que diz respeito às obras de urbanização, informa-se que as infraestruturas do loteamento em questão ainda não se encontram recebidas.
9. A presente proposta de alteração refere-se exclusivamente ao lote 15, e pretende somente alterar o regulamento do loteamento de forma a alterar o seguinte, sem alteração dos restantes parâmetros urbanísticos:
  - 9.1. Averbar que o acesso à cobertura pode ser realizado respeitando o número de pisos definido.

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gunter Ulrich Buhmann <b>Local:</b> Quinta do Cerro D Água - Patroves - Lote 15 <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>Lot157/1974</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Alteração de alvará de loteamento	<b>Requerimento n.º</b> 69996II / 09/11/2023 69996 / 09/11/2023 55842 / 20/09/2024

9.2. Eliminar a servidão de dois metros dentro dos lotes, adjacente a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos (definida no artigo 26º do Regulamento do alvará de loteamento n.º 6/89).

10. Relativamente à pretensão do requerente, informa-se que foi solicitado parecer à Divisão de Águas e Saneamento (DAS), tendo sido emitido parecer favorável em 11/07/2024, que junto se anexa na íntegra, e que conclui o seguinte:

*"A avaliação da necessidade da existência da servidão deverá ser analisada caso a caso para cada lote.*

*No que diz respeito exclusivamente ao lote 15, verifica-se não existirem infraestruturas públicas aí instaladas, nem previsão de que tal aconteça, assim exclusivamente para o lote 15, não se vê inconveniente na alteração dessa condição."*

11. O artigo 21º do regulamento do presente loteamento refere o seguinte:

*"ARTIGO VIGESIMO PRIMEIRO – Os edifícios a construir desenrolar-se-ão num único piso, ou partes da construção poderão ter dois pisos, desde que a sobreposição de pisos não exceda em caso algum, sessenta por cento da área do outro, tendo em atenção o previsto no artigo sexto deste regulamento."*

11.1. O requerente pretende alterar esse artigo para o seguinte:

*"ARTIGO VIGESIMO PRIMEIRO – Os edifícios a construir desenrolar-se-ão num único piso, ou partes da construção poderão ter dois pisos, desde que a sobreposição de pisos não exceda em caso algum, sessenta por cento da área do outro, tendo em atenção o previsto no artigo sexto deste regulamento.*

*ÚNICO – O acesso à cobertura pode ser realizado respeitando o número de pisos definido no Lote 15."*

11.2. Considera-se, salvo melhor opinião superior, não haver inconveniente na pretensão do requerente.

12. O artigo 26º do regulamento do presente loteamento refere o seguinte:

*"ARTIGO VIGESIMO SEXTO – Cada lote fica submetido a uma servidão de dois metros dentro dos mesmos, adjacentes a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos, que sejam necessários ou aconselháveis."*

12.1. O requerente pretende alterar esse artigo para o seguinte:

*"ARTIGO VIGESIMO SEXTO – Cada lote fica submetido a uma servidão de dois metros dentro dos mesmos, adjacentes a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos, que sejam necessários ou aconselháveis.*

*ÚNICO - Com exceção do Lote 15, que não apresenta qualquer infraestrutura pública no seu interior, nem prevê a utilização da mesma."*

12.2. Tendo em conta o teor do parecer referido no ponto 10 da presente informação técnica, e salvo melhor opinião superior, não se vê inconveniente na proposta do requerente.

13. Conforme referido no ponto 4.1 da presente informação técnica, por remissão do n.º 3 do artigo 31º do RPDM, para alterações de alvarás de loteamento em vigor, aplica-se o disposto no n.º 6, do artigo 28º do RPDM:

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gunter Ulrich Buhmann  
**Local:** Quinta do Cerro D Águia - Patroves - Lote 15  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**Lot157/1974**

**Assunto:** Licença - Alteração de alvará de loteamento

Requerimento n.º  
 69996II / 09/11/2023  
 69996 / 09/11/2023  
 55842 / 20/09/2024

6 — 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.

13.1. Uma vez que a proposta apresentada não prevê qualquer alteração aos índices e usos estabelecidos no alvará em vigor, e tendo em conta o teor do parecer referido no ponto 10 da presente informação técnica, considera-se, salvo melhor opinião superior, que a proposta cumpre o disposto no n.º 6, do artigo 28º do RPDM.

14. Relativamente à solicitação do requerente para que o presente pedido se enquadre no n.º 8, do artigo 27º do RJUE, na sua versão em vigor:

*“As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação, de construção ou variação do número de fogos até 3%, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento de território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.”*

14.1. Informa-se que, de acordo com o disposto no artigo 8º do ROUMA (Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira – Regulamento n.º 389/2013, publicado em Diário da República, 2ª série – N.º 197 – 11 de outubro de 2013), os loteamentos e alterações de loteamento não abrangidas por plano de pomenor válido e em vigor, serão sempre objeto de consulta pública.

14.2. Como a presente alteração se refere apenas ao regulamento do loteamento e somente no que diz respeito ao lote 15, sem qualquer alteração na parte escrita do alvará ou na planta síntese do alvará, remete-se à consideração superior decidir quanto à solicitação do requerente para que o presente pedido se enquadre no n.º 8, do artigo 27º do RJUE.

15. Caso superiormente não se aceite o descrito no ponto anterior a este, e se entenda aprovar a presente proposta, informa-se que nos termos dos n.º 2 e 3 do artigo 27º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro), e do artigo 8º do ROUMA (Regulamento n.º 389/2013, de 11 de Outubro de 2013 – Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira), a aprovação da proposta deverá ser precedida de:

15.1. Notificação para pronúncia no prazo de 10 dias, dos proprietários dos lotes constantes do alvará, quanto à

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD | 099EP

**Identificação do Processo:**

Requerente: Gunter Ulrich Buhmann  
Local: Quinta do Cerro D Água - Patroves - Lote 15  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Alteração de alvará de loteamento

Processo n.º  
**Lot157/1974**

Requerimento n.º  
69996II / 09/11/2023  
69996 / 09/11/2023  
55842 / 20/09/2024

alteração em causa, sendo que a mesma não poderá ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários.

15.2. Discussão publica a efetuar, nos termos do artigo 22º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro).

**CONCLUSÃO**

16. Analisados os elementos apresentados, informa-se que a proposta reúne condições de informação favorável, desde que superiormente se acompanhe os entendimentos expressos nos pontos 11.2, 12.2 e 13.1 da presente informação técnica.

À consideração superior.

Albufeira, 04/10/2024

A técnica,



Tânia Silva, Eng.º Civil

INFORMAÇÃO

<p>O Chefe da Divisão de Gestão Urbanística ( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )</p> <p>Deverão ser solicitados os pareceres referidos na informação técnica.</p> <p><i>20.05.2024</i></p>	<p><i>PROCEDE-SE EM CONFORMIDADE.</i></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><i>24/05/2024</i></p>
--	--

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística

ALBCAD 099EP

**Identificação do Processo:**

<p>Requerente: Gunter Ulrich Buhmann Local: Quinta do Cerro D Água - Patrovas - Lote 15 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água</p>	<p>Processo n.º <b>Lot157/1974</b></p>
<p>Assunto: Licença - Alteração de alvará de loteamento</p>	<p>Requerimento n.º 69996 / 09/11/2023</p>

**INFORMAÇÃO INTERNA**

Considera-se que o presente processo carece do seguinte parecer:

- **DAS – Divisão de águas e saneamento** – para informar se existe algum inconveniente na proposta apresentada pelo requerente para:
  - a) Eliminar a servidão de dois metros dentro dos lotes, adjacente a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos (definida no artigo 26º do Regulamento do alvará de loteamento n.º 6/89).

À consideração superior.

Albufeira, 17/05/2024

A técnica, *[Signature]*  
Eng.ª Tânia Silva

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

30/07/2024, 10:59

Relatório de Distribuição SGDCMA/2024/40387

**Informação:**

Para análise e informação

**Etapa nº: 5 - \_Chefe\_DISU-DAS ( Enviada )**

Lida em 10/06/2024 21:24:45 e executada em 10/06/2024 21:25:05 por Ana Paula Saraiva Claro

**Informação:**

Para análise informação.

**Etapa nº: 6 - Jaquelina Palma Teixeira Ventura ( Devolvida )**

Lida em 12/06/2024 17:01:07 e executada em 11/07/2024 14:45:07

**Informação:**

Na sequência do pedido de parecer solicitado a estes serviços relativo à possibilidade de alteração do loteamento de Patroves, alvará nº 6/89, nomeadamente quanto à condição que consta no artigo 26º do respetivo regulamento, que determina a existência de *"uma servidão de 2 metros em todos os limites dos lotes para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, eletricidade e outros serviços públicos que sejam necessários ou aconselháveis"*, informa-se que:

- A avaliação da necessidade da existência da servidão deverá ser analisada caso a caso para cada lote.
- No que diz respeito exclusivamente ao lote 15, verifica-se não existirem infraestruturas públicas aí instaladas, nem previsão de que tal aconteça, assim exclusivamente para o lote 15, não se vê inconveniente na alteração dessa condição.

À consideração superior,

**Etapa nº: 7 - \_Chefe\_DISU-DAS ( Enviada )**

Lida em 26/07/2024 18:10:49 e executada em 26/07/2024 18:11:03 por Ana Paula Saraiva Claro

**Informação:**

Concordo.

**Etapa nº: 8 - \_Director\_DISU ( Devolvida )**

Lida em 29/07/2024 11:30:11 e executada em 29/07/2024 11:34:37 por Maria Fátima Correia Martins

**Informação:**

Na falta do DDISU, remete-se na etapa 6 o parecer emitido pela DAS em resposta ao solicitado na etapa 2

**Etapa nº: 9 - \_Director\_DPGU ( Enviada )**

Lida em 29/07/2024 18:54:00 e executada em 29/07/2024 18:55:39 por Eduardo Nuno Carrusca Viegas

**Informação:**

Remete-se para integração no respetivo processo de obras.

Obrigado.

**Etapa nº: 10 - Carmen Isabel Pereira Arvela ( Pendente )**

Lida em 30/07/2024 10:58:17

**Informação:**



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

17

Requerimento (s) nº (s): 28905 de 15-05-2023; 55010I de 04-09-2023; 55010 de 04-09-2023; 34665 de 27-05-2024; 38726II de 18-06-2024 e 38726 de 18-06-2024

Processo nº: 16OU/2023

Requerente: Gascan, S.A.

Local da Obra: Estrada de Santa Eulália, Jardins de Santa Eulália, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Instalação destinada a armazenagem de gases de petróleo liquefeitos (GPL) - Classe A1

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 04/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

103AC

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**16OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente

Requerimento n.º

28905 / 15/05/2023	55010II / 04/09/2023
55010 / 04/09/2023	34665 / 27/05/2024
38726II / 18/06/2024	38726 / 18/06/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Concordo.  
À consideração superior.

*[Assinatura]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da informação técnica desfavorável não se encontram satisfeitas as inconformidades assinaladas remetendo-se para decisão superior na sequência da deliberação camarária de 7/5/2024. À consideração superior.

*[Assinatura]*  
23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

O presente requerimento vem na sequência da deliberação de câmara datada de 07/05/2024, onde "Foi, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 24/04/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido."

O requerente vem através do presente requerimento, apresentar os elementos solicitados na informação técnica datada de 10/04/2024, prestada no seguimento dos requerimentos n.º 28905 de 15/05/2023 e n.º 55010 de 04/09/2023, realizando uma junção de elementos referentes a uma instalação já existente destinada a armazenagem de gases de petróleo liquefeitos (GPL), do tipo fixo, enterrado, com a capacidade de 7,48 m³ (Classe A1), e respetiva rede de distribuição de combustíveis gasosos, para abastecimento a Jardins de Santa Eulália, na Estrada de Santa Eulália, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Tendo em conta o exposto na informação anexa, considera-se que **a pretensão não reúne condições** para ser aceite.

À consideração superior.

Albufeira, 04/10/2024

A técnica

*[Assinatura]*  
Tânia Silva, Eng.ª civil

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

103AC

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**16OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m<sup>3</sup> (Classe A1) e rede de distribuição existente

Requerimento n.º

28905 / 15/05/2023	55010II / 04/09/2023
55010 / 04/09/2023	34665 / 27/05/2024
38726II / 18/06/2024	38726 / 18/06/2024

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**PRETENSÃO**

- O requerente vem através do presente requerimento, apresentar os elementos solicitados na informação técnica datada de 10/04/2024, prestada no seguimento dos requerimentos n.º 28905 de 15/05/2023 e n.º 55010 de 04/09/2023, realizando uma junção de elementos referentes a uma instalação já existente destinada a armazenagem de gases de petróleo liquefeitos (GPL), do tipo fixo, enterrado, com a capacidade de 7,48 m<sup>3</sup> (Classe A1), e respetiva rede de distribuição de combustíveis gasosos, para abastecimento a Jardins de Santa Eulália, na Estrada de Santa Eulália, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

**ANTECEDENTES**

- Não foram identificados antecedentes do processo nos registos desta câmara.
- Informa-se que o referido depósito é existente, e que o requerente juntou ao processo cópia do alvará de licença de exploração n.º 343, emitido pela DRE (anterior entidade licenciadora) em 26/02/2003, cuja validade terminou em 26/02/2023.

**ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

- O prédio objeto da proposta encontra-se classificado segundo a Planta de Zonamento 1A do PUCA (*Deliberação n.º 12045/2017, publicada em Diário da República, 2ª série – N.º 194 – 9 de Outubro de 2017*), em solo urbano em Espaços Centrais – SUEC do tipo 2 (SUEC-T2).
  - As ações possíveis para a referida zona regem-se pelo disposto no artigo 26º do PUCA, para além dos demais aplicáveis e todas as normas legais e regulamentares em vigor.
- Na carta de condicionantes, para a área exclusiva da pretensão, não foram identificadas condicionantes.

**ANÁLISE TÉCNICA**

- Tratando-se de um pedido de licenciamento para uma instalação de classe A1, o processo encontra-se instruído com os elementos previstos no artigo 18.º da Portaria n.º 1188/2003, de 10 de Outubro, aditada pela Portaria n.º 1515/2007, de 30 de novembro, bem como com os comprovativos do seguro de responsabilidade civil do projetista, do empreiteiro e do titular da licença de exploração, em montante mínimo igual ou superior ao definido pela deliberação de Câmara de 02/01/2007, conforme previsto no n.º 7 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26/11, republicado pelo Decreto-Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro.
- Segundo os elementos apresentados pelo requerente, a instalação em causa encontra-se localizada em terreno privado, no interior do lote 4/5 do loteamento titulado pelo alvará 1/1990 de 12/02/1990, no local assinalado na imagem abaixo apresentada:

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**16OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente

Requerimento n.º

28905 / 15/05/2023	55010II / 04/09/2023
55010 / 04/09/2023	34665 / 27/05/2024
38726II / 18/06/2024	38726 / 18/06/2024



8. Relativamente à legitimidade do requerente para proceder à pretensão em causa, foi solicitado parecer jurídico à DPUAI, tendo sido emitido parecer em 20/09/2024, de teor desfavorável, que junto se anexa na íntegra.
9. Mais se informa que, a referida instalação é já existente, e que o requerente juntou ao processo cópia do alvará de licença de exploração n.º 343 (processo de licenciamento n.º 0811/8/1/89), emitido pela D.G.E.G. (antiga DRE) em 26/02/2003, cuja validade terminou em 26/02/2023, e cópia da aprovação da instalação e autorização de funcionamento da mesma, certificado n.º 139/2013 emitido pela Direção Regional da Economia em 04/09/2013, com validade até 16/05/2033.
10. O requerente também apresentou cópia do certificado de inspeção n.º 50856/2021 (P/C/EIC/21/0399), emitido pelo ITG – Instituto Tecnológico do Gás, em 03/11/2021, a certificar que “... a Instalação de Armazenagem de GPL, localizada em R2V – JARDINS SANTA EULÁLIA – SANTA EULÁLIA, ALBUFEIRA, FARO, se encontra em conformidade com as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, reunindo as condições para aprovação.”.
11. Foi apresentado documento comprovativo da inscrição da empresa requerente no IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção.
12. O requerente também apresenta cópia do parecer da ANEPC, emitido em 24/08/2023, de teor favorável (que junto se anexa na íntegra).
13. Relativamente à rede de distribuição, informa-se que a mesma se desenvolve em terreno privado, e segundo o requerente trata-se de uma rede existente e licenciada pela D.G.E.G. (antiga DRE), e apresenta cópia da autorização de exploração (processo de licenciamento n.º 0811/8/1/89), bem como, cópia do certificado de inspeção n.º WEB/RR/174, emitido por SETINSP - Inspeções Técnicas, Lda, em 18/02/2021, a certificar que “... a rede e ramal de distribuição de gás cumpre as normas técnicas e regulamentos aplicáveis e que foi sujeita aos ensaios e verificações regulamentares, não apresentando qualquer inconformidade.”.
14. Mais se informa que, segundo o disposto no artigo 2º do ROUMA – Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira (Regulamento n.º 389/2013, publicado em Diário da República, 2ª série – N.º 197 – 11 de Outubro de 2013), na sua redação em vigor, **a substituição de elementos por parte do autor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro constituído pela totalidade das peças que compõem o presente pedido de licenciamento**, devidamente atualizadas. Mais se informa que as **peças desenhadas deverão constar todas num único ficheiro dwfx**.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

103AC

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**16OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m<sup>3</sup> (Classe A1) e rede de distribuição existente

Requerimento n.º

28905 / 15/05/2023	55010II / 04/09/2023
55010 / 04/09/2023	34665 / 27/05/2024
38726II / 18/06/2024	38726 / 18/06/2024

**CONCLUSÃO**

15. Dado o exposto no ponto 8 da presente informação técnica, informa-se que a pretensão não reúne condições para ser aceite.

À consideração superior.

Albufeira, 04/10/2024

A técnica

  
Tânia Silva, Eng.ª Civil

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD | 103AC

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>16OU/2023</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente	<b>Requerimento n.º</b> 28905 / 15/05/2023   55010II / 04/09/2023 55010 / 04/09/2023   34665 / 27/05/2024 38726II / 18/06/2024   38726 / 18/06/2024



**INFORMAÇÃO**

<p>O Chefe da Divisão de Gestão Urbanística (Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)</p> <p>Deverão ser solicitados os pareceres referidos na informação técnica.</p> <p><i>03.07.2024</i></p>	<p><i>Processa-se em conformidade.</i></p> <p><i>TL</i></p> <p><i>09/07/2024</i></p>
--	--

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística

ALBCAD | 103AC

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>16OU/2023</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado	<b>Requerimento n.º</b> 28905 / 15/05/2023 55010II / 04/09/2023 55010 / 04/09/2023 34665 / 27/05/2024 38726 / 18/06/2024

**CONSULTA INTERNA**

Considera-se que o presente processo carece do seguinte parecer:

- DPUAI – Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor – Solicita-se parecer jurídico relativamente à pretensão do requerente, e pretende-se saber se o requerente possui legitimidade para a mesma.

Albufeira, 03/07/2024

A técnica,

*Tânia Silva, Eng.º Civil*

Recebido na Divisão de Gestão Urbanística no dia 19/06/2024  
Atribuído ao técnico em 03/07/2024

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	103AC
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água  <b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente	<b>Processo n.º</b> <b>16OU/2023</b>
	<b>Requerimento n.º</b> 28905 / 15/05/2023   55010II / 04/09/2023 55010 / 04/09/2023   34665 / 27/05/2024 38726II / 18/06/2024   38726 / 18/06/2024

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD	103AC
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> "Gascan, SA"  <b>Local:</b> Estrada de Santa Eulália – Jardins de Santa Eulália <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água <b>Assunto:</b> Licença – Armazenamento de Combustíveis – Reservatório de gás enterrado	<b>Processo n.º</b> <b>16 OU/2023</b>  <b>Requerimento n.º</b> 28905 de 15.05.2023 55010 de 04.09.2023 34665 de 27.05.2024 38726 de 18.06.2024
--	---

**Parecer do Diretor de Departamento (E.A. S. B. M. M. M. M.)**

*A.O.U. [Assinatura]*  
23/09/2024

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor**  
(Em regime de substituição, conforme Despacho proferido pelo Excm. Sr. Presidente em 28.12.2018)

*Com base no processo que se encontra em fase de análise e qual o mesmo se encontra em fase de análise de parecer da Divisão de Apoio ao Investidor, tendo em conta o conteúdo do processo que se encontra em fase de análise e qual o mesmo se encontra em fase de análise...*

*[Assinatura]*  
23/09/2024

**Informação / Parecer**

Tendo presente o pedido de parecer formulado mediante despacho proferido em 09.07.2024 pelo Excm. Sr. Diretor do DPGU, em face do teor do pedido de consulta interna emitido pela DGU em 03.07.2024, cumpre informar o seguinte:

Através do requerimento registado sob o nº 38726, apresentado em 18.06.2024, vem a requerente juntar a certidão permanente relativa à descrição predial nº 12729/19980302, onde está implantado um edifício submetido ao regime de propriedade horizontal (vide AP 16 de 2002/09/03), fazendo de igual modo a junção de um outro documento denominado "Declaração", o qual encontra-se subscrito pela sociedade comercial denominada "Domus Praia, Lda", a qual invoca deter a qualidade de administradora do "Condomínio Jardins da Ouro", pelo que, por não ter feito a identificação em concreto do prédio que é objeto da sua pretensão, tudo indicia que será aquele o prédio objeto do pedido, sendo que o reservatório estará implantado em zona comum

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

103AC

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**16OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente

Requerimento n.º

28905 / 15/05/2023	55010II / 04/09/2023
55010 / 04/09/2023	34665 / 27/05/2024
38726II / 18/06/2024	38726 / 18/06/2024



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 103AC

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** "Gascan, SA"

Processo n.º

**Local:** Estrada de Santa Eulália – Jardins de Santa Eulália  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

**16 OU/2023**

**Assunto:** Licença – Armazenamento de Combustíveis – Reservatório de gás enterrado.

Requerimento n.º

28905 de 15.05.2023
55010 de 04.09.2023
34665 de 27.05.2024
38726 de 18.06.2024

Ora, estatui o nº1 do artigo 1420º do Código Civil que *"cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício"*

Deste modo, partindo do pressuposto que a pretensão recai sobre parte comum do edifício, afigura-se-nos que a "Declaração" apresentada pela requerente, a qual consta em anexo ao requerimento registado sob o nº 38726 de 18.06.2024, subscrita pela administração do condomínio, não é documento bastante e suficiente para demonstrar a legitimidade do seu signatário para conceder o alegado direito à utilização do terreno que é compropriedade de todos os proprietários de todas as frações autónomas que integram aquele edifício descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 12729/19980302, uma vez que não demonstra estar mandatada (por todos aqueles) para o efeito.

Por outro lado, analisado o teor da ata nº 35 correspondente à Assembleia Geral de Condóminos realizada em 03.02.2024, cumpre informar que da mesma não resulta que tenha sido tomada qualquer deliberação mediante a qual os condóminos tenham deliberado quanto à instalação do depósito de armazenamento de combustíveis em área comum daquele edifício ou, tão pouco, tenham mandatado a administração do condomínio para poder subscrever a supra mencionada declaração como já referido.

Neste contexto, afigura-se-nos que não está demonstrada a legitimidade da sociedade requerente para a formulação da pretensão em análise.

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar sobre a matéria em análise, promove-se a devolução do presente à divisão consulente para os efeitos tidos por mais convenientes.

Albufeira, 20 /09 /2024

O Consultor Jurídico

Fernando Silva

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

103AC

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente: Gascan, S.A.</b> <b>Local: Estrada de Santa Eulália - Jardins de Santa Eulália</b> <b>Freguesia: Albufeira e Olhos de Água</b>	<b>Processo n.º</b> <b>16OU/2023</b>
<b>Assunto: Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório de gás enterrado 7,48 m3 (Classe A1) e rede de distribuição existente</b>	<b>Requerimento n.º</b> 28905 / 15/05/2023   55010II / 04/09/2023 55010 / 04/09/2023   34665 / 27/05/2024 38726II / 18/06/2024   38726 / 18/06/2024

Exmo. (a) Senhor(a) Paulo Jorge Vieira Dos Santos,

**Dados do processo**

N.º processo:	1596764
Entidade competente:	Divisão de verificação e fiscalização ANPC
Data da realização:	15-05-2023 12:14
Morada:	--

**Dados do(s) pedido(s)**

N.º pedido	Nome do serviço	Tipo de comunicação	Data submissão
64793/2023	Parecer a Projeto de instalações de combustíveis	Autorização	15-05-2023 12:14

**Dados do requerente**

Nome:	Paulo Jorge Vieira Dos Santos
Correio eletrónico:	paulo.santos@gascan.pt
Telemóvel:	--
Telefone:	934203947

**Dados do titular**

NIPC/NIF:	507407069
Nome:	GASCAN S.A

**Dados da decisão**

Data de decisão:	24-08-2023
Decisão:	Defendo
Fundamento:	<u><a href="#">NOTIFICAÇÃO DE DECISÃO FINAL</a></u>

1. De acordo com o estabelecido no artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41/2015 de 7 de janeiro (CPA), notifica-se o requerente do pedido identificado na presente notificação com o parecer FAVORÁVEL.

1. A decisão constante da presente notificação foi proferida por despacho do Senhor 2.º Comandante Sub-Regional de Emergência e Proteção Civil das Beiras e Serra da Estrela, no parecer n.º PAR/5151/BSE/2023 de 17.08.2023, no âmbito das competências da ANEPC previstas no Decreto-Lei n.º 220/2006 de 10 de novembro, revisado e atualizado pela Lei n.º 103/2019 de 16 de outubro.

1. Todo o expediente encontra-se ao dispor do interessado ou do seu representante na sua área reservada no Portal dos serviços públicos.

A Técnica Superior  
Ana Paula Santos  
Eng.ª

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

18

Requerimento (s) n° (s): 45304 de 19-07-2024  
Processo n°: 42/2023  
Requerente: Daniel Santos Estevão de Sousa  
Local da Obra: Brejos, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar, piscina e muro de vedação  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DES PRESENTES, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 23/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 083DJ

**Identificação do Processo:**

Requerente: Daniel Santos Estevão de Sousa  
Local: Brejos  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
42/2023

Assunto: Licença - Alteração e ampliação de edificação unifamiliar, piscina e muro de vedação

Requerimento n.º  
45304 / 19/07/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

COMOPRO.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Signature]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica desfavorável, sugere-se, o procedimento nos termos do art.º 121.º e seguintes do C.P.A., concedendo prazo para audiência prévia. A consideração superior.  
*[Signature]*  
23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

- A presente apreciação técnica versa sobre o disposto no nº1 e nº2 do artigo 20º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação actual.
- Foi requerido pedido de "alteração e ampliação de moradia unifamiliar e construção de piscina e muro e vedação", localiza-se em Brejos, freguesia de Albufeira e olhos de água no concelho de Albufeira.
- Nos termos da presente informação, verifica-se que carece de esclarecer, corrigir e demonstrar o mencionado no **ponto 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.1, 7.2, 7.3 e 8.1.**
- Mais se informa que não apresenta o descrito no ponto 4.1, sem o qual não é passível de informação técnica favorável, e alerta-se ainda para o ponto 10.2, 12.1 e 12.2.
- Pelo exposto, salvo melhor entendimento, considera-se que a pretensão não reúne condições de informação técnica favorável, nos moldes que é apresentado o pedido.

À Consideração Superior  
Albufeira, 08/10/2024

O técnico *[Signature]*  
Carlos Franco, arq.º

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	083DJ
--------	-------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Daniel Santos Estevão de Sousa  
**Local:** Brejos  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**42/2023**

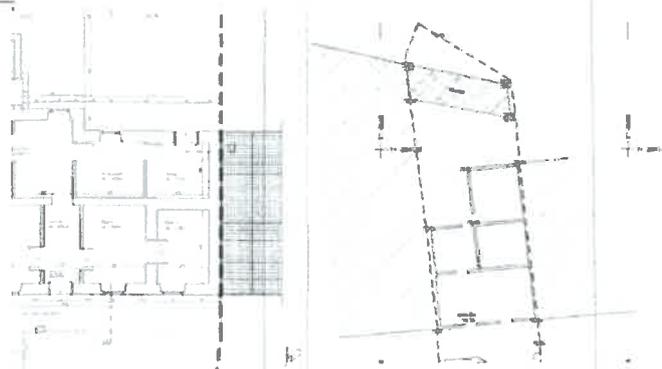
**Assunto:** Licença - Alteração e ampliação de edificação unifamiliar, piscina e muro de vedação

Requerimento n.º  
45304 / 19/07/2024

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

1. **PEDIDO**
  - 1.1. Foi requerido pedido de "alteração e ampliação de moradia unifamiliar e construção de piscina e muro de vedação",
  - 1.2. Localiza-se em Brejos, freguesia de Albufeira e olhos de água no concelho de Albufeira.
2. **ANTECEDENTES**
  - 2.1. Foi identificada a certidão de antiguidade com o nº 52/2005, emitida a 04/03/2005, atestando que a edificação foi construída antes da entrada em vigor do DL nº38322 de 7 Agosto de 1951.
  - 2.2. Foi identificado pedido de alteração e ampliação de edificação existente com o nº 72/2008
3. **ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**
  - 3.1. A pretensão encontra-se em área abrangida por Plano Director Municipal (PDM) de acordo com a carta de Ordenamento em zona de uso agrícola [ZUA]. De acordo com a carta de Condicionantes corresponde a Reserva Agrícola Nacional [RAN].
  - 3.2. No âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), segundo a cartografia de perigosidade de incêndio rural (PMDFCI), encontra-se a pretensão localizada fora das zonas de perigosidade, segundo o uso do solo (PMDFCI- Ocupação) a pretensão localiza-se em urbano, e segundo a cartografia de aglomerados populacionais (PMDFCI- Aglomerados Populacionais) em aglomerados populacionais.
4. **CONSULTAS**
  - 4.1. Não consta no processo consulta apresentada pelo requerente a ER-RAN Algarve no âmbito da intervenção pretendida, a mesma deverá conter a pretensão aqui apresentada, sem qualquer divergência, demonstrando todas as áreas impermeabilizadas, implantadas e construídas, carece da sua apresentação, sem a qual não permite informação técnica favorável.
5. **CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO**
  - 5.1. De acordo com memória descritiva apresentada:  
"Trata-se da alteração e ampliação de moradia unifamiliar e construção de piscina e muro de vedação. A moradia existente possui uma área bruta de construção de 81.88 m2. A construção destina-se a habitação."
6. **APRECIÇÃO DO PROJECTO DE ARQUITECTURA**
  - 6.1. De acordo com as peças desenhadas apresentadas:  
Apresenta levantamento topográfico, no entanto verificam-se algumas discrepâncias com a realidade relativamente aos alinhamentos das construções vizinhas, tendo em consideração a informação existente no "geo portal" e a proposta apresentada anteriormente para o prédio vizinho a poente proc. nº 61/2008.  
Verifica-se ainda que não apresenta cotas de cumeeira e beirados relativos a pré-existência, nem aos prédios vizinhos, **carece de retificação.**



Prédio vizinho a poente alinha na fachada frontal e tardo com a pré-existência

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 083DJ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Daniel Santos Estevão de Sousa  
**Local:** Brejos  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**42/2023**

**Assunto:** Licença - Alteração e ampliação de edificação unifamiliar, piscina e muro de vedação

Requerimento n.º  
45304 / 19/07/2024

6.2. Da análise comparativa entre a proposta apresentada e os parâmetros de edificabilidade previstos no PDM surge o seguinte quadro:

Parâmetros	Previstos PDM art. 5º do anexo IV	Licenciado	Proposto*	Verificação
Área total do prédio	-	300,80 m²	300,80 m²	Observa
Uso	Diferentes usos, incluindo habitacional	Habitação	Habitação	Observa
Operação urbanística	São permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes	Habitação com certidão de antiguidade nº52/2005	Alteração e ampliação de moradia e construção de uma piscina e muro de vedação	Observa
Nº de pisos alinea b) do nº 4 do art. 5º do anexo IV	Não implicar o aumento do número de pisos preexistentes	1 piso	1 piso	Observa
Infraestruturas alinea c) do nº 4 do art. 5º do anexo IV	Adoptar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação a redes públicas de infraestruturas.	-	Criação de fossa séptica para águas residuais, ligação das restantes redes as existentes	6.2.1
Total edificado alinea d) do nº 4 do art. 5º do anexo IV	máx. 300,00 m² {habitação + impermeabilização}	81,88 m²	Implantação - 120,15 m² Construção - 120,15 m² Impermeabili. - 162,10 m²	6.2.2
Nº de fogos	-	1	1	Observa
Tipologia	-	T1	T3	Observa
Soleira	-	73,13	73,13	Mantém
Estacionamento	1/fogo	-	1	6.2.3
Cércea	-	2,65 m	4,00 m	Observa

\*Os parâmetros urbanísticos propostos apresentados nesta coluna são retirados do projecto de arquitectura e são da exclusiva responsabilidade do seu autor

6.2.1 – Menciona em memória descritiva que mantém a ligação existente a rede de abastecimento, em relação a rede de drenagem de águas residuais, menciona que *“está previsto a colocação de uma fossa séptica estanque situada na entrada junto ao muro de vedação”*, no entanto carece de assinalar em peça desenhada a sua localização, e a mesma constar no pedido de parecer a ER-RAN.

6.2.2 – Descreve as áreas gerais em quadro sinóptico e peça desenhada, carece de esclarecer o material utilizado no acesso automóvel, e o mesmo estar demonstrado em peça desenhada no pedido de parecer a ER-RAN.

6.2.3 – Propõe lugar de estacionamento, no entanto, carece de esclarecer o material utilizado na zona de estacionamento, e o mesmo estar demonstrado em peça desenhada no pedido de parecer a ER-RAN.



**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Daniel Santos Estevão de Sousa  
**Local:** Brejos  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**42/2023**

**Assunto:** Licença - Alteração e ampliação de edificação unifamiliar, piscina e muro de vedação

Requerimento n.º  
45304 / 19/07/2024

7. **CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA (ROUMA)**
- 7.1. Vedações (art. 31º) – Não demonstra face aos elementos apresentados, verifica-se que o muro tardoz apresenta algumas zonas com 2,00m de altura.
- 7.2. Alinhamentos das edificações (art. 32º) – Não demonstra face aos elementos apresentados, tendo em consideração o descrito no nº2 do artigo 32º.
- 7.3. Afastamentos das edificações (art. 33º) – Não demonstra face aos elementos apresentados, tendo em consideração o descrito no nº2 do artigo 33º.
8. **ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRA-ESTRUTURAS**
- 8.1. Apesar da menção feita em memória descritiva dando cumprimento a alínea c) do nº4 do artigo 5º do RPDM, carece de clarificar a sua localização em peça desenhada, e cumprir com o mencionado no ponto 6.2.1.
9. **CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS DAS ACESSIBILIDADES**
- De acordo com o previsto no decreto-Lei nº 163/2006, de 08 de Agosto na redação em vigor em conjugação com Nº 8 do artº. 20º do RJUE, e Ofício Crr:60/2007-TC de 16/05/2007 da Associação nacional dos Municípios Portugueses (ANMP): *O termos de responsabilidade do autor do projeto constitui garantia da conformidade devendo conter a menção expressa da conformidade deste projecto com as prescrições técnicas e regulamentares do D.L. nº 163/2006, de 08/08, ficando dispensado a sua apreciação prévia pela câmara municipal'.*
- 9.1. Apresenta plano de acessibilidades e respectivo termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado, de acordo com o nº2 do artigo 3º do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.
10. **TERMOS DE RESPONSABILIDADE**
- De acordo com o previsto no Nº 8 do artº 20º do Decreto-Lei Nº 555/99, de 12 de Dezembro na redação em vigor, (RJUE), *“As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos de arquitectura, no que respeita aos aspectos interiores das edificações (...) constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do nº 5 do artº. 10º.”*
- 10.1. Consta termo de responsabilidade do autor de projecto de arquitectura, e termo de responsabilidade de coordenador de projecto de arquitectura e especialidades instruídos nos termos do nº 1 e nº 2 do artº 10º do Decreto-lei nº 555/99, de 16/12 na redação em vigor.
- 10.2. Alerta-se que não discrimina as normas técnicas gerais e específicas da construção de acordo com alínea (i) do nº II da portaria 71-A de 27 de fevereiro, nomeadamente, ROUMA, RGEU, DL101-D, DL 220/2008 e outros que sejam adequados a pretensão.
11. **ESPECIALIDADES**
- 11.1. Não apresenta declaração ou lista de especialidades a entregar a posterior.
- 11.2. Apresenta ficha de SCIE
- 11.3. Apresenta termo de responsabilidade de técnico autor do projecto de verificação do comportamento acústico.
12. **NOTAS COMPLEMENTARES**
- Alerta-se que tendo em consideração os elementos a entregar num processo de licenciamento no caso de obras de edificação, de acordo com o nº 17 da portaria 71-A de 27 de fevereiro na sua redacção actual, verifica-se que:
- 12.1. Não apresenta relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, ou a declaração fundamentando a sua isenção.
- 12.2. Não apresenta estudo que ateste a conformidade da operação com o regulamento geral do ruído, aprovado pelo Decreto-lei nº9/2007, de 17 de janeiro, na sua redacção actual.

Com entrada em vigor do DL 10/24 de 8 de Janeiro alerta-se para o descrito no artigo 23º “aplicação no tempo”, pelo que a junção de elementos deverá ter em consideração o cumprimento do disposto nas respectivas portarias 71-A, 71-B e 71-C.



ALBCAD 083DJ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Daniel Santos Estevão de Sousa  
**Local:** Brejos  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**42/2023**

**Assunto:** Licença - Alteração e ampliação de edificação unifamiliar, piscina e muro de vedação

Requerimento n.º  
45304 / 19/07/2024

**CONCLUSÃO**

Nos termos da presente informação, verifica-se que carece de esclarecer, corrigir e demonstrar o mencionado no **ponto 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.1, 7.2, 7.3 e 8.1.**

Mais se informa que não apresenta o descrito no **ponto 4.1**, sem o qual não é passível de receber informação técnica favorável, e alerta-se ainda para o **ponto 10.2, 12.1 e 12.2.**

Pelo exposto, salvo melhor entendimento, considera-se que a pretensão não reúne condições de informação técnica favorável, nos moldes que é apresentado o pedido.

Albufeira, 08/10/2024

O técnico



Carlos Franco, arq.º



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

19

Requerimento (s) n° (s): 73352 de 23-11-2023 e 48181 de 06-08-2024  
Processo n°: 1326/1969  
Requerente: Sheila Jean Simpkins  
Local da Obra: Estrada da Tinoca, n° 105-N, freguesia de Paderne  
Assunto: Licença - Alteração e ampliação de moradia unifamiliar e construção de piscina - Legalização  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado aprovar o projeto de arquitetura condicionado nos termos da informação técnica de 08/10/2024.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 022EA

**Identificação do Processo:**

Requerente: Shella Jean Simpkins  
Local: Estrada da Tinoca, 105-N  
Freguesia: Paderne  
Assunto: Licença - Alteração de edificação unifamiliar

Processo n.º  
**1326/1969**  
Requerimento n.º  
73352 / 23/11/2023  
48181 / 06/08/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

CONCORDO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Signature]*  
28/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica favorável, condicionada, sem inconveniente, salvo melhor entendimento, quanto ao ponto 5, remete-se superiormente para decisão quanto à aprovação do projeto de arquitetura nos termos da mesma, devendo a legislação referida no ponto 6.2 ser referenciada no termo de responsabilidade do coordenador de projetos - A consideração superior. *[Signature]*

**Síntese da Informação técnica**

Na sequência da Deliberação de Câmara de 02/04/2024 (prevendo o indeferimento), e de pedido de prorrogação de prazo para resposta, veio juntar elementos ao pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação (a executar e a legalizar) e construção de piscina de apoio a habitação unifamiliar existente, sito em Estrada da Tinoca, Paderne.

Face ao exposto, e sem o prejuízo da consideração técnica superior a que se evidencia o exposto nos pontos 5 a 5.1.4, a cumpre informar, que vieram a ser sanadas as algumas das questões antes identificadas, carecendo ainda de retificação algumas peças desenhadas (ponto 4.2.1) e apresentados elementos de articulação com projetos de especialidades (pontos 6.2). Assim, depende da ponderação e decisão superior quanto aos aspetos acima descritos o sentido da evolução processual em presença. É quanto cumpre informar, à consideração superior.

Albufeira, 08/10/2024

a técnica

*[Signature]*  
Marilene Nóbrega, arq.

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Sheila Jean Simpkins <b>Local:</b> Estrada da Tinoca, 105-N <b>Freguesia:</b> Paderne <b>Assunto:</b> Licença - Alteração de edificação unifamiliar	<b>Processo n.º</b> <b>1326/1969</b>  <b>Requerimento n.º</b> 73352 / 23/11/2023 48181 / 06/08/2024
---	--

**Informação técnica**

Na sequência da Deliberação de Câmara de 02/04/2024 (prevendo o indeferimento), e de pedido de prorrogação de prazo para resposta, veio juntar elementos ao pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação (a executar e a legalizar) e construção de piscina de apoio a habitação unifamiliar existente, sito em Estrada da Tinoca, Paderne.

Cumpra a estes serviços informar:

- Enquadramento.** Na carta de Carta de Ordenamento do PDM, o prédio demarcado localiza-se em Zona de Edificação Dispersa (ZED). Na Carta de Condicionantes, não se verificam quaisquer demarcações assinaladas.
  - As ações em ZED regem-se pelo disposto no art. 31º do RPDM, com remissão para o artigo 28º. Tratando-se de intervenção em prédio com área inferior a 1000 m<sup>2</sup>, aplicam-se os parâmetros exarados nos nºs 4, 4.1 a 4.1.3 e 5 do artigo 28º do RPDM, sem o prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
- PMDFCI 2020-2029.** O prédio insere-se em solo urbano na respetiva carta de ocupação, sem proximidade a solos florestais, pelo que salvo melhor entendimento superior, não apresenta condições de enquadramento nos termos dos artigos 60.º ou 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.
  - Antecedentes.** Dentre os antecedentes processuais, consta:
    - Licença de construção nº 431/1968 - «Licença de construção de moradia» (70 m<sup>2</sup>; 1 fogo T2; 1 piso);
    - Licença de utilização nº 71/1970.
- Consta levantamento topográfico, com assinatura do técnico coordenador e autor do projeto de arquitetura, com a delimitação gráfica do lote e a indicação da respetiva área, cujo valor corresponde ao descrito na certidão do registo predial e no Alvará de loteamento.
- Análise.** Do confronto entre a pretensão e os parâmetros no do art. 5º do Anexo IV do R PDM, e a pretensão, resulta:

Parâmetro urbanístico	Previsto	Licenciado	*Proposto	Verificação
Área do prédio (m <sup>2</sup> )	660	660	Refere 660	Corresponde
Uso	Predominantemente habitacional	Habitação	Mantém	Mantém
Cércea/ nº de pisos [Art.28º, nº4.2, al. a )Definição art. 54º do PDM.	Dominante -1 a 2 Pisos	1 Piso	Mantém	Mantém
Empena/Profundidade Máx. [Art.28º, nº4.2, al. c)]	A profundidade de construção não deverá exceder 15 m, nunca sendo autorizada empena superior à dos prédios confinantes	< 15m	Empena > 15 m Representação do vizinho com profundidade também superior a 15m.	Pontos 4.1 a 4.1.2
Estacionamento (nº de lugares/fogo) [Art.28º, nº4.2, al. d)]	1 Lugar / fogo	(-)	1	Cumpra
Afastamentos ao eixo da via	Ao nível 3 aplicar -se -á, a <ul style="list-style-type: none"> <li>Muros e vedações: ≤8 m</li> <li>Outras edificações: 12 m</li> </ul> Sem prejuízo de eventuais ajustamentos que venham a decorrer do respetivo projeto ou de alinhamentos anteriormente aprovados.	Sem muro demarcado	Suprimido muro na planta, Representado, por lapso nos alçados	Cumpra, sem o prejuízo da retificação das demais peças desenhadas

\*Os valores assinalados e na coluna assinalada são os indicados no projeto de arquitetura e são da responsabilidade do técnico autor

- Empena. A alínea d) do n.º 4.2 do artigo 28.º do Regulamento do PDM refere: «A profundidade de construção

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Shella Jean Simpkins

**Local:** Estrada da Tinoca, 105-N

**Freguesia:** Paderne

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação unifamiliar

Processo n.º

**1326/1969**

Requerimento n.º

73352 / 23/11/2023

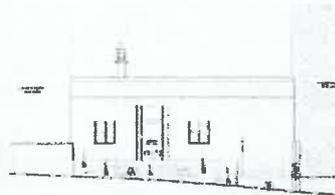
48181 / 06/08/2024

não deverá exceder 15 m, nunca sendo autorizada empena superior à dos prédios confinantes».

4.1.1. Para além da profundidade do edifício preexistente, com cerca de 8.23 m de profundidade, propõe ampliação à estrema Nascente, gerando empena nessa estrema, com mais 15.85 metros de profundidade.

4.1.2. Na sequência do parecer anterior, o técnico autor, sob termo de responsabilidade, apresenta informação adicional, representando o edifício vizinho em cortes, alçados, pelo que s.m.e., poderá considerar-se sanada a questão.

4.2. Foi antes informado: «Constata-se erro na representação dos muros propostos, no código de cores convencionais, atendendo a que os mesmos não constam no projeto licenciado (muros confinantes com as vias públicas) (...) não contém as cotas e afastamento que demonstrem o cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 43.º do PDM (...). Veio retificar este aspeto, tendo suprimido muro no acesso viário e muro antes proposto.



4.2.1. Salvaguarda-se que no cortes continua a representar o muro antes representado, pelo que os cortes devem ser retificados em coerência e conformidade.

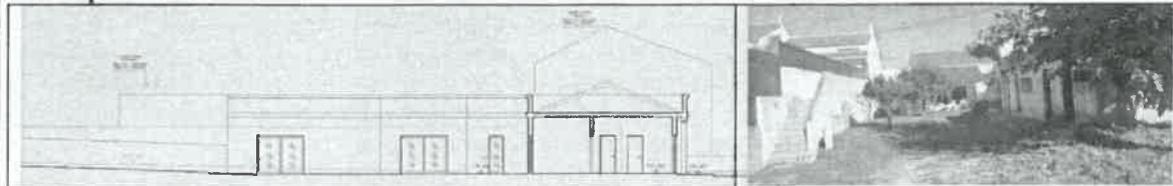
**5. ROUMA.** O n.º 3 do artigo 33.º do ROUMA refere: «... o afastamento das edificações aos limites laterais do prédio ou lote, deverá garantir uma distância igual ou superior a metade da altura da respetiva fachada adjacente, com um mínimo de 3 m, e quando existam janelas o mínimo de 5 m»

5.1.1. Foi antes informado: «Propõe ampliação na estrema Nascente (0 metros de afastamento), resultando desconformidade. O projeto de arquitetura não contém corte nesta zona, com a informação técnica referente à realidade licenciada no prédio vizinho em cuja estrema propõe construir, pelo que não demonstra nem e fundamenta o enquadramento da pretensão nas exceções/isenções de afastamento mínimo previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 33.º do ROUMA».

5.1.2. Apresenta agora corte e alçados com a representação do edifício vizinho. Na representação agora apresentada, o edifício vizinho tem maior altura do que o representado nos elementos antes verificados.

5.1.3. A representação do edifício vizinho licenciado aparenta corresponder ao projeto no respetivo antecedente (salvaguardando-se não conter cotas altimétricas de pavimento que permita uma comparação rigorosa). Remete-se assim à consideração superior ponderar se é de aceitar a representação efetuada pelo técnico autor. Nesse caso, se sugere ainda, a supressão da platibanda lateral, e substituição por elemento ligeiro, de forma a reduzir a altura do edifício proposto confinante com o vizinho.

**Representado:**



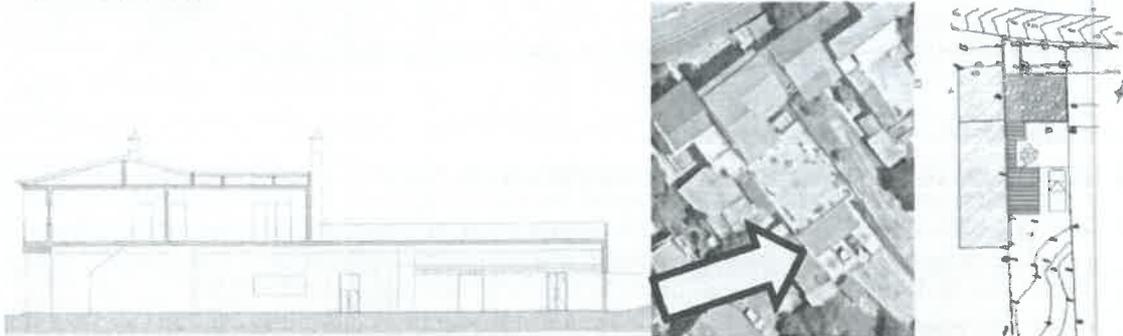
Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 022EA

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Sheila Jean Simpkins <b>Local:</b> Estrada da Tinoca, 105-N <b>Freguesia:</b> Paderne <b>Assunto:</b> Licença - Alteração de edificação unifamiliar	<b>Processo n.º</b> <b>1326/1969</b>  <b>Requerimento n.º</b> 73352 / 23/11/2023 48181 / 06/08/2024
---	--

**Vizinho licenciado:**

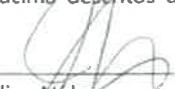


- 5.1. Na sequência da informação anterior, veio apresentar as cotas do estacionamento proposto, sanando a omissão antes identificada, e demonstrando as dimensões previstas no artigo 35.º do ROUMA.
- 5.2. **Enquadramento na envolvente.** Não altera significativamente a linguagem do edifício preexistente, pelo que na esfera do enquadramento morfológico, não resulta inconveniente urbanístico da pretensão.
6. No demais, nos termos dos n.ºs 8 e 9 do RJUE, «As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º. | 9 - Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando designadamente impedida de apreciar: a) Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações; b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano; c) Os projetos de especialidade.».
- 6.1. O termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura especifica o cumprimento do RGEU, nos termos e para os efeitos expressos no n.º 8 do artigo 20.º do RJUE. Consta plano de acessibilidade acompanhado do termo de responsabilidade do técnico autor, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/06 de 08/08, na conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/14 de 09/09, ficando dispensada a sua apreciação prévia pela câmara municipal».
- 6.2. Foram sanadas as omissões referidas na informação técnica anterior, verificando-se contudo, que continua a não constar em termo de responsabilidade a menção ao cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 101-D/2021 e 19/11.

Face ao exposto, e sem o prejuízo da consideração técnica superior a que se evidencia o exposto nos pontos 5 a 5.1.4, a cumpre informar, que vieram a ser sanadas as algumas das questões antes identificadas, carecendo ainda de retificação algumas peças desenhadas (ponto 4.2.1) e apresentados elementos de articulação com projetos de especialidades (pontos 6.2). Assim, depende da ponderação e decisão superior quanto aos aspetos acima descritos o sentido da evolução processual em presença. É quanto cumpre informar, à consideração superior.

Albufeira, 08/10/2024

a técnica

  
Mariline Nobrega, arq.

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – Decreto-Lei nº 555/99 de 16/12, na redação em vigor | PDM - Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM)- Aviso n.º 12779, D.R., 2ªS., n.º 214, de 2/11/2015, na redação vigente) | ROUMA - Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira - Regulamento nº 389/2013 DR, 2ªS., n.º 197 de 11/10 | RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Decreto-Lei n.º 38382 de 07 /08/1951, na redação em vigor; PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

20

Requerimento (s) n° (s): 30077 de 19/05/2023  
Processo n°: 3OU/2010  
Requerente: Unibetão - Industrias de Betão Preparado, S.A.  
Local da Obra: Estrada de Ferreiras, freguesia de Ferreiras  
Assunto: Licença - Indústria de Betão - Legalização  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 23/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 063BB

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Unibetão - Industrias de Betão Preparado, S.A.  
**Local:** Estrada de Ferreiras  
**Freguesia:** Ferreiras  
**Assunto:** Licença - indústria de betão - LEGALIZAÇÃO

Processo n.º  
**30U/2010**  
Requerimento n.º  
30077 / 19/05/2023

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

CONCORDO.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Assinatura]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica desfavorável sugere-se, o procedimento nos termos do artº 181º e seguintes do C.P.A. Mais, se acompanha o entendimento referido nos pontos 9.2 e 9.3 que se remete para apreciação e decisão superior. À consideração superior. *[Assinatura]* 23.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica do pedido de Licença para Legalização da Indústria de betão – Unibetão no seu prédio Urbano, com 5 600 m² de área, sito em Ferreiras, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

- Consta pareceres jurídicos emitidos 20 e 23/09/2024 pela DPUAI, respeitante à área constante da Certidão do Registo predial (CRP) cuja cópia se anexa à presente informação.
- Conforme descrito em Antecedentes, ponto 1 da presente informação, não se verificou que as construções tivessem sido tituladas por licença ou Alvará de Obras à data da sua construção, embora deferido o pedido – Reqº. 1575/1971, 29/09;
- A pretensão trata-se de Industria titulada por Licença de Exploração da DRE Algarve;
- Os estabelecimentos industriais até 2/01/2016, encontrava-se sujeito ao Regime extraordinário da regularização de atividades económicas (RERAE), situação que não foi realizada;
- Conforme ponto 5 da presente informação (5.1 a 5.9) não se encontra demonstrado o cumprimento do Regulamento do PDM;
- No que respeita à ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRA-ESTRUTURAS, conforme pontos 6, carece de esclarecimentos e demonstração de afastamentos em conformidade com RPDM;
- Quanto às Acessibilidades (ponto 9.2) e ROUMA/Afastamentos (ponto 9.3) remete-se para concordância e decisão superior.
- Para que possa vir a ser revertido o sentido da presente informação deverá ter em atenção os pontos 5.6, 8, 9 e 10 de forma a ultrapassara as questões apontadas e em tudo cumpra toda a legislação em vigor.

À consideração superior,

Albufeira, 09 / 10 / 2024

A técnica: *[Assinatura]*

Vera Guerreiro, Arqtª.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD | 063BB

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Unibetão - Industrias de Betão Preparado, S.A.  
**Local:** Estrada de Ferreiras  
**Freguesia:** Ferreiras  
**Assunto:** Licença - indústria de betão - LEGALIZAÇÃO

Processo n.º  
**30U/2010**

Requerimento n.º  
30077 / 19/05/2023

**Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica do pedido de Licença para **Legalização da Indústria de betão** – Unibetão no seu prédio Urbano, com 5 600 m² de área, sito em Ferreiras, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

**CUMPRE INFORMAR:**

**ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

1. **Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM)**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de maio, na redação dada através do Aviso n.º 77/2021, de 23/07 e Aviso nº 7202/2021, de 21/04;
  - 1.1. COPDM: Intervenção em Espaços Urbanos – *Zona Urbana-ZU*
  - 1.2. CCPDM: n/a
  - 1.3. As ações na referida zona, são as que decorrem do artigo 18º, 27º, 28º, 43º, 46º, 54º do RPDM, e todas as restantes condições específicas aplicáveis;

**ANTECEDENTES:**

2. **Proc. Nº 30U/10:**
  - 2.1. Contém Proc. 1575/1971 - Relativo a Central de Betonagem o qual em reunião de sessão de 15/11/1971 foi deferido *com condição do requerente apresentar ... na Direção de Estradas de Faro o pedido de licença de construção da serventia de acesso à instalação a qual deverá apresentar boas condições de circulação e segurança em relação às viaturas que servem o empreendimento.* No processo não se verificou a emissão da Licença de Obra;
  - 2.2. Alvará de Licença de Exploração das Instalações de armazenamento de Combustíveis Nº 1/2011, de 17/03, pelo prazo de 20 anos com termo a 17/03/20231 relativo a Reservatório Aéreo com 15 000l;
  - 2.3. Título de Exploração Industrial Nº 10/2014 emitida pela Direção Regional da Economia do Algarve (DRE.Alg.) – Fabricação de betão pronto – Indústria Tipo 2, CAE 23630;
  - 2.4. Conforme Of. 935/2017/DPR-DPLS do IAPMEI (Distrib. 2017/22548) remeteu para a Câmara os documentos que se mantêm válidos e adequados à pretensão do industrial.

**CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO URBANÍSTICA**

3. A área de intervenção abrange a indústria situada em Ferreiras dedicada à fabricação de betão, objetivando a reposição da legalidade urbanística. Refere em memória descritiva que a legalização é relativa a :
  - Construção do murete em "L" na zona da Recicladora (entre as Zonas ZA e ZD);
  - Colocação da escada metálica ao lado da Recicladora (entre as Zonas ZA e ZD);
  - Construção da Sala do Compressor (Zona ZA);
  - Construção do Depósito de Adjuvantes (ao sul da Zona ZA);
  - Colocação da escada metálica próxima à Central Misturadora (entre as Zonas ZH e ZI);
  - Inserção de mais um Silo metálico, sem a construção de sapatas visíveis (a oeste da Zona ZH);
  - Construção dos muros separadores da nova zona de estoque (zona este do terreno).
  - 3.1. A legalização é proposta ao abrigo dos Artigos 102º. e 102º-A do DL 555/99, 16/12 na redação em vigor;
4. Apresenta **TERMOS DE RESPONSABILIDADE** do técnico autor do projeto de arquitetura, das Acessibilidades e do Coordenador das especialidades e Arquitetura elaborado nos termos do nº 1 e nº 2 do artº. 10º do RJUE;

**ANÁLISE DO PROJECTO DE ARQUITETURA**

A presente análise incide exclusivamente sobre a conformidade prevista no Nº 1 do Artº 20º do RJUE na redação dada pelo D.L. nº 10/2024, de 08/01:

5. **CONFORMIDADE COM PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO - PDM ALBUFEIRA**
  - 5.1. Da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos previstos no **Artº.28º do Regulamento do PDM**, dos propostos, resulta o seguinte quadro:

PARÂMETROS	PREVISTO	EXISTENTE / PRÉ-EXISTÊNCIA	PROPOSTO	VERIFICAÇÃO
------------	----------	----------------------------	----------	-------------



**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Unibetão - Industrias de Betão Preparado, S.A.  
**Local:** Estrada de Ferreiras  
**Freguesia:** Ferreiras  
**Assunto:** Licença - indústria de betão - **LEGALIZAÇÃO**

**Processo n.º**  
**30U/2010**  
**Requerimento n.º**  
**30077 / 19/05/2023**

VÁLIDA – ponto 5.3				
Área do prédio	CRP - 5 600 m <sup>2</sup>	6 142,62 m <sup>2</sup>	6 142,62 m <sup>2</sup>	Parecer DPUAI Ver ponto 5.2
Tipo de Ocupação	Hab., Unid. Turísticas, Comércio, Escritórios, Serv. Publ. Ou provados, Equipamentos e Indústria da Classe D nos termos da Portaria nº 744-B/93, 18/08	?Armazéns e atividade industrial	Central de Betão – Activ. Industria	Ver ponto 5.3
Área Total de construção (COS)	0,60 (Máx. 1 842,78 m <sup>2</sup> **	*452,94 m <sup>2</sup>	468,22 m <sup>2</sup>	Verifica Ver ponto 5.4
Área de implantação (CAS)	0,30 (Máx. 3685,57 m <sup>2</sup> **	*452,94 m <sup>2</sup>	468,22 m <sup>2</sup>	Ver ponto 5.4
Cércea / N.º de Pisos	Não exceder a dominante no quarteirão	Omisso	1 Piso – Sércea não indica ?	Ver ponto 5.5
Empena	Máx. 15m	Omisso	Não indica	Ver ponto 5.6
Afastamentos (Art.º 43º RPDM)	Edificações – 12m eixo Muros - 8m ao eixo Alinhamentos Ant. aprov.	Omisso	Omisso	Ver ponto 5.7
Estacionamento	1/50m <sup>2</sup>	Omisso	Omisso	Não verifica

\*Os valores apresentados são retirados da memória descritiva e justificativa (MDJ) e são da exclusiva responsabilidades dos seus autores

\*\* Conforme Parecer DPUAI

- 5.2. **No que respeita área constante da Certidão do Registo predial (CRP)** consta pareceres jurídicos emitidos 20 e 23/09/2024 pela DPUAI (Art.º 28º-A do DI 224/84, de 06/07 – alteração cadastral inferior a 10% a mais da área cadastrada) cuja cópia se anexa à presente informação.
  - 5.2.1. Tratando-se de prédio Urbano a responsabilidade quanto ao limite da propriedade é exclusivamente dos seus autores dado não existir cadastro. Devendo identificar não como “ limite do Lote” mas “limite do prédio”;
- 5.3. Da consulta ao processo de obras, apenas se encontra com alvará de Obras e Alvará de Licença de Exploração das Instalações de armazenamento de Combustíveis, não se verificou que as construções tivessem sido tituladas por licença ou Alvará de Obras á data da sua construção, embora deferido o pedido – Req.º 1575/1971, 29/09;
- 5.4. A edificação constante do projeto junto, salvo melhor entendimento, deverá ser representado como **LEGALIZAÇÃO TOTAL DA CENTRAL DE BETÃO CONSTITUÍDA POR DIVERSOS EDIFÍCIOS DE APOIO Á ATIVIDADE**, desde armazéns, oficina e depósito de água, escritórios, zona de refeitório e balneários, etc. E identificação das áreas de implantação e total de construção a legalizar, com base em preexistência validada;
  - 5.4.1. Menciona que “em paralelo aguarda fotografia aérea da DGT para aferir do ano da construção é anterior a 20 de abril de 1970” para que seja solicitada o pedido de Certidão de Isenção de Autorização de Utilização ao abrigo do art.º 17º do Reg. Nº 389/2013. Não se verifica a sua apresentação.
  - 5.4.2. Deve identificar áreas, cotagem, designação dos compartimentos e respetivas áreas por edifício e total á escala identificada em legenda, representando a total legalização;
- 5.5. **Quanto ao N.º de Pisos/Cércea** deverá demonstrar o cumprimento nos termos do previsto no RPDM, juntando fotografias e peças desenhadas das edificações e sércea do quarteirão;
- 5.6. **Quanto á empena**, a mesma será superior ao previsto no RPDM, pelo que apresentando afastamentos á extrema superior a 15m poderá colidir com previsto no RPDM;
  - 5.6.1. Na Extrema Nascente relativa a ZF.- Zona de refeitório e balneários, apresenta afastamento superior a 15m;
  - 5.6.2. Na extrema Norte junto à Estrada das Ferreiras encontra-se ZC – Zona de Escritórios, tem edifícios construídos á extrema e com empena próxima de 15m (carece de cotagem).
  - 5.6.3. Acresce referir que a construção aparenta tratar-se do identificado no levantamento Topográfico de 1971 como “*embargada pela CMA a demolir*”, situação que carece de esclarecimentos;
- 5.7. **Quanto aos afastamentos**, carece de demonstração dos afastamentos ao eixo da via, devendo ser apresentada cotagem do eixo da via às construções tendo em conta o N.º 3 do Art.º 43º do RPDM;
- 5.8. **Quanto ao estacionamento** a proposta é omissa, situação a ser suprida;
- 5.9. Pelo acima exposto, não se encontra demonstrado a conformidade da pretensão/legalização com previsto no RPDM;

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Unibetão - Indústrias de Betão Preparado, S.A.  
**Local:** Estrada de Ferreiras  
**Freguesia:** Ferreiras  
**Assunto:** Licença - indústria de betão - LEGALIZAÇÃO

Processo n.º  
30U/2010

Requerimento n.º  
30077 / 19/05/2023

6. **ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRA-ESTRUTURAS** – Identifica em memória descritiva que dispõe das ligações necessárias à rede pública além de dispor de o Alvará de Licença Nº 1330D/2004 relativo a furo de captação próprio existente no local e Posto de Transformação com Licença associada ao Processo nº 0822/8/1/35 da Direção Regional de Economia do Algarve
- 6.1. No que respeita ao furo, deverá esclarecer se as construções não dispõem de ligação à rede pública existente, bem como de esgotos domésticos e pluviais;
- 6.2. A ZC – Zona de Escritórios, encontra-se à extrema junto à Estrada das Ferreiras, sem que identifique o afastamento em conformidade com previsto no Artº. 43º do RPDM;
- 6.3. Verifica-se que apresenta na extrema Sul, caminho privado – com nome de Rua do Paraíso, que dá acesso a Nascente. As peças desenhadas e escritas são omissas quanto a esta matéria;
7. **RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA e SERVIDÃO DE UTILIDADE PÚBLICA - SGIFR** – N/A
8. **NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES RELATIVAS AO ASPECTO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA** – Normas não constam densificadas em Regulamento Municipal nem em Plano Municipal.
- 8.1. Da consulta ao processo apenas se encontra com alvará de Obras o Alvará de Licença de Exploração das Instalações de armazenamento de Combustíveis Nº 1/2011, nem se verificou as construções que tivessem sido tituladas por licença ou Alvará de Obras à data da sua construção. Trata-se de Indústria titulada por Licença de Exploração da DRE Algarve;
- 8.2. Pelo que atendendo à atividade desenvolvida, ao título de Exploração, pretendendo legalizar toda a edificação remete-se para decisão quanto à aceitação da cêrcea.
9. **NORMAS TÉCNICAS: RGEU, ACESSIBILIDADES, ROUMA – INDÚSTRIA (DL 169/2012na redação em vigor) –**
- 9.1. Considerando o nº 8 e nº 9 do Artº. 20º do RJUE e contendo Termos de Responsabilidade da Arquitetura aferindo a conformidade ao RGEU nada há a assinalar.
- 9.2. **ACESSIBILIDADES** – Pede dispensa nos termos do nº 2 do Artº. 2º do DL 163/2006, de 08/08 por não constar do disposto do artigo, salvo melhor entendimento, poderá ser aceite, matéria que se remete para concordância superior.
- 9.3. **Reg. Nº 389/2013 (ROUMA)** – No que respeita aos edifícios ZC e ZF encontram-se às extremas. No que respeita ao previsto no Nº 3 e Nº 4 do Artº. 33º do Reg. Nº 389/2013
- 9.3.1. Dispõe de Título de Exploração Industrial de 2014, o qual foi remetido para a Câmara pelo IAPMEI face à mudança de regime jurídico e consequentemente da entidade
- 9.3.2. Tratando-se de legalização ao abrigo do Artº. 102º-A do RJUE, de acordo com nº 5 do Artº. 102º-A quanto ao ROUMA, desde que **apresente Prova da data da construção anterior à publicação do Reg. Nº 389/2013**, de 11/10, poderá vir a ser aceite desde que venha a cumprir os afastamentos mínimos previstos no Artº. 43º do RPDM, matéria que se remete para concordância e decisão superior.
- 9.4. **INDÚSTRIA** – DL nº 169/2012, na redação dada pelo DL nº 9/2021 – Atividade industrial do Tipo 3, CAE 23630 “ Fabricação de betão pronto” Título de Exploração Industrial Nº 10/2014 emitida pela DRE.Alg. Deverá o Termo de Responsabilidade do Coordenador estar conforme Legislação em vigor com menção à legislação nomeadamente; Higiene e segurança no trabalho - Despacho nº 1187/2014, 11/08,
- Os **TERMOS DE RESPONSABILIDADE** elaborados nos termos do nº 1 e nº 2 do artº. 10º do RJUE, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentos aplicáveis ao interior das edificações sendo da exclusiva responsabilidade do seu autor (art.º 10º conjugado com nº 8 do artº. 20 do RJUE)
10. **PROJETOS DE ESPECIALIDADES** – Não apresenta Declaração com identificação dos projetos de especialidades a entregar após aprovação da Arquitetura pelo que serão todas as aplicáveis constantes da Portaria nº 71º-A/2024;
- 10.1. Alerta-se que qualquer junção deve ter por base a Portaria nº 71º-A/2024, de 27/02, alertando-se para a necessidade de complementar o Termo de Responsabilidade do Coordenador da Arquitetura e Especialidades em conformidade com legislação em vigor.

À consideração superior,

Albufeira, 09 / 10 / 2024

A técnica:

  
Vera Guerreiro, Arqtª.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 063BB

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Unibetão – Indústrias de Betão Preparado, SA"

Processo n.º

Local: Estrada de Ferreiras  
Freguesia: Ferreiras

30U/2010

Assunto: Pedido de Licença – Indústria de Betão - Legalização.

Requerimento n.º  
30077 de 19.05.2023

**Parecer do Diretor de Departamento (EM SUBSTITUIÇÃO)**

X D. G. V. [assinatura]  
23/09/2024

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor**

Considerando o parecer já emitido infome - com o qual concordo -  
Sou a parecer que a diferença a divulgar do procedimento  
é de 10% constante de 10% a 10% e a diferença de 10% a 10%  
é de 10% a 10% e a diferença de 10% a 10%  
é de 10% a 10% e a diferença de 10% a 10%  
é de 10% a 10% e a diferença de 10% a 10%

**Informação / Parecer**

Tendo presente o teor do despacho proferido pelo Exmo. Sr. Diretor do DPGU, emitido em 07.02.2024, na sequência do pedido de consulta interna formulado pela DGU em 06.02.2024, cumpre informar o seguinte:

Estatui o artigo 28º-A do Código do Registo Predial, na redação em vigor, o seguinte:

"Caso exista diferença, quanto à área, entre a descrição e a inscrição matricial ou, tratando-se de prédio não descrito, entre o título e a inscrição matricial, é dispensada a harmonização se a diferença não exceder, em relação à área maior:

- a) 20 %, nos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico;
- b) 5 %, nos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico;
- c) 10 %, nos prédios urbanos ou terrenos para construção."

Em face do disposto neste normativo legal, é nosso parecer de que a justificação da discrepância existente entre a área constante da descrição predial do prédio objeto da pretensão - descrição n.º 23/20070320 da Conservatória do Registo Predial de Albufeira, o qual possui natureza urbana - 5.600

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 063BB

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Unibelão – Industrias de Betão Preparado, SA"

Processo n.º

Local: Estrada de Ferreiras  
Freguesia: Ferreiras

30U/2010

Assunto: Pedido de Licença – Indústria de Betão - Legalização.

Requerimento n.º  
30077 de 19.05.62023

m2 - e a área constante do levantamento topográfico - 6.142,61 m2 - apresentado pela requerente, pelo facto de se situar dentro do parâmetro definido na alínea c), deverá merecer acolhimento.

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar sobre a matéria em análise, promove-se a devolução do presente à Divisão Consulente para os efeitos tidos por mais convenientes.

Albufeira, 20 / 09 / 2024

O Consultor Jurídico



Fernando Silva



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

21

Requerimento (s) n° (s): 41705 de 02-07-2024  
Processo n°: 19/2024  
Requerente: Vanessa Barragão, Unipessoal, Lda  
Local da Obra: Vale Santa Maria, Lote n° 11, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 04/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 090CO

**Identificação do Processo:**

Requerente: Vanessa Barragão, Unipessoal, Ldª.  
Local: Vale Santa Maria - Lote 11  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

Assunto: Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Comoros.  
A consideração superior. *[assinatura]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica referindo necessidade de correção/apresentação de elementos, sugere-se, salvo melhor opinião, a transmissão ao requerente determinando prazo para resposta. A consideração superior. *[assinatura]*  
28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

- A presente apreciação técnica versa sobre o disposto no nº1 e nº2 do artigo 20º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação actual.
- Foi requerido pedido de "legalização de obras de alteração para armazém comércio e serviços" localiza-se em Vale de Santa Maria, lote 11 da operação de loteamento titulada pelo alvará 2/82, freguesia de Albufeira e olhos de água no concelho de Albufeira.
- Nos termos da presente informação, verifica-se que a pretensão nos termos que é apresentada, **não cumpre** com os parâmetros previstos no alvará de loteamento 2/82, visto apresentar elementos fora do limite do lote, nomeadamente a pala de protecção de entrada, de acordo com o descrito no **ponto 6.1.1.**
- Em relação à alteração de utilização poderá ser enquadrada e aceite, tendo em consideração o mencionado no **ponto 6.1.2. à consideração superior.**
- Mais se alerta para o descrito no **ponto 9.1.2 e 10.2.**
- Pelo exposto, salvo melhor entendimento, considera-se que a pretensão **não reúne** condições de informação técnica favorável.

À Consideração Superior  
Albufeira, 04/10/2024

O técnico *[assinatura]*  
Carlos Franco, arq.º

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	090CO
--------	-------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Vanessa Barragão, Unipessoal, Ld.  
**Local:** Vale Santa Maria - Loe 11  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

**Assunto:** Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**1. PEDIDO**

- 1.1. Foi requerido pedido de "legalização de obras de alteração para armazém, comércio e serviços".
- 1.2. Localiza-se em Vale de Santa Maria, lote 11 da operação de loteamento titulada pelo alvará 2/82, freguesia de Albufeira e olhos de água no concelho de Albufeira.

**2. ANTECEDENTES**

- 2.1. Foi identificado o processo relativo ao licenciamento inicial do armazém, com o nº 157/1982, o qual originou a licença de construção nº 1495 de 17 de outubro de 1991, e a correspondente licença de ocupação nº 18 de 20 de janeiro de 1992.
- 2.2. É feito pedido para emissão do alvará de autorização de utilização para estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e serviços através do requerimento nº 13622 de 12 de março de 2008.
- 2.3. É feita vistoria para efeitos de autorização de utilização para estabelecimentos de comércio de produtos alimentares e serviços, auto de vistoria nº 205/2008 de 17 de junho de 2008, a qual menciona *"Realizada vistoria esta comissão verificou que a edificação (unidade de ocupação destinada a estabelecimento de comércio por grosso de outros produtos alimentares) não está executada de acordo com o projecto aprovado e licenciado pela Câmara Municipal de Albufeira (licença de obras nº 1495/91)"*.
- 2.4. Foi indeferido o pedido de emissão do alvará de utilização – comércio por grosso de produtos alimentares sobre o requerimento apresentado em 10/07/2008 o qual recaiu o seguinte despacho em 07/04/2009, *"indeferido com os fundamentos constantes do despacho de 25/06/2008"*
- 2.5. Foi apresentada comunicação prévia com o nº 104CP/2008 através do requerimento inicial nº 61198 de 27/11/2008 para *"alteração de armazém para instalação de comércio por grosso de produtos alimentares"*, a qual é sucedida de várias junções de elementos de forma a colmatar desconformidades existentes, através dos requerimentos nº 9056 de 17/02/2009, req. nº 15851 de 25/03/2009, req. nº 35872 de 08/07/2009, req. nº 39828 de 29/07/2009 e req. nº 56106 de 03/11/2009.
- 2.6. É admitida a comunicação prévia por despacho de 15/01/2010, *"Considerar admitida nos termos da informação técnica de 15/12/2009, devendo ser informado do valor das taxas que existam para pagamento"*.
- 2.7. Não foi emitida autorização de utilização.

**3. TERMOS DE RESPONSABILIDADE**

De acordo com o previsto no N.º 8 do art.º 20.º do Decreto-Lei N.º 555/99, de 12 de Dezembro na redação em vigor (RJUE), *"As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos de arquitetura, no que respeita aos aspectos interiores das edificações (...) constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do nº 5 do art.º 10.º."*

- 3.1. Consta termo de responsabilidade do autor de projecto de arquitectura, e termo de responsabilidade de coordenador de projecto de arquitectura e especialidades instruídos nos termos do nº 1 e nº 2 do art.º 10.º do Decreto-lei nº 555/99, de 16/12 na redação em vigor.

**4. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

- 4.1. A pretensão encontra-se em área abrangida por alvará de loteamento nº 2/82 de 9 de março de 1982.

**5. CONSULTAS**

- 5.1. Não foram efetuadas consultas no âmbito deste processo.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 090CO

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Vanessa Barragão, Unipessoal, Ldº.  
**Local:** Vale Santa Maria - Loe 11  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

**Assunto:** Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024

**6. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO**

6.1. De acordo com memória descritiva apresentada:

*"A pretensão diz respeito à instalação de uma actividade de produção artesanal e artística de tapetes de origem têxtil, o que é compatível com o uso existente, em termos de regularização municipal. O armazém em causa teve projectos aprovados para um uso de comércio por grosso de produtos alimentares, e naquela época de 2008/2009, foram introduzidas as obras de construção civil previstas nesses projectos aprovados.*

*Não obstante, fruto da crise económica de 2008, a empresa proprietária e exploradora do local faliu e nunca se requereu a respectiva licença de utilização.*

*Nestes termos, o projecto que se apresenta agora, visa regularizar essas obras, que se encontram efectuadas no local, através da sua "legalização"/licenciamento.*

*Paralelamente, o presente processo visa igualmente alterar/especificar o uso do armazém para armazém, comércio e serviços."*

**7. APRECIÇÃO DO PROJECTO DE ARQUITECTURA**

7.1. Da análise comparativa entre a proposta apresentada e os parâmetros de edificabilidade previstos no alvará de loteamento 2/82 surge o seguinte quadro:

Parâmetros	Previstos Alvará de loteamento 2/82 - lote 11	Existente	Proposto*	Verificação
Área total do prédio	480,00 m <sup>2</sup>	480,00 m <sup>2</sup>	480,00 m <sup>2</sup>	6.1.1
Uso	Armazém	Armazém	Armazém, comércio e serviços	6.1.2

\*Os parâmetros urbanísticos propostos apresentados nesta coluna são retirados do projecto de arquitectura e são da exclusiva responsabilidade do seu autor

6.1.1 – Verifica-se que a área do lote 11 corresponde exactamente com a área do armazém existente (implantação 480 m<sup>2</sup>), e a mesma está de acordo com a prevista no alvará de loteamento 2/82.

É mencionado em memória descritiva e peças desenhadas que "(...) A área da pala sobre a entrada não é aqui contabilizada. Esta área foi aprovada no processo camarário antecedente, já se encontra no local desde há muito tempo (antes de 2008) e trata-se de um elemento que existe igualmente nos lotes próximos e vizinhos."

Verifica-se que, a "pala sobre a entrada", apesar de "se encontra no local desde há muito tempo", e de não contabilizar para área de implantação, não se encontra aprovada no processo camarário antecedente (anexo 1), e não se encontra em condições de ser legalizada, por extravasar os limites do lote em questão, visto que em situação semelhante no lote 12 processo 103 CP/2008, não foi aceite, constando parecer técnico do director de departamento na data 29/01/2009. (anexo 2).

6.1.2 – Verificando-se a pretensão apresentada alteração de utilização de armazém para armazém, comércio e serviços, e a actividade a ser exercida "produção artesanal e artística de tapetes de origem têxtil", tendo em consideração o descrito na alínea a) do nº 3 do artigo 18º do DL 73/2015 de 11 de maio,

*"Quando se verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, pode a câmara municipal territorialmente competente declarar compatível com uso industrial o alvará de autorização de utilização de edifício ou fracção autónoma destinado:*

*a) Ao uso de comércio, serviços ou armazenagem, no caso de se tratar de estabelecimento industrial a que se refere a parte 2-B do anexo I ao SIR"*

Poderá a mesma pretensão ser enquadrada neste artigo e a alteração de utilização ser possível, caso a Câmara Municipal a aceite, remetendo-se a consideração superior para melhor entendimento e decisão.

Alerta-se o requerente que a pretensão deverá cumprir com toda a legislação exigida à actividade industrial praticada, mesmo se tratando de uma legalização.

**8. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRA-ESTRUTURAS**

8.1. Segundo informação da SVFT de 15/02/2005, as infraestruturas do loteamento têm receção definitiva datada de 23/09/2003.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	090CO
--------	-------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Vanessa Barragão, Unipessoal, Ld<sup>a</sup>.  
**Local:** Vale Santa Maria - Loe 11  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

**Assunto:** Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024

**9. CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS DAS ACESSIBILIDADES**

De acordo com o previsto no decreto-Lei nº 163/2006, de 08 de Agosto na redação em vigor em conjugação com N.º 8 do art.º 20.º do RJUE, e Ofício Cir:60/2007-TC de 16/05/2007 da Associação nacional dos Municípios Portugueses (ANMP): *O termos de responsabilidade do autor do projeto constitui garantia da conformidade devendo conter a menção expressa da conformidade deste projecto com as prescrições técnicas e regulamentares do D.L. nº 163/2006, de 08/08, ficando dispensado a sua apreciação prévia pela câmara municipal".*

9.1. **Não apresenta plano de acessibilidades apresenta** termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado; de acordo com o nº2 do artigo 3º do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.

9.1.1. **Menciona em memória descritiva e termo a não apresentação do plano de acessibilidades:**

*"Quanto ao estudo de acessibilidades para pessoas com mobilidade condicionada, o mesmo não é apresentado, por se considerar que o uso proposto - produção artesanal e artístico de tapetes de origem têxtil, não se encontra abrangido pelo art.º 2.º do Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de Agosto."*

9.1.2. **Alerta-se que a aplicação do DL 163/2006, tendo em consideração a alteração de uso pretendida, armazém, comércio e serviços, a mesma só está isenta de apresentação de plano de acessibilidades caso a superfície de acesso ao público se apresente com área inferior a 150 m2, de acordo com o descrito na alínea q) do artigo 2º do DL 163/2006 na sua redação actual.**

**10. ESPECIALIDADES**

10.1. **Não apresenta declaração ou termos de responsabilidade,** menciona em memória descritiva que:

*"dado tratar-se de uma legalização, não serão apresentados projectos de especialidades, mas somente termos de responsabilidade que garantam a segurança do existente, nomeadamente de estabilidade, de águas e esgotos, térmica, ficha electrotécnica e ficha SCIE. Serão acrescentados os que a Câmara eventualmente entenda indicar, de acordo com legislação vigente."*

10.2. Tendo em consideração a pretensão, deve a mesma ser enquadrada na sua devida categoria de risco de incêndio de acordo com o DL 220/2008 de 12 de novembro, na sua redação actual, e **apresentado plano à entidade competente ou ficha de SCIE conforme a sua categoria de risco.**

**CONCLUSÃO**

Nos termos da presente informação, verifica-se que a pretensão nos termos que é apresentada, não cumpre com os parâmetros previstos no alvará de loteamento 2/82, visto apresentar elementos fora do limite do lote, nomeadamente a **pala de protecção de entrada**, de acordo com o descrito no **ponto 6.1.1.**

Em relação à alteração de utilização poderá ser enquadrada e aceite tendo em consideração o mencionado no **ponto 6.1.2, à consideração superior.**

Mais se alerta para o descrito no **ponto 9.1.2 e 10.2.**

Pelo exposto, salvo melhor entendimento, considera-se que a pretensão **não reúne** condições de informação técnica favorável.

Albufeira, 04/10/2024

O técnico



Carlos Franco, arq.º

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 090CO

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Vanessa Barragão, Unipessoal, Ld.  
**Local:** Vale Santa Maria - Loe 11  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

**Assunto:** Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024

ALÇADO LATERAL ESQUERDO

ALÇADO LATERAL DIREITO

Comunicação Prévia

MS

PROPOSTA

ALÇADOS - ALTERAÇÕES

13

104CP/2008 – Desenho corresponde à fase inicial – foi proposta a pala sobre a entrada - outubro de 2008

13

104CP/2008 – Desenho corresponde a fase final – foi retirada a pala sobre a entrada – julho 2009

ANEXO 1

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 090CO

**Identificação do Processo:**

Requerente: Vanessa Barragão, Unipessoal, Ldª.  
Local: Vale Santa Maria - Loe 11  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**19/2024**

Assunto: Licença - Alteração de armazém, comércio e serviços - Legalização

Requerimento n.º  
41705 / 02/07/2024



Departamento de Planeamento e Projectos – Divisão de Gestão Urbanística

ALBCAD 090CO

**Identificação do Processo:**

Requerente: Lino Aureliano Rodrigues Faria  
Local: Urbanização Vale de Santa Maria  
Freguesia: Albufeira

Assunto: Comunicação prévia - Alteração de Armazém para Instalação de Comércio por Grosso de Produtos Alimentares

Processo n.º  
**183CP/2006**

Requerimento n.º  
60741 25-11-2006  
61068 20-11-2006

**Parer do Director do Departamento** 29/01/2009.

*Comunicação com a informação fornecida para o processo conclui-se que o cumprimento das condições, caso não fosse proposta a Pala, o pilar fora do limite do lote, nomeadamente condições para ser admitida, as condições estabelecidas pela ANPC e Centro de Saúde de Albufeira, apurando da visitação parecer do chefe de Divisão de Gestão Urbanística para concessão da autorização de instalação.*

*X. (assinatura) Albufeira*  
DIRECTOR do Departamento de Planeamento e Projectos

**Síntese da Informação técnica**

Apresenta o requerente uma comunicação prévia relativo a alteração de um armazém para a instalação de um comércio por grosso de produtos alimentares num armazém localizado na Urbanização Vale de Santa Maria.

Cumpra a estes serviços informar:

- O armazém localiza-se no lote n.º 12 da Urbanização Vale de Santa Maria, titulado pelo alvará de loteamento n.º 2/82.
- Os parâmetros propostos encontram-se em conformidade com o estipulado no alvará de loteamento.
- Apresenta no entanto opções fora do limite do lote, nomeadamente uma pala no alçado principal.
- Contém parecer favorável condicionado do Centro de Saúde de Albufeira (parecer n.º 224/08 de 23/12/2008) e Registo n.º 4858 de 27/01/09;
- Contém parecer favorável condicionado da Autoridade Nacional de Protecção Civil (IP-037445/2008 12 02 3) (Registo n.º 3385 de 19/01/2005)

Face ao disposto no n.º 3 considera-se que a pretensão não reúne condições de aceitação

A Consideração Superior

Albufeira, 29/01/2009 O técnico *(assinatura)*

EDUARDO SILVA  
ARQUITECTA

Página 1 de 1

ANEXO 2



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

22

Requerimento (s) n° (s): 70218 de 10-11-2023; 30405 de 07-05-2024; 51957 de 30-08-2024 e 55819 de 20-09-2024

Processo n°: 56/2023

Requerente: Diogo Rui Alves da Costa Vasconcelos Nascimento

Local da Obra: Matos de Cima, freguesia de Paderne

Assunto: Licença -Construção de piscina e casa das máquinas - Legalização

Apreciação do projeto de arquitetura e licenciamento

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, aprovado o projeto de arquitetura e deferido o pedido de licença, tal como é requerido, tendo em conta o parecer técnico de 22/10/2024, e informação da DREOP de 14/11/2023.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 020BZ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Diogo Rui Alves da Costa Vasconcelos Nascimento  
**Local:** Matos de Cima  
**Freguesia:** Paderne

Processo n.º  
**56/2023**

**Assunto:** Licença - Construção de piscina e casa das máquinas -  
Legalização

Requerimento n.º  
70218 / 10/11/2023 | 30405 / 07/05/2024 |  
51957 / 30/08/2024 - Prorrogação | 55819 /  
20/09/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

CONCORDO.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.

*[Handwritten Signature]*  
25/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica favorável, emite-se superiormente para decisão quanto à aprovação da arquitetura e deferimento constando informação da DREOP à consideração do Sr. DDPGU sobre as especialidades (não verificadas pela DGU).  
À consideração superior.

*[Handwritten Signature]*  
22.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Vem requerer o licenciamento para legalização das obras de construção de piscina e casa das máquinas, a levar a efeito em prédio urbano, com 186.30 m² de área total e, 51.30 m² de área coberta, sito em Matos de Cima, freguesia de Paderne.

- Em reunião de câmara de 21/08/2024 foi deliberado mandar transmitir a informação técnica de 07/08/2024.
- Dá entrada da junção de elementos nº 55819/2024, relativa ao projeto de Arquitetura.

Cumprе informar que, no âmbito do projeto de arquitetura para legalização das obras de construção de piscina e casa das máquinas, conforme decorre da presente informação, verificando-se que nada obsta no PDM quanto à sua aceitação e que, de acordo com os Termos de responsabilidade do autor e coordenador, o projeto observa as normas legais e regulamentares aplicáveis (RGEU, ROUMA, DL163/2006 de 8/8) e está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão (PDM) e que o projeto atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística, considera-se que a pretensão reúne condições de informação técnica favorável. Em tudo o demais omisso deverá ser observado a legislação em vigor.

Quanto aos projetos de especialidades consta no processo informação da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares (DREOP).

À Consideração Superior.  
Albufeira, 01/10/2024

A técnica, *[Handwritten Signature]*  
Sofia Machado, arq.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

020BZ

**Identificação do Processo:**

**Requerente: Diogo Rui Alves da Costa Vasconcelos Nascimento**  
**Local: Matos de Cima**  
**Freguesia: Paderne**

Processo n.º  
**56/2023**

**Assunto: Licença - Construção de piscina e casa das máquinas - Legalização**

Requerimento n.º

70218 / 10/11/2023 | 30405 / 07/05/2024 |  
51957 / 30/08/2024 - Prorrogação | 55819 /  
20/09/2024

**Informação técnica**

Vem requerer o licenciamento para legalização das obras de construção de piscina e casa das máquinas, a levar a efeito em prédio urbano, com 186.30 m<sup>2</sup> de área total e, 51.30 m<sup>2</sup> de área coberta, sito em Matos de Cima, freguesia de Paderne.

- Em reunião de câmara de 21/08/2024 foi deliberado mandar transmitir a informação técnica de 07/08/2024.
- Dá entrada da junção de elementos nº 55819/2024, relativa ao projeto de Arquitetura.

Cumpra a estes serviços informar, na sequência da informação técnica de 07/08/2024:

**1. Enquadramento | Infraestruturas**

1.1. O prédio assinalado encontra-se classificado na Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira (Aviso Nº 12779/2015 de 02.11.2015 publicado em Diário da República, 2ª série- Nº214), como Zona de Enquadramento Rural, pelo que as ações possíveis são as que decorrem dos artigos 18.º e 25.º, bem como, do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM, sem prejuízo das restantes condições específicas aplicáveis.

1.2. De acordo com a carta de condicionantes do PDM, não se verifica condicionantes na respetiva planta.

1.3. No âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), a área edificada insere-se em Aglomerados Populacionais e na respetiva carta de ocupação em solo Urbano.

1.4. No que respeita às infraestruturas, de acordo com o n.º 1 do art. 18.º do R-PDM, e segundo informação retirada da base de dados do Geoalbudados, o local é dotado de infraestruturas de redes de água e de redes de saneamento.

**2. Antecedentes**

2.1. Certidão comprovativa de antiguidade de prédio urbano nº 45/2021, de 18/03 (SGDCMA/2021/1723).

2.2. Processo nº 17CP/2022, relativo a um pedido de Construção de piscina associada à edificação principal.

2.3. O presente processo nº 56/2023, em análise.

**3. Caracterização da operação urbanística**

3.1. Pretende a legalização de obras levadas a efeito (piscina e casa das máquinas), a nascente/norte do prédio.

3.2. Apresenta Termos de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura, das Acessibilidades e do Coordenador das especialidades e Arquitetura elaborado nos termos do nº 1 e nº 2 do art.º 10º do RJUE.

3.3. Para efeitos de instrução encontra-se ultrapassado o prazo previsto no nº2 do art.º.11º do RJUE, pelo que atendendo ao nº 5 do referido artigo nada à a aferir.

**4. Análise do projeto de arquitetura – junção nº 55819/2024**

(Nos termos do nº1, do nº8 e do nº9, todos do artigo 20º do RJUE, na redação dada pelo D.L. nº 10/2024, de 08/01).

**4.1. Conformidade com Planos municipais de ordenamento do território – Art.5º Anexo IV RPDM |Quadro comparativo:**

Parâmetros	Previsto	Existente	Proposto (*)	Verificação
Área do Prédio	(-)	186.30 m <sup>2</sup>		(-)
Tipo de Uso/Obra (nº1)	Habitação; TER; Outros.	Habitação	Habitação	Mantém
Precedências (nºs 2 e 3)	Levantamento dos valores patrimoniais, relação com a envolvente; Metodologia dos trabalhos respeitando a	Certidão nº 45/2021, de 18/03	N/A à pretensão	N/A



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

020BZ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Diogo Rui Alves da Costa Vasconcelos Nascimento  
**Local:** Matos de Cima  
**Freguesia:** Paderne

Processo n.º  
**56/2023**

**Assunto:** Licença - Construção de piscina e casa das máquinas -  
 Legalização

Requerimento n.º

70218 / 10/11/2023 | 30405 / 07/05/2024 |  
 51957 / 30/08/2024 - Prorrogação | 55819 /  
 20/09/2024

		avaliação dos valores culturais e princípios de proteção da materialidade, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.			
<b>Integração Paisagística</b>		Inserção na forma da escola do relevo na paisagem rural.	CRP: 2 Pisos	N/A à pretensão	N/A
<b>N.º Pisos</b>		Não implicar o aumento do número de pisos pré-existentes.			
<b>Nº Fogos/Tipologia</b>		(-)	CRP: 1 T1	N/A à pretensão	(-)
<b>Área Total Edificado</b>		De acordo com os parâmetros urbanísticos previstos no PDM - Anexo IV, art.5º: Habit. – 300m²	CRP: 51.30 m² (habitação)	N/A à pretensão	N/A
<b>Nº de Fogos / Tipologia</b>		(-)	CRP: 1 T1	N/A à pretensão	(-)
<b>Infraestruturas</b>	<b>Tipo de abastecimento</b>	Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas.	Não consta informação	- Rede pública de água; - Esgotos ligados à rede pública.	Verifica
	<b>Condição</b>	Não pode implicar encargos para o município, conforme o previsto no n.º 1 do Artº. 18, do RPDM.	Refere que a piscina «pelas suas características e dimensões não vão sobrecarregar as infraestruturas existentes».		

(\* Os parâmetros urbanísticos propostos apresentados são retirados do proj de arquitetura e são da exclusiva responsabilidade do seu autor

Face ao quadro acima verifica-se que, o projeto de arquitetura tem enquadramento nos pressupostos previstos no art.5º do Anexo IV do RPDM.

De acordo com as peças desenhadas agora apresentadas, o projeto assume que os muros são a manter. Referindo-se a presente informação à apreciação técnica para a construção de piscina e casa das máquinas, não foi tomado em conta os muros representados nas peças desenhadas do projeto de arquitetura (sendo da exclusiva responsabilidade do seu autor).

**5. Acessibilidade**

5.1. Sobre o cumprimento do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de agosto, foi apresentado Plano de

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	020BZ
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente: Diogo Rui Alves da Costa Vasconcelos Nascimento</b> <b>Local: Matos de Cima</b> <b>Freguesia: Paderne</b>  <b>Assunto: Licença - Construção de piscina e casa das máquinas - Legalização</b>	Processo n.º <b>56/2023</b>
	Requerimento n.º 70218 / 10/11/2023   30405 / 07/05/2024   51957 / 30/08/2024 - Prorrogação   55819 / 20/09/2024

Acessibilidades e termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor, referindo o cumprimento do Decreto-Lei nº 163/06 de 08/08.

**6. Projetos de Especialidades**

6.1. Consta informação da DREOP datada de 13/11/2023, quanto aos mesmos.

Nos termos legais, os projetos das especialidades quando acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos autores que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, que estejam inscritos em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projetos, excluindo a sua apreciação técnica nos termos no nº8 do art.20º do RJUE.

**7. Conclusão**

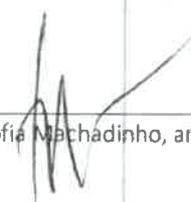
Cumprir informar que, no âmbito do projeto de arquitetura para legalização das obras de construção de piscina e casa das máquinas, conforme decorre da presente informação, verificando-se que nada obsta no PDM quanto à sua aceitação e que, de acordo com os Termos de responsabilidade do autor e coordenador, o projeto observa as normas legais e regulamentares aplicáveis (RGEU, ROUMA, DL163/2006 de 8/8) e está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão (PDM) e que o projeto atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística, considera-se que a pretensão reúne condições de informação técnica favorável. Em tudo o demais omissis deverá ser observado a legislação em vigor.

É quanto cumprir informar.

À Consideração Superior.  
Albufeira, 01/10/2024

A técnica,

Sofia Machadinho, arq.




**Albufeira**

Departamento de Planeamento e Gestão urbanística  
Divisão de Receção e expediente de obras particulares

**Identificação do Processo:**

**INFORMAÇÃO**

Nome: Diogo Rui Alves da Costa V. Nascimento	Procº	56/2023
Assunto: verificação formal dos projectos de especialidades nº 8 artº 20 do RJUE	Reqº	70218
Operação urbanística:- Pedido de licença- <b>Legalização</b> de Piscina e Casa de Máquinas	Data:	13/11/2023

**Eduardo Viegas**  
**DIRECTOR DE DEPARTAMENTO**  
( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

**Elementos para apreciação dos projectos de especialidades** DREOP-INF85

Para efeitos de apreciação administrativa e formal dos projectos de especialidades cumpre informar que:



Nome: Diogo Rui Alves da Costa V. Nascimento	Procº	56/2023
Assunto: verificação formal dos projectos de especialidades n.º 8 art.º 20 do RJUE	Req.º	70218
Operação urbanística: - Pedido de licença- Legalização de Piscina e Casa de Máquinas	Data:	13/11/2023

1.- O requerente apresenta pedido de licença para legalização de uma piscina e casa de máquinas, localizada em Matos de Cima, freguesia de Pademe, Concelho de Albufeira.

3. - Os termos de **responsabilidade apresentados**, encontram-se subscritos pelos técnicos autores dos respectivos projectos, garantindo o cumprimento das normas legais e regulamentares constantes nos mesmos, mencionando que foram formulados de acordo com o estabelecido no Dec-Lei n.º 555/99, na sua actual redação.

Nos termos do n.º 8 do artigo 20.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de setembro, na sua redação actual, "As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos de arquitectura, no que respeita aos aspectos interiores dos edifícios, bem como dos autores dos projectos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º".

4. **Consta Termo de Responsabilidade do coordenador do projecto de arquitectura com o projecto de especialidades mencionando que:**

para este efeito na Rua Manuel Maria Viana, n.º 2, 1300-553 Lisboa atesta compatibilidade entre todos os projectos de especialidades bem como com o projecto de SCIE conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do art.º 6º do SCIE (decreto-lei n.º 220/2008 de 12 de Novembro) na sua redação actual e observa as normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente o RGEU o ROUMA o alvará de loteamento 04/1988 e o Decreto-lei 163/2006 de 8 de Agosto nas suas redacções actuais.

Está conforme com os planos municipais ou inter-municipais de ordenamento do território aplicáveis à D'elensã, bem como o alvará de loteamento 04/1988 em vigor nas suas redacções actuais.



Nome: Diogo Rui Alves da Costa V. Nascimento	Procº	55/2023
Assunto: verificação formal dos projectos de especialidades nº 8 artº 20 do RJUE	Reqº	70218
Operação urbanística:- Pedido de licença- Legalização de Piscina e Casa de Máquinas	Data:	13/11/2023

5. – A memória Descritiva anexa ao requerimento em epígrafe, subscrito pelo técnico autor do projecto de arquitectura menciona :

**PROJECTOS DAS ESPECIALIDADES NECESSÁRIOS**

Conforme nº. 22 e suas alíneas da secção IV da portaria n.º 113/2015 de 22/04.

Processos.

- i) Projecto de estabilidade; (anexo neste momento)
- ii) Projecto energia eléctrica; (não se aplica)
- iii) Projecto de gás; (não se aplica)
- iiii) Projecto da rede predial de água e esgotos; (anexo neste momento)
- iv) Projecto das águas pluviais; (não se aplica)
- v) Projecto de arranjos exteriores; (não se aplica)
- vi) Projecto de infra-estruturas de telecomunicações; (não se aplica)
- vii) Estudo de comportamento térmico; (não se aplica)
- viii) (Não se aplica)
- ix) Projecto de segurança contra incêndios; (não se aplica)
- x) Projecto Acústico; (não se aplica)

5. – Os projectos de especialidades, bem como elementos relativos aos mesmos, abaixo identificados, foram apresentados, a coberto do referido requerimento - SGD 2023/82015 -

Estabilidade	Termo Reponsabilidade	OET- Engº Técnico Civil
	Declaração Ass. Pub.	Validade: 08/04/2024
	Seguro Resp. Civil	Validade: 31/12/2023
Abastecimento de águas e esgotos	Termo Reponsabilidade	OET- Engº Técnico Civil
	Declaração Ass. Pub.	Validade: 08/04/2024
	Seguro Resp. Civil	Validade: 31/12/2023
Águas Pluviais	Termo Reponsabilidade	OET- Engº Técnico Civil
	Declaração Ass. Pub.	Validade: 08/04/2024
	Seguro Resp. Civil	Validade: 31/12/2023
Comportamento Térmico	Termo Reponsabilidade	OET- Engº Técnico Civil
	Declaração Ass. Pub.	Validade: 08/04/2024
	Seguro Resp. Civil	Validade: 31/12/2023
Condicionamento Acústico	Termo Reponsabilidade	OET- Engº Técnico Civil
	Declaração Ass. Pub.	Validade: 08/04/2024
	Seguro Resp. Civil	Validade: 08/04/2024

É quanto cumpre informar  
À consideração superior  
14 de Novembro de 2023

A técnica   
Delfina Graveiro Nóbrega  
Técnica Sup. de Urbanismo



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

23

Requerimento (s) n° (s): SGDCMA27237 de 22-04-2022  
Processo n°: 09/2022/4619  
Requerente: Cerro Grande - Investimentos Turísticos e Imobiliários, S.A.  
Local da Obra: Rua da Ourada, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria de Conservação do Edificado

Foi, por unanimidade dos presentes, deliberado homologar o auto de vistoria n°50/2024 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 25/10/2024.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

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

**Identificação do Processo:**

Local: Rua da Ourada – artigo matricial urbano 12669	Processo n.º
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água	09/2022/4619
Assunto: Vistoria de conservação do edificado.	SGDCMA/2022/27237

**Parecer do Director de Departamento (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

COMO O  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. 28/10/2024

**Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

Concordo com o parecer jurídico infra-escrito e qual concordo com a promoção a nível do procedimento por aplicação e deliberação da Comissão Municipal de Albufeira, tendo a que determina-me em proceder e conformidade com o artigo 90.º do RJUE. À consideração superior, 28/10/2024

**Parecer do Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias (em regime de substituição, por despacho de 28 de dezembro de 2018)**

De acordo com a reunião da Câmara e deliberação dos pontos 3a) e 3b), caso superiormente assim seja entendido. C.S. 25.10.24

**Informação / Parecer**

1 - No dia 22 de outubro de 2024, pelas 10 horas, foi realizada a vistoria prevista no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) – anexo ao Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ao imóvel localizado em Rua da Ourada – com o artigo matricial urbano n.º12669, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, município de Albufeira, e da qual resultou o Auto de Vistoria n.º50/2024;

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

**Identificação do Processo:**

Local: Rua da Ourada – artigo matricial urbano 12669 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água Assunto: Vistoria de conservação do edificado.	Processo n.º <b>09/2022/4619</b>
	<b>SGDCMA/2022/27237</b>

2 – Como elementos da Comissão de Vistorias, estiveram presentes: o senhor Arq.º Hugo Aires, o senhor Arq.º Marco Carriço e a senhora Eng.ª Tânia Guerreiro;

3 – Esclarece aquela comissão que foram cumpridas as obras preconizadas no Auto de Vistoria n.º29/2024.

Assim, e sem necessidade de outras considerações, sugere-se que a Digníssima Câmara Municipal:

- a) Delibere homologar o Auto de Vistoria n.º50/2024 e ordenar a notificação do citado auto e do presente parecer à proprietária do prédio em apreciação;
- b) Devendo esta ser notificada de que dispõe do prazo de 10 dias, úteis, para audiência prévia, por escrito, contados da data da notificação da deliberação camarária, no sentido de, se o desejar, dizer o que se lhe oferecer, de acordo com o artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

É o que se nos oferece, de momento, submeter à consideração superior de V. Ex.ª.

**Albufeira, 25 de outubro de 2024**

**Obs.: O processo n.º09/2022/4619 foi entregue ao signatário a 25 de outubro de 2024.**

**O Técnico Superior**



**Pedro Rodrigues**

**Auto de Vistoria nº 50 / 2024**

Verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado

(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

**PROCESSO: 09/2022/4619 | SGDCMA/2022/27237**

Ao vigésimo segundo dia do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro, pelas dez horas, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente datado de 25/01/2023 (SGDCMA/2022/27237), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos Arqº Marco Carriço, Arqº Hugo Aires e Engª Tânia Guerreiro, ao prédio a que corresponde o artigo matricial urbano nº12669, sito na Rua da Orada, para verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança do edificado.

**1. Identificação do Proprietário**

Cerro Grande – Investimentos Turísticos e Imobiliários, SA, com morada na Rua da Constituição 2105 - 1º em Cedofeita - Porto que não compareceu nenhum representante legal.

**2. Antecedentes**

Foram identificados os Processos de Obras nº107/1999, nº190/1996, nº8T/2000 e distribuição SGDCMA/2023/85685 e SGDCMA/2022/70545, bem como o Auto de Vistoria nº29/2024.

**3. Vistoria**

Apesar de não ter comparecido nenhum representante do proprietário e como o objeto da vistoria ser a vedação do terreno, foi possível por parte desta comissão de vistorias constatar

**Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)**

visualmente do lado de fora que foram reparadas as vedações danificadas, cimentada as bases dos postes da vedação e os passeios em redor do prédio foram limpos da vegetação, pelo que se considera que foram cumpridas as obras preconizadas no Auto de Vistoria nº29/2024.

**Estado de Conservação do Imóvel**

Ao abrigo do nº5 do artigo 90.º do RJUE, o estado de conservação do imóvel é classificado de **BOM** resultante de um nível de **ANOMALIAS LIGEIRAS**, conforme consta no item «C. Anomalias de Elementos Funcionais» da «Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios» (Portaria nº1192-B/2006, de 3 de novembro).

**Registo Fotográfico**

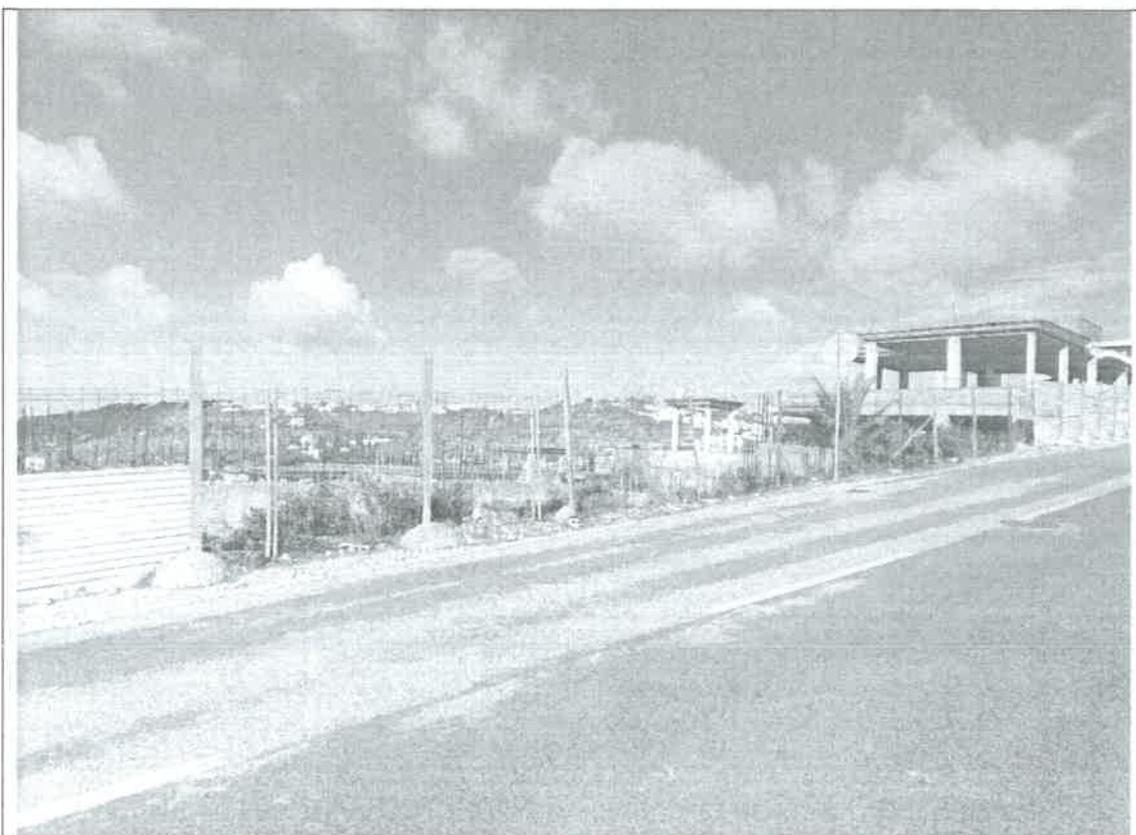


Foto nº1 - Vista da vedação com chapa metálica e rede metálica.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

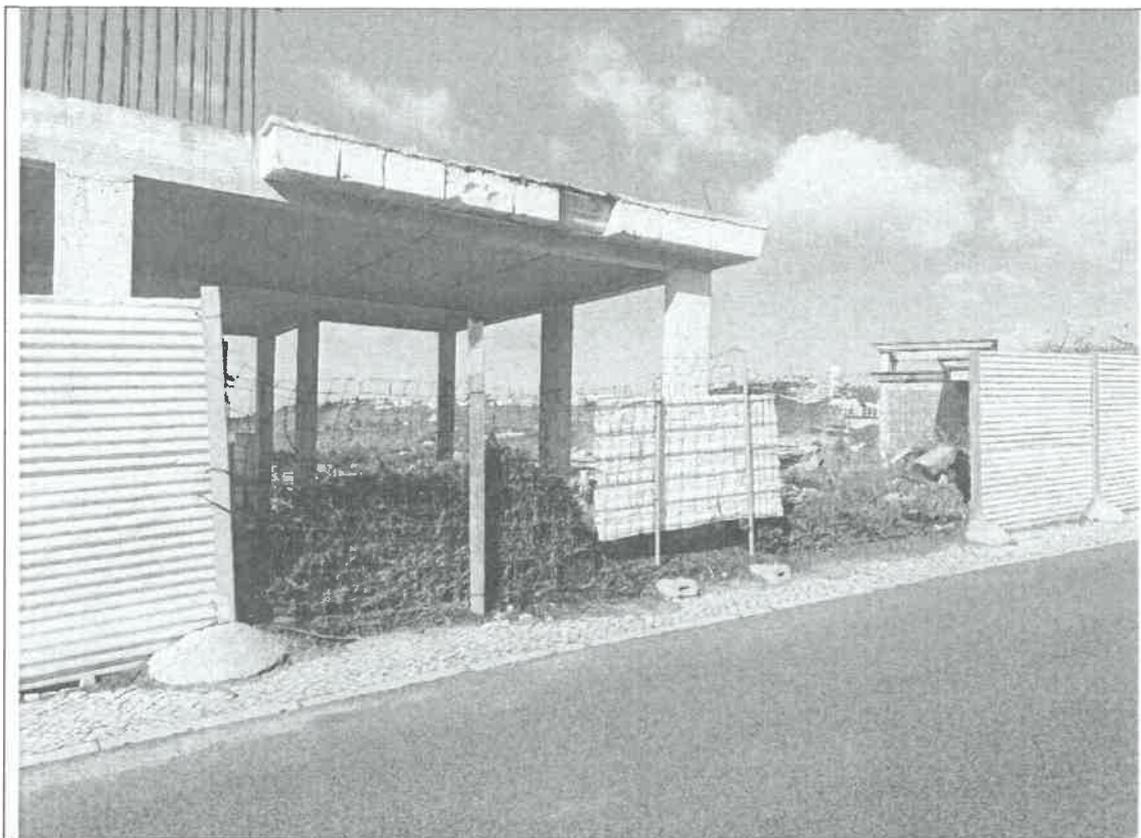


Foto nº2 - Zona da vedação anteriormente com entrada forçada e atualmente reparada.



Foto nº3 - Vista da vedação com chapa metálica.

Handwritten initials/signature in the top left corner.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

Handwritten mark resembling the number '7' or a similar symbol.



Foto nº4 - Vista da vedação com chapa metálica e rede metálica.



Foto nº5 - Vista da vedação com chapa metálica.

#### 4. CONCLUSÃO

Em virtude de terem sido cumpridas as obras preconizadas no Auto de Vistoria nº29/2024, consideram-se sanados os problemas alvo da presente vistoria.

Salvaguada, no entanto, recomendar ao proprietário do terreno que a vedação seja inspecionada regularmente.

De referir, que ao abrigo do disposto nos artigos 89 e 89-A do RJUE na sua atual redação é dever dos proprietários de edificações a sua conservação com recurso a obras pelo menos uma vez a cada período de oito anos, de modo a garantir a segurança, salubridade e arranjo estético. Mais, não podem os proprietários, dolosamente, provocar ou agravar qualquer situação de falta de segurança ou salubridade.

**Ressalva referir que se trata de uma vedação que confronta com o passeio publico, pelo que impera salvaguardar a segurança publica e imagem da cidade.**

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, que vai ser assinado por todos os elementos da comissão de vistorias.

Arqº, Marco Carriço

---

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)



Arqº, Hugo Aires



Engª, Tânia Guerreiro



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

24

Requerimento (s) n° (s): 22560 de 01-04-2024 e 53630 de 10-09-2024  
Processo n°: 8/2024  
Requerente: Agnaldo da Silva Espindola  
Local da Obra: Cortelhas - Sesmarias - Lote 12, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Licença - Alteração de edificação unifamiliar  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 08/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COSTA

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 092TL

**Identificação do Processo:**

Requerente: Agnaldo da Silva Espindola  
Local: Cortelhas - Sesmarias - Lote 12  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

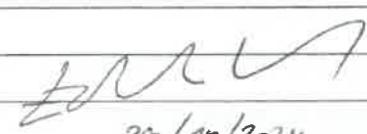
Processo n.º  
**8/2024**

Assunto: Licença - Alteração de edificação unifamiliar

Requerimento n.º  
22560 / 01/04/2024  
53630 / 10/09/2024

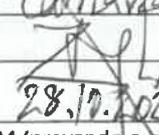
**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Concordo.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.   
29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica desfavorável e acompanhando o referido nos pontos 7.5 e 7.6 que se remete para consideração superior, remete-se superiormente para decisão na sequência da deliberação camarária de 02/07/2024.  
A consideração superior.   
28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Na sequência da Deliberação de câmara de 02/07/2024 (prevendo o indeferimento do pedido), veio juntar elementos, a 10/09/2024, ao pedido de licenciamento de obra de alteração \* de moradia unifamiliar existente, em prédio designado «lote 12», sito em Areias de S. João.

Face ao exposto no verso, e sem o prejuízo da melhor consideração superior, cumpre informar, que se continua a verificar possível erro informático nas peças desenhadas do projeto de arquitetura em formato digital. Mais se informa, que pelo exposto nos pontos 7.1 a 7.7, a pretensão formalizada, não reúne as condições necessárias à emissão de informação técnica favorável, salvo melhor entendimento superior que se exponha, para efeito de uniformização de procedimentos. Salvaguardam-se as demais omissões /incoerências a sanar/clarificar, de forma a demonstrar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

É quanto cumpre informar, à consideração superior.

Albufeira, 08/10/2024

a técnica  
  
Marilene Nóbrega

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	092TL
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Agnaldo da Silva Espindola <b>Local:</b> Cortelhas - Sesmarias - Lote 12 <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>8/2024</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Alteração de edificação unifamiliar	<b>Requerimento n.º</b> 22560 / 01/04/2024 53630 / 10/09/2024

**Informação técnica**

Na sequência da Deliberação de câmara de 02/07/2024 (prevendo o indeferimento do pedido), veio juntar elementos, a 10/09/2024, ao pedido de licenciamento de obra de *alteração* \* de moradia unifamiliar existente, em prédio designado «lote 12», sito em Areias de S. João.

Cumpra a estes serviços informar, nos termos do n.º 5 do artigo 11.º do RJUE, quanto ao projeto de arquitetura:

1. **Enquadramento.** Na planta de zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), insere-se em Solo Urbano – Espaços Centrais, do tipo 2 (**SUEH tipo 2**). As operações urbanísticas em SUEH Tipo 2 estão sujeitas ao disposto nos n.ºs 1 a 3 e 5 do artigo 25º do RPUCA, sem o prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Na carta de condicionantes do PUCA, não se verificam demarcações sobre o prédio em causa.
2. **Antecedentes.** O processo encontra-se instruído com extrato de Certidão n.º 98/2023, referindo «(...) Que foi emitido (...) o alvará de licença para habitação ou ocupação n.º 84, destinado a titular a utilização do prédio infra descrito, composto por 1 fogo (...)».  
 2.1. O técnico autor, refere ser certidão de isenção de licença de utilização, constituindo informação incoerente e a sanar.  
 2.2. A certidão supramencionada refere o Processo de Obras n.º 1381/1969. Dentre o processo, consta:  
 2.3. Licença de construção n.º 101/1970 («moradia tipo S.J.1, lote 12») – licença para habitação n.º 84/1974 ;
3. **Pretensão.** Foi antes informado: «As peças desenhadas apresentam erro informático nos caracteres das legendas, e textos, ferindo a sua legibilidade e a correta identificação das peças que no seu todo constituem o projeto de arquitetura. Assim, pretensão não se apresenta claramente definida, carecendo de retificação. [ Algumas das peças desenhadas (cuja identificação não é possível, face ao erro supramencionado), são constituídas por desenhos digitalizados, cuja escala e definição se traduzem ilegíveis nas legendas e nos elementos desenhados, por falta de qualidade gráfica de digitalização».  
 3.1. As legendas das peças desenhadas já estão legíveis; no entanto, continua ilegível o desenho relativo a planta de implantação /levantamento topográfico, por se tratar de digitalização sem resolução suficiente para a escala a que técnico autor a apresenta.  
 3.2. As peças desenhadas continuam omissas no que refere a cotas de pavimento, indicação dos usos dos espaços, da área, etc. Mantém-se erro de escala.
4. **Análise.** Relativamente à obra em causa, é a mesma representada na versão anterior, mas agora indicada como «a legalizar». Assim, pretende encerrar terraço coberto junto a sala existente, sem indicar o uso do espaço interior resultante.
5. Mantém-se conforme antes informado: «A planta representa paredes envidraçadas a construir, encerrando o espaço. O corte – não identificado em legenda, nem na planta (?) - não representa esse mesmo espaço encerrado (podendo existir omissão de representação por lapso ou erro digital); os alçados não indicam as cores e materiais propostos».

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 092TL

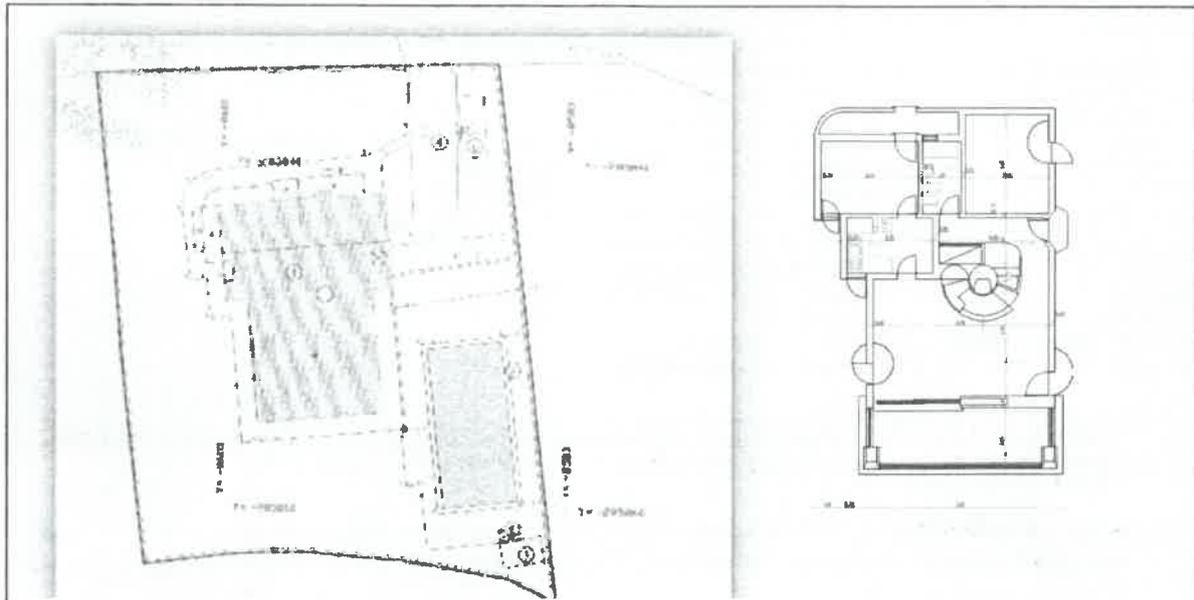
**Identificação do Processo:**

Requerente: Agnaldo da Silva Espindola  
Local: Cortelhas - Sesmarias - Lote 12  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**8/2024**

Assunto: Licença - Alteração de edificação unifamiliar

Requerimento n.º  
22560 / 01/04/2024  
53630 / 10/09/2024



6. Não apresenta levantamento topográfico.

7. Do confronto entre os parâmetros propostos e os previstos nos artigos supramencionados do R PUCA, resulta:

Parâmetro (art. 26º N.º 5)	Previsto	Licenciado	Proposto	Verificação
Operações urbanísticas permitidas (a)	Todo o tipo exceto ampliação	(-)	Ampliação	Pontos 7.1 a 7.4
Área de construção (c)	c) <b>Não é permitido o aumento</b> da área de construção, do número de fogos e do número de pisos. d) Para efeitos de demolição e nova construção poderão considerar-se como máximos os <b>parâmetros anteriormente licenciados</b> .	169 m2	Não aumenta o quantitativo	
Usos (b)	Usos permitidos: Habitação. São ainda permitidas alterações entre os usos existentes de comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo no r/chão. Não é permitida a alteração de uso de habitação para outros usos.	Licença de utilização para habitação	Habitação	Cumpre
Número de pisos	<b>Não é permitido o aumento</b>	1	Não representa alteração	Cumpre
Número de fogos	<b>Não é permitido o aumento</b>	1	Não representa alteração	Cumpre
Linguagem	e) Deverá ser mantida a linguagem arquitetónica dominante;	Paredes em reboco branco, cobertura em telhado com telha clara, caixilhos em madeira	Não indica acabamentos, cores e materiais	Ponto 7.6
Outras operações urbanísticas não previstas	f) A realização de operações urbanísticas não previstas nas alíneas anteriores, estão sujeitas à elaboração de plano	(-)	n.a.	n.a.

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Agnaldo da Silva Espindola <b>Local:</b> Cortelhas - Sesmarias - Lote 12 <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	Processo n.º <b>8/2024</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Alteração de edificação unifamiliar	Requerimento n.º 22560 / 01/04/2024 53630 / 10/09/2024

	municipal de ordenamento do território.			
Afastamento e acesso às vias de acesso (Tipo de vias confinantes: locais) Art. 14.º C / art. 26.º - 3 - a)	i) Os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo. Casos não existam, pelos muros licenciados dos prédios contíguos.	Muro omissio	Não representa alteração	Não altera
	ii) As edificações deverão respeitar um afastamento mínimo de 8 m ao eixo do caminho público.	Cotado 6.30 m do afastamento à estrema do lote	Não representa alteração	Não altera
	iii) Poderão ser aceites outros alinhamentos segundo <u>estudos de planos de fachadas existentes ou programados</u> .	Não constam estudos de planos de fachadas existentes ou programados.		n.a.
Lugares de estacionamento -- artigo 14.º - B	2 - b) os acessos deverão ser sinalizados.	Omisso	Omisso	Não altera
	Habitação unifamiliar 1 lugar/fogo com a.c. < 100 m2 2 lugares/fogo com a.c. entre 100 e 250 m2 3 lugares/fogo com a.c. > 250 m2	Omisso	Omisso	Não altera

\*\*Art.14ºB-4 -Quando não seja possível cumprir os parâmetros dispostos nos números anteriores, por razões físicas ou técnicas devidamente justificadas, pode ser admitida pela entidade licenciadora, uma dotação de estacionamento inferior.

- 7.1. A alínea a) do n.º 5 do artigo 25.º do regulamento do PUCA, refere: «Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo, exceto obras de ampliação». A alínea c) do mesmo número e artigo refere: «Não é permitido o aumento da área de construção (...)».
  - 7.2. No que se consegue aferir do projeto de arquitetura, Propõe encerrar um terraço coberto.
  - 7.3. Nos termos do artigo 4.º do RPUCA, «O PUCA adota as definições contidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio» (à data, substituído pelo Decreto-Regulamentar n.º 5/2019 de 27/09).
  - 7.4. Atenta as definições de área de construção de edifício constante no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, a pretensão não acarreta agravamento, face à realidade física já licenciada.
  - 7.5. Não obstante, a definição de área de ampliação do RJUE; refere que são «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.
  - 7.6. Assim, atendendo a que o volume do edifício se parametriza pelas fachadas, cobertura e soleira; havendo um aumento do volume contido pelas novas fachadas, resulta aumento do volume do edifício e assim, ampliação. Salvaguarda-se no entanto, melhor ponderação e decisão superior, quanto a este aspeto, no sentido da contínua uniformização de procedimentos.
  - 7.7. A alínea e) do n.º 5 do artigo 25.º do regulamento do PUCA, também refere: e) Deverá ser mantida a linguagem arquitetónica dominante». Trata-se de uma alteração pontual, mas significativa em pelo menos uma das fachadas. O projeto de arquitetura continua a não indicar os materiais de fachadas alteradas/ propostas e as respetivas cores, pelo que não se encontra demonstrada a integral adequação a esta norma, dada a omissão de informação técnica prevista na portaria n.º 71-A/2024 de 27/02.
  - 7.8. Veio clarificar a representação tridimensional, referindo ser indicativa.
8. No demais, nos termos dos n.ºs 8 e 9 do RJUE, «As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º. | 9 - Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando designadamente impedida de apreciar: a) Os projetos respeitantes a obram no interior dos edifícios ou suas frações; b) A existência de

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Agnaldo da Silva Espindola  
**Local:** Cortelhas - Sesmarias - Lote 12  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**8/2024**

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação unifamiliar

Requerimento n.º  
22560 / 01/04/2024  
53630 / 10/09/2024

compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano; c) Os projetos de especialidade.».

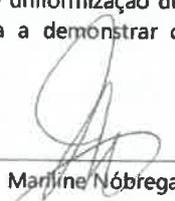
9. **RGEU.** Assim, cumpre informar, que o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura especifica o cumprimento do RGEU, nos termos e para os efeitos expressos no n.º 8 do artigo 20.º do RJUE.
10. **Acessibilidade.** Consta plano de acessibilidade acompanhado do termo de responsabilidade do técnico autor, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/06 de 08/08, na conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/14 de 09/09: «...quando o plano de acessibilidades (...) seja acompanhado por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado do cumprimento do disposto no presente diploma e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, fica dispensada a sua apreciação prévia pela câmara municipal».

Face ao exposto, e sem o prejuízo da melhor consideração superior, cumpre informar, que se continua a verificar possível erro informático nas peças desenhadas do projeto de arquitetura em formato digital. Mais se informa, que pelo exposto nos pontos 7.1 a 7.7, a pretensão formalizada, não reúne as condições necessárias à emissão de informação técnica favorável, salvo melhor entendimento superior que se exponha, para efeito de uniformização de procedimentos. Salvaguardam-se as demais omissões /incoerências a sanar/clarificar, de forma a demonstrar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

É quanto cumpre informar, à consideração superior.

Albufeira, 08/10/2024

a técnica

  
Marlene Nóbrega

**PUCA** – Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira – alteração publicada sob Aviso n.º 12045/2017 em Diário da República, 2ª série, n.º 194, de 9 de Outubro de 2017, e com as alterações em vigor | **ROUMA** -Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira -Regulamento n.º 389/2013 DR, 2ª série, n.º 197, de 11 de Outubro | **RJUE**-Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, na redação em vigor



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

25

Requerimento (s) nº (s): 61038 de 02-10-2023  
Processo nº: 220/1999  
Requerente: Sociedade Hoteleira Alfagar, S.A.  
Local da Obra: Rua António Aleixo - Cerro Malpique, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Licença - Alteração de edificação multifamiliar  
Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 28/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 101AAP

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Sociedade Hoteleira Alfagar, S.A.  
**Local:** Rua António Aleixo - Cerro Malpique  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**220/1999**

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
61038II / 02/10/2023  
61038A / 02/10/2023  
61038 / 02/10/2023

**Parecer do Diretor de Departamento**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Comoros.

A consideração superior.

29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da informação técnica desfavorável, sugere-se, o procedimento nos termos do art.º 18.º e seguintes do E.P.A.. A consideração superior.

28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Informação técnica, no âmbito do previsto no RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), do pedido de licenciamento melhor identificado em epígrafe. Não se observa na pretensão a respetiva Certidão Permanente do Registo Predial – CPRP.

No seguimento do parecer jurídico que se anexa, ver anexo2, os competentes serviços desta câmara, não conseguiram aferir sobre esta questão, pelo que carece a pretensão de dar resposta ao mesmo.

Vem o requerente apresentar uma pretensão para o licenciamento da alteração de um edifício multifamiliar. De acordo com as peças desenhadas constata-se que é ainda proposto a edificação de duas piscinas e uma casa das máquinas.

Existem facto(s) que conduz(em) a um processo de legalização, salvo outro melhor e superior entendimento. – Ver ponto 1.

- Informa-se que na presente pretensão, a nível do projeto de arquitetura, foram detetadas desconformidades, que se traduzem nos pontos enumerados, indicados e referidos ao longo da presente informação técnica. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a pretensão ainda não reúne condições de receber uma informação técnica de teor favorável, no que diz respeito ao nº1 e nº 2 do art.º 20º do RJUE.

À Consideração Superior

Albufeira, 10/10/2024

O técnico

(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 101AAP

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Sociedade Hoteleira Alfagar, S.A.  
**Local:** Rua António Aleixo - Cerro Malpique  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**220/1999**

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
61038II / 02/10/2023  
61038A / 02/10/2023  
61038 / 02/10/2023

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**Pretensão:**

Informação técnica, no âmbito do previsto no RJUE (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro), do pedido de licenciamento melhor identificado em epígrafe. Não se observa na pretensão a respetiva Certidão Permanente do Registo Predial – CPRP.

**Antecedentes:**

220-1999: Apresenta Alvará de Licença de Construção nº 289/2001 de 4 de junho de 2001.

**Enquadramento urbanístico (da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, incluindo os Planos Municipais de Ordenamento do Território, vulgo PMOT):**

No seguimento do parecer jurídico que se anexa, ver anexo1, os competentes serviços desta câmara, não conseguiram aferir sobre esta questão, pelo que carece a pretensão de dar resposta ao mesmo.

**Legitimidade:**

No seguimento do parecer jurídico que se anexa, ver anexo2, os competentes serviços desta câmara, não conseguiram aferir sobre esta questão, pelo que carece a pretensão de dar resposta ao mesmo.

**Análise da pretensão (do projeto de arquitetura):**

1. Vem o requerente apresentar uma pretensão para o licenciamento da alteração de um edifício multifamiliar. De acordo com as peças desenhadas constata-se que é ainda proposto a edificação de duas piscinas e uma casa das máquinas.
  - 1.1. Peças desenhadas com cores convencionais – recurso à cor vermelha – a edificar, tanto de acordo com o nº 6 do anexo II da (revogada) portaria nº 113/2015 de 22 de abril, na sua redação atual, doravante designada por portaria1, ou do nº 6 do anexo II da portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro, agora em vigor, doravante designada por portaria2. Nas fotografias apresentadas pelo requerente observa-se que pelo menos uma das piscinas e algumas alterações da fachada já se encontravam construídas. Na fotografia aérea existente no nosso sistema (Geoportal) observa-se a existência das duas piscinas e dos terraços propostos. Facto(s) que conduz(em) a um processo de legalização, salvo outro melhor e superior entendimento, e consequentemente à utilização não da cor vermelho, mas da cor azul – a legalizar de acordo com as normas supra enumeradas.
2. O projeto de arquitetura encontra-se instruído com os Termos de responsabilidade – TR do coordenador de projeto e do TR do autor do projeto de arquitetura.
  - 2.1. TR do coordenador de projeto: 1) Informa-se que a coordenação não se esgota no projeto de arquitetura e ficha de segurança contra incêndios, pelo que carece de ser corrigido para: *“que o projeto de arquitetura e projetos de especialidades de que é coordenador”*. 2) Não refere que observa: A) O RGEU (decreto-lei nº 38382 de 07 de agosto de 1951, na sua redação atual; B) O ROUMA (Regulamento nº 389/2013 de 11 de outubro), na sua redação atual; C) O SCIE (Decreto-Lei nº 220/2008 de 12 de novembro), na sua redação atual; D) o Decreto-Lei nº 101-D/2020 de 7 de dezembro; 3) Carece de referir que: A) *“Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão”*; B) *“Atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística”*; Tudo de acordo com a portaria2.
  - 2.2. Comprovativo de inscrição válida em associação pública de natureza profissional – Não se encontra válido à data do requerimento.

**Nota:** Nos TR, os diplomas enumerados carecem de ser melhor identificadas com recurso ao seu tipo de diploma, nº/ano e data de publicação, assim como os outros diplomas que o alteram ou indicam simplesmente, na sua redação atual. Caso seja o caso carece de indicar o nº/ano e data do alvará de loteamento e sucessivos aditamentos, caso os haja.

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Sociedade Hoteleira Alfagar, S.A.  
**Local:** Rua António Aleixo - Cerro Malpique  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**220/1999**

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
61038II / 02/10/2023  
61038A / 02/10/2023  
61038 / 02/10/2023

3. Inserção urbana – A proposta no essencial mantém a edificação existente e licenciada. Propõe a edificação e/ou legalização de duas piscinas. Ver ponto 1.

Cores – A pretensão não refere. – Ver alínea 2) do ponto 16.

**4. Parâmetros Urbanísticos:**

No seguimento do parecer jurídico que se anexa – Ver anexo 1, não é possível a esta Divisão – DGU fazer a análise comparativa dos parâmetros urbanísticos previstos, dos licenciados e dos propostos na pretensão.

**ROUMA:**

5. A pretensão, tal como é apresentada, não altera em nada a observação dos seus art.ºs 31º e 33º.

RGEU (decreto-Lei nº 38382 de 07 de agosto de 1951), na sua redação em vigor:

6. Aspetos Interiores – Atente-se à redação do nº 8 e da alínea a) do nº 9 do art.º 20º do RJUE.

Decreto-lei nº 101-D/2020 de 7 de dezembro:

7. Atendendo ao previsto no nº 1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 07/12 na redação em vigor, os órgãos competentes no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de edificação devem assegurar a verificação do cumprimento dos requisitos previstos na presente secção, pelo que:

7.1. No âmbito do projeto de arquitetura, com vista ao cumprimento do disposto no Decreto-lei nº 101-D/2020, de 07/12 na redação em vigor, deverão ser apresentadas peças escritas e desenhadas com os detalhes adotados em grau adequado, demonstrando o cumprimento dos requisitos previstos para os componentes envolvente opaca e envolvente envidraçada, conforme previsto na alínea a) do nº 5 do Art.º 6º do Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 07/12, na redação em vigor, cuja menção do seu cumprimento deve ser atestada no termo de responsabilidade do autor do projeto de Arquitetura.

7.2. Mais se alerta, no âmbito dos projetos de especialidades, sobre a obrigatoriedade do cumprimento do disposto nas alíneas b) a g) do nº 5º, do art.º 6º, do mesmo diploma legal.

Regime das acessibilidades:

8. Apresenta declaração de não apresentação do plano de acessibilidades, ao abrigo do art.º 4º do Decreto-lei nº 53/2014 de 08 de abril. Informa-se que este diploma foi revogado pelo Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho.

8.1. Mais se informa que, pelo menos em relação às piscinas, de acordo com o parecer jurídico (de 27/03/20219), carece de ser apresentado plano de acessibilidades. Quanto à restante proposta, convida-se à reflexão sobre se estão sujeitas ou não de acordo com a(s) legislação(ões) vigente(s) e/ou à enumeração de norma que lhe permita a escusa.

Projetos de especialidades:

9. Observa-se na pretensão a Ficha de segurança contra incêndios e o

10. TR em resposta à alínea j) do nº 15 do anexo I da portaria nº 113/2015 de 22 de novembro, na sua redação vigente à data do requerimento.

10.1. Observa-se que o respetivo comprobativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico não se encontra válido à data do requerimento.

No demais:

11. CPRP – Não se observa na pretensão, nem de acordo com o nº 1 do anexo I da portaria1, nem agora do nº 1 do anexo I da portaria2.

12. Levantamento topográfico – Não se observa na pretensão, nem de acordo com o nº 3 do anexo I da portaria1, nem agora do nº 4 do anexo I da portaria2.

13. Planta(s) de implantação sobre o levantamento topográfico (existente, alterações, proposta): Não traduzem a natureza da

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD	101AAP
--------	--------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Sociedade Hoteleira Alfagar, S.A.  
**Local:** Rua António Aleixo - Cerro Malpique  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**220/1999**

**Assunto:** Licença - Alteração de edificação multifamiliar

Requerimento n.º  
61038II / 02/10/2023  
61038A / 02/10/2023  
61038 / 02/10/2023

operação urbanística. – Ver ponto 1.

14. Estimativa de custos – Refere armazéns (?) – Carece de explicação.
15. Ficha dos elementos estatísticos – Não se encontra válida à data do requerimento – Validade expirada.
16. Projeto de arquitetura – 1) Plantas – Não apresentam as dimensões (cotagem), nem de acordo com o (i) da alínea f) do nº 15 do anexo I da portaria1, nem do i) da alínea b) do anexo I da portaria2; 2) Alçados – Não espelham nem de acordo com o (ii) da alínea f) do nº 15 do anexo I da portaria1, nem do ii) da alínea b) do anexo I da portaria2; 3) Cortes – **A)** Não apresentam nem a cota de soleira, nem as de piso, nem as de acesso ao estacionamento, nem de acordo com o (ii) da alínea f) do nº 15 do anexo I da portaria1, nem do iii) da alínea b) do anexo I da portaria2; **B)** De acordo com a pretensão, o perfil natural do terreno indicado/representado, carece de explicação. **C)** Questiona-se se o corte CD não corta a piscina retangular (?). – Ver ponto seguinte. 4) Pormenores construtivos – Alguns não se encontram devidamente identificados, pelo que são de difícil compreensão.
17. Piscina (retangular) – é uma edificação a licenciar / legalizar. Na pretensão só se observa um corte longitudinal. Convida-se a apresentar um transversal.
18. Casa das máquinas – Não se observa na pretensão, representada em nenhuma peça desenhada, nem existe nenhuma peça desenhada referente a este objeto arquitetónico.
19. Desenhos com cores convencionais – Não se observa a utilização da cor amarela – Demolição. Carece de explicação e/ou correção.
20. Peças desenhadas: 1) Algumas delas não traduzem o nº 4 do anexo II da portaria2; 2) As que fazem recurso às cores convencionais não materializam o código de cores expresso no nº 6 do anexo II da portaria2; 3) Algumas delas não espelham o nº 7 do anexo I da portaria2.

**E ainda:**

21. Informa-se que toda e qualquer junção de elementos, mesmo que tempestiva carece, agora, de ser instruída de acordo com a portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro e as peças desenhadas em suporte digital sejam entregues como decorte do nº 1 e 5 do anexo II do da portaria nº 71-A/2024 de 27 de fevereiro e roga-se para que seja entregue um ficheiro dwfx que reúna a última versão de cada peça desenhada válida.

**Conclusão:**

- Informa-se que na presente pretensão, a nível do projeto de arquitetura, foram detetadas desconformidades, que se traduzem nos pontos enumerados, indicados e referidos ao longo da presente informação técnica. Salvo melhor opinião e sem prejuízo da consideração superior, a pretensão ainda não reúne condições de receber uma informação técnica de teor favorável, no que diz respeito ao nº1 e nº 2 do art.º 20º do RJUE.

Albufeira, 10/10/2024

O técnico \_\_\_\_\_

(João Pinheiro, arq.)

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 101AAP

Anexos:

Anexo1

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 101AAP

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Sociedade Hoteleira Alfagar, SA"	Processo n.º 220/1999
Local: Rua António Aleixo – Cerro de Malpique Freguesia: Albufeira e Oihos de Água Assunto: Pedido de licença – Alteração da edificação multifamiliar.	Requerimento n.º 61038 de 02.10.2023

**Parecer do Diretor de Departamento (EM SUBSTITUIÇÃO)**

X D.G.U. *[Handwritten Signature]*  
04/10/2024

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor**

(Em regime de substituição, conforme Despacho proferido pelo Exmo. Sr. Presidente em 28.12.2018)

*[Handwritten text:]*  
Com a leitura do despacho de parecer jurídico informado e após  
leitura do processo em que se trata a licença de construção  
de um prédio; cumpre-se o presente parecer de parecer  
requisito.  
já cumpre-se a devolução  
4/10/2024

**Informação / Parecer**

Tendo presente o pedido de parecer formulado mediante despacho proferido pelo Exmo. Sr. Diretor em 03.07.2024, em face do teor do pedido de consulta interna formulado pela DGU em 06.06.2024, cumpre informar o seguinte:

Para análise e emissão do parecer ora solicitado a esta divisão, é imprescindível que a requerente faça o junção da certidão permanente da descrição predial (atualizada e com a descrição originária), do prédio objeto da pretensão urbanística em análise, tal como já havíamos informado no nosso anterior parecer (emitido em 16.05.2024).

Sendo tudo quanto por ora cumpre informar, promove-se a devolução do presente à DGU para os efeitos tidos por mais convenientes.

Albufeira, 03 /10 /2024

O Consultor Jurídico

*[Handwritten Signature]*  
Fernando Silva

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 101AAP

Anexo2



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 101AAP

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Sociedade Hoteleira Alfagar, SA"  
 Local: Rua António Aleixo - Cerro de Malpique  
 Freguesia: Albufeira e Oitros de Água  
 Assunto: Pedido de licença - Alteração de edificação multifamiliar.

Processo n.º  
 220/1999  
 Requerimento n.º  
 61038 de 02.10.2023

**Parecer do Diretor de Departamento (em substituição)**

*D.G.U.*  
*[Signature]*  
 12/05/2024

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor**  
 (Em regime de substituição, conforme Despacho proferido pelo Exmo. Sr. Presidente em 28.12.2018)

*Considerando o parecer jurídico infra - em o qual consta o sumário e parecer que se determinam a análise e parecer a ser formulado de cara o parecer jurídico a qual deve ser emitido pelo Exmo. Sr. Presidente em conformidade com o disposto no art. 102.º da C.P.A.*

**Informação / Parecer**

Tendo presente o pedido de parecer formulado mediante despacho proferido em 04.03.2024, pelo Exmo. Sr. Diretor do DPGU relativamente ao pedido de consulta interna formulado pela DGU em 28.02.2024, cumpre informar o seguinte:

Analisados os documentos apresentados com o requerimento em análise, cumpre informar que o requerimento inicial não foi acompanhado da certidão permanente, ou código de acesso, da respetiva descrição predial do prédio objecto daquele (nem tão pouco essa identificação foi feita em sede de requerimento inicial) nem, por outro lado, foi apresentada certidão permanente da matrícula da sociedade comercial requerente. Acresce, por outro lado ainda, que a assinatura constante do requerimento inicial não se encontra reconhecida, pelo que se desconhece se o seu signatário detém poderes bastante para o ato, na qualidade de legal representante daquela sociedade.

Deste modo, em face da ausência de tal documentação não é possível aferir a legitimidade do requerente na pretensão urbanística que formula e, nesse sentido, emitir o parecer solicitado pela divisão consulente.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 101AAP



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 101AAP

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Sociedade Hoteleira Alfagar, SA"

Local: Rua António Aleixo – Cerro de Malpique  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Pedido de licença – Alteração de edificação multifamiliar.

Processo n.º

220/1999

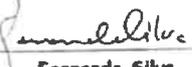
Requerimento n.º  
61038 de 02.10.2023

Termos em que, e pelo exposto, promove-se que a sociedade requerente seja notificada para, querendo, no prazo que vier a ser fixado, vir juntar os mencionados documentos em falta e, por outro lado, demonstrar que o signatário do requerimento inicial detém poderes para a formulação da pretensão urbanística em análise em sua representação.

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar, promove-se a devolução do presente àquela divisão para os efeitos tidos por mais convenientes.

Albufeira, 16 /05 /2024

O Consultor Jurídico

  
Fernando Silva

**Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024**

**DELIBERAÇÃO**

26

Requerimento (s) n° (s): 56602 de 25-09-2024  
Processo n°: 70IP/2024  
Requerente: Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
Local da Obra: Fontainhas, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Informação prévia - Construção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 28/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê não considerar viável o pedido, tal como configurado. A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 056AY

**Identificação do Processo:**

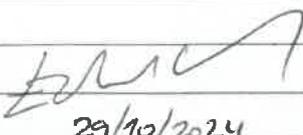
Requerente: Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
Local: Fontainhas  
Freguesia: Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Informação Prévia - Construção -

Processo n.º  
**70IP/2024**

Requerimento n.º  
56602 / 25/09/2024

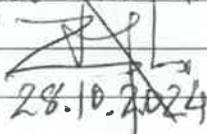
**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

CONCORDOS.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.   
29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica desfavorável, não existe viabilidade para a operação urbanística pretendida. À consideração superior.   
28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica do pedido de **INFORMAÇÃO PRÉVIA** apresentado ao abrigo do nº 1 do artigo 14º do Decreto-lei nº 555/99 na redação em vigor, relativa à **operação urbanística de construção** sito em Fontainhas em Albufeira.

- O pedido é constituído exclusivamente por Certidão do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica relativa ao Artº. 57º da Seção L com área de 4400m², e Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM, Carta da Reserva Ecológica Nacional, e Planta Cadastral á Escala 1/2 000, 1/5 000 e 1/10 000.

Nos termos da presente informação, pontos 1 a 5 do verso, encontrando-se o prédio em Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, solo Rústico, e não dispondo de edificação com pré-existência válida nem dispõe de área superior a 10 Ha, pelo que é proibida a edificação em solo rural conforme previsto no Anexo IV do RPDM.

Nestes termos não é possível viabilizar a construção de edificação para o prédio objeto do pedido.

À Consideração Superior

Albufeira, 09 / 10 / 2024

A técnica

  
Vera Guerreiro, Arqtª.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAO	056AY
--------	-------

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
**Local:** Fontainhas  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água  
**Assunto:** Informação Prévia - Construção -

Processo n.º  
**70IP/2024**

Requerimento n.º  
**56602 / 25/09/2024**

**Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica do pedido de **INFORMAÇÃO PRÉVIA** apresentado ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-lei n.º 555/99 na redação em vigor, relativa á operação urbanística: construção sito em Fontainhas em Albufeira.

- O pedido é constituído exclusivamente por Certidão do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica relativa ao Art.º 57º da Seção L com área de 4400m², e Plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM, Carta da Reserva Ecológica Nacional, e Planta Cadastral á Escala 1/2 000, 1/5 000 e 1/10 000.

**CUMPRE INFORMAR:**

**ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

1. **Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM)**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de maio, na redação dada através do Aviso n.º 77/2021, de 23/07 e Aviso n.º 7202/2021, de 21/04.
  - 1.1. **Carta de ordenamento do PDM:** “Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental”- Zona de Proteção de recursos Naturais (ZPRN);
  - 1.2. **Carta de condicionantes do PDM:** Em ZPRN encontra-se afeta ao Regime da Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - 1.3. As ações possíveis nas referidas zonas regem-se pelo disposto nos artigos 9º, 18º, 19º, 20º, 22º, 54º e Anexo IV do Regulamento do PDM, sem prejuízo das restantes condições específicas aplicáveis.
2. O prédio localiza-se *fora da área urbana consolidada* encontra-se sujeita ao Decreto-Lei n.º 82/2021 na redação em vigor relativo ao **Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR)**.
  - 2.1. De acordo com a cartografia publicada do Regulamento n.º 298/2021, de 26/03, o prédio na Cartografia de “Perigosidade- Incêndios Florestais” encontra-se em “Muito Baixa” Perigosidade. Na Cartografia “Ocupação de solo” encontra-se em “Agricultura”. De acordo com referido Plano, em redor do prédio, apresenta-se a menos de raio de 50m de áreas de ocupação florestal.

**ANÁLISE**

3. Não foram identificados antecedentes para o Prédio;
4. No que respeita às Infraestruturas verifica-se:
  - 4.1. Não se verifica que confronte com Caminho Público, quer na Certidão do Registo predial quer na Planta Cadastral;
  - 4.2. Apresenta Rede de Águas a mais de 70m
  - 4.3. Não apresenta nas proximidades Rede de Águas Residuais nem Pluviais;
  - 4.4. Rede de Aguas
5. Encontrando-se em Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, solo Rústico, e não dispondo de edificação pré-existência válida nem de área superior a 10 Ha, pelo que é proibida a edificação em solo rural conforme previsto no Anexo IV do RPDM.
  - 5.1. Acresce ainda que se encontra em área afeta ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), sujeito a normas e com condicionantes legais em vigor.
  - 5.2. Atendendo ao referido no ponto acima, e Anexo IV do RPDM, não é realizada consulta á Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRAlgarve) no âmbito do RJREN.
6. Mais se informa, para o n.º 2 do artigo 199º do D.L. 80/2015 na redação dada pelo D.L. n.º 16/2024, de 19/01: “ *Artigo. 199º - Classificação do solo (...) 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2024, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município...*”

À Consideração Superior.

Albufeira, 09 / 10 / 2024

A técnica

  
Vera Guerreiro, Arqtª



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

DELIBERAÇÃO

27

Requerimento (s) nº (s): 56608 de 25-09-2024  
Processo nº: 71IP/2024  
Requerente: Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
Local da Obra: Caminho do Poço da Ataboeira - Alpouvar, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Informação prévia - Construção

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 29/10/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê não considerar viável o pedido, tal como configurado. A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU

ALBCAD 081LZ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
**Local:** Caminho do Poço do Ataboeira - Alpouvar  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**71ip/2024**

**Assunto:** Informação Prévia - Construção -

Requerimento n.º  
56608 / 25/09/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição - Despacho de 28/12/2018 )

Face ao teor da informação e parecer técnico sugere-se procedimento nos termos dos artigos 121º e seguintes do C.P.A..

A consideração superior.

*[Handwritten signature]*

29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição - Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica, sugere-se, a transmissão ao requerente determinando prazo para resposta. A consideração superior.

*[Handwritten signature]*  
28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

Refere-se a presente informação à apreciação técnica do pedido de informação prévia apresentado ao abrigo do nº 1 do artigo 14º do Decreto-lei nº 555/99 na redação em vigor, sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística, a levar a efeito em prédio rústico, com 56963.01 m² de área total, relativo aos artigos n.º 10 e 14, da seção AM, sito em Alpouvar, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Os elementos entregues incluem caderneta predial, certidão predial, e plantas de localização. Face aos elementos apresentados não é possível informar quanto à viabilidade, uma vez que não apresenta levantamento topográfico do prédio em questão, nem identifica qual a operação urbanística sobre a qual pretende a viabilidade, pelo que a presente informação recai sobre somente os elementos apresentados, traduzindo-se numa informação simples.

Nos termos do solicitado, tendo em conta a legislação aplicável à data em vigor e os elementos fornecidos, cumpre informar:

- De acordo com a localização, o prédio assinalado localiza-se, segundo a **Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira**, em área classificada como Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental, de forma específica em Zona de Proteção de Recursos Naturais ZPRN (zona a sul mais a poente), e em Zona Agrícola Condicionada ZAC (zona a norte e sul mais a nascente), pelo que as ações possíveis regem-se pelo disposto nos artigos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 12º, 18º, 19º, 20º, 22º, 23º, 43º, 54º e Anexo IV do Regulamento do PDM, sem prejuízo das restantes condições específicas aplicáveis.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 081LZ

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Valentina Maria Vinhas de Jesus Cabrita Guerreiro  
**Local:** Caminho do Poço do Ataboeira - Alpuovar  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**71ip/2024**

**Assunto:** Informação Prévia - Construção -

Requerimento n.º  
56608 / 25/09/2024

**Artigo 22.º**

**Zona de proteção de recursos naturais**

1 — A zona de proteção de recursos naturais integra áreas de grande valor ecológico, importantes para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente Regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

3 — Para além das disposições previstas nos números anteriores, aplica-se cumulativamente o previsto no Anexo V, do presente Regulamento, conforme áreas delimitadas na Carta de Ordenamento-Orla Costeira.

**Artigo 23.º**

**Zona agrícola condicionada**

1 — A zona agrícola condicionada integra solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e que evidencia também grande valor ecológico, importante para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente Regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

3 — Para além das disposições previstas nos números anteriores, aplica-se cumulativamente o previsto no Anexo V, do presente Regulamento, conforme áreas delimitadas na Carta de Ordenamento-Orla Costeira.

**ANEXO IV**

**Edificação em solo rural**

**Artigo 1.º**

**Proibição de edificação dispersa**

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes.

Nos termos do nº2 do art.1º do Anexo IV, encontra-se definido nos artigos 2º a 5º seguintes, as condicionantes a observar.

2. Segundo a **carta de condicionantes do PDM de Albufeira**, o prédio é atravessado, por uma linha de água, e por uma linha de rede de distribuição, pelo que está sujeito aos pareceres das entidades responsáveis APA/ARH e E-redes. Mais se informa que, em ZPRN, encontra-se sujeito ao regime da Reserva Ecológica Nacional, e em ZAC, sujeito ao regime da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional. Na planta da REN municipal, mais se verifica demarcação de Áreas de infiltração máxima.

3. No âmbito do **Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) 2020-2029**, o prédio insere-se, maioritariamente, em solo agrícola, e uma pequena parte, a norte mais a nascente, em solo urbano, com perigosidade baixa e muito baixa, e sem proximidade a solos florestais.

É quanto cumpre informar. À Consideração Superior.

Albufeira, 10/10/2024

A técnica,

Sofia Machadinho, arq.

**Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024**

**DELIBERAÇÃO**

**28**

Requerimento (s) n° (s): 5420 de 23-01-2024  
Processo n°: 2CP/2024  
Requerente: Margemprado, Ldª.  
Local da Obra: Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Comunicação prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado que, nos termos e com os fundamentos expressos na informação técnica de 10/10/2024, mandar notificar o requerente da intenção de proceder à inviabilização da operação urbanística, em face das desconformidades com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A notificação deverá conter cópia integral do referido parecer, o convite para o interessado se pronunciar, querendo, por escrito, no prazo de 10 dias contados sobre a data de receção da mesma, sobre o sentido e conteúdo da decisão agora enunciada, nos termos e para os efeitos previstos nos arts. 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, e, ainda, a indicação de que o processo poderá ser consultado no balcão de atendimento da Divisão de Receção e Expediente de Obras Particulares desta Câmara Municipal, durante os dias úteis, entre as 09h00 e as 16h00.

Mais delibera esta Câmara dar conhecimento à Divisão de Fiscalização e Vistorias.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

100ZB

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ld.  
**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**2cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

CONCORDO.  
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Assinatura]*  
29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica referindo desconformidades, de-  
verá a C.M. proceder nos termos do nº 8 do artº 35º do RDUUE.  
Quanto aos pontos 4.1.2 a 4.1.4, acompanha-se o exposto nos  
mesmos e remete-se para concordância superior. À con-  
sideração superior. *[Assinatura]*

**Síntese da Informação técnica**

28.10.2024

Vem requerer a comunicação prévia de obras de Construção de moradia unifamiliar com piscina e muro de vedação, a  
levar a efeito em prédio urbano, com 1360.52 m² de área total, sito no lote 30, inserido na área abrangida pelo Alvará  
de loteamento nº 4/1994, de 08/04/1994, com posterior aditamento, na Urbanização das Amendoeiras, freguesia de  
Albufeira e Olhos de Água.

Face ao exposto, e sem o prejuízo da concordância e decisão superior, quanto ao descrito nos pontos 4.1.2 a 4.1.4,  
cumpre informar que, no âmbito do projeto de arquitetura, conforme decorre da presente informação, em face ao  
descrito nos pontos 4.1.1 a 4.1.4 e 7.1 da presente informação, a pretensão, não reúne as condições para emissão de  
informação técnica favorável. Em tudo o demais omisso deverá ser observado a legislação em vigor.

Quanto aos projetos de especialidades consta no processo informação da Divisão de Receção e Expediente de Obras  
Particulares (DREOP).

À Consideração Superior.  
Albufeira, 10/10/2024

A técnica, *[Assinatura]*  
Sofia Machado, arq.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

100ZB

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ld<sup>a</sup>.

**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30

**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Processo n.º  
**2cp/2024**

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ld<sup>o</sup>.

**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30

**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**2cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

**Informação técnica**

**1. Identificação da pretensão**

Vem requerer a comunicação prévia de obras de Construção de moradia unifamiliar com piscina e muro de vedação, a levar a efeito em prédio urbano, com 1360.52 m<sup>2</sup> de área total, sito no lote 30, inserido na área abrangida pelo Alvará de loteamento nº 4/1994, de 08/04/1994, com posterior aditamento, na Urbanização das Amendoeiras, freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Cumpr a estes serviços informar, quanto ao projeto de arquitetura apresentado:

**2. Enquadramento**

2.1. Aplicam-se à operação urbanística, as normas decorrentes do Alvará de Loteamento supramencionado sem prejuízo das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

**3. Caracterização da operação urbanística**

3.1. Pretende a comunicação prévia de obras de construção de moradia unifamiliar isolada, de tipologia T4, com 2 pisos acima da cota de soleira, cave, piscina e muros de vedação. Apresenta área de construção 224.28 m<sup>2</sup>.

3.2. Apresenta Termos de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura, das Acessibilidades e do Coordenador das especialidades e Arquitetura elaborado nos termos do nº 1 e nº 2 do artº. 10º do RJUE.

3.3. Para efeitos de instrução encontra-se ultrapassado o prazo previsto no nº2 do artº.11º do RJUE, pelo que atendendo ao nº 5 do referido artigo nada há a referir.

**4. Análise do projeto de arquitetura – req inicial nº 5420/2024**

(Nos termos do nº1, do nº8 e do nº9, todos do artigo 20º do RJUE, na redação dada pelo D.L. nº 10/2024, de 08/01).

**4.1. Conformidade com Planos municipais de ordenamento do território – Alv Lot 4/1994 | Quadro comparativo:**

Parâmetros: Lote 31	Previsto (*)	Proposto (**)	Verificação
Área do Lote	1360.52 m <sup>2</sup>	CRP/Alv.Lot: 1360.52 m <sup>2</sup> Lev. topo: Não indica	<b>Não permite confirmar</b> <b>Ver 4.1.1</b>
Tipo de ocupação	Moradia unifamiliar geminada com o lote 29	Moradia unifamiliar isolada	<b>Ver 4.1.2</b>
Nº Pisos	2 pisos sobrepostos + cave para garagem	2 + cave	Verifica
Área Máx. de Implantação	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Verifica
Área Bruta de Construção 1.º PISO	≤ 50% R/C = 75 m <sup>2</sup>	74.28 m <sup>2</sup>	Verifica
Área Máx. de Construção	225 m <sup>2</sup>	224.28 m <sup>2</sup>	Verifica
Nº Habitantes por moradia	5 Hab / moradia	T4	<b>Ver 4.1.3</b>
Afastamentos das edificações aos limites do lote	Avenida principal: 6 m Lotes 38 e 39: 5 m Lote 29: 0 m - geminado Passeio: 5 m Arruamento: 15.28 m	Avenida principal: > 6 m Lote 38 e 39: 5 m Lote 29: > 4 m Passeio: > 5 m Arruamento: > 15.28 m	<b>Ver 4.1.2</b>
Vedação do lote	≤ 0.60 m de altura	≤ 0.60 m de altura	<b>Ver 4.1.4</b>

(\*) Embora se encontre em anexo o Regulamento do Alvará de Loteamento (RAL), o mesmo não vincula os proprietários, devendo respeitar rigorosamente o prescrito na planta de síntese do 1º aditamento do Alvará de Loteamento.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

100ZB

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ld.  
**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**2cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

{\*\*} A pretensão encontra-se sujeita aos seguintes parâmetros urbanísticos previstos no Alvará de Loteamento 4/94, cujos valores do proposto são da exclusiva responsabilidade do técnico autor do projeto.

4.1.1. Apresenta levantamento topográfico com delimitação gráfica do lote, mas sem indicação da área total, que deverá ser conforme a área que consta na CRP e no Alv.Lot.

4.1.2. De acordo com o mencionado no DR nº 5/2019 de 27/09, atendendo à definição de moradia geminada «quando os edifícios se agrupam dois a dois, justapondo-se através da empena», e ainda à definição de empena «é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos», a pretensão não cumpre. Verifica-se que apresenta solução de pilares à extrema que se estendem à laje do 1º piso da moradia, conforme imagem 1. Face ao exposto, atendendo a que o lote vizinho não está construído, e tendo presente as definições de empena e de moradia geminada constantes no DR nº 5/2019 de 27/09, salvo melhor entendimento, a utilização proposta não vai de encontro com os pressupostos do Alv.Lot., aspeto que se remete para concordância técnica superior.

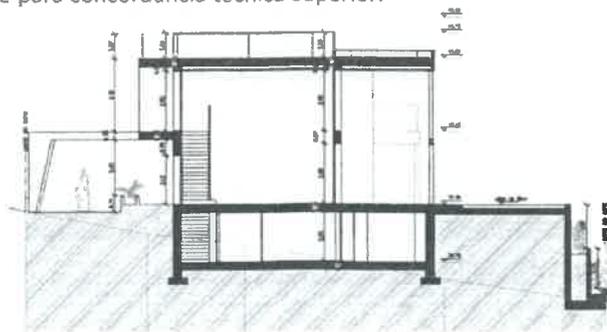


Imagem 1

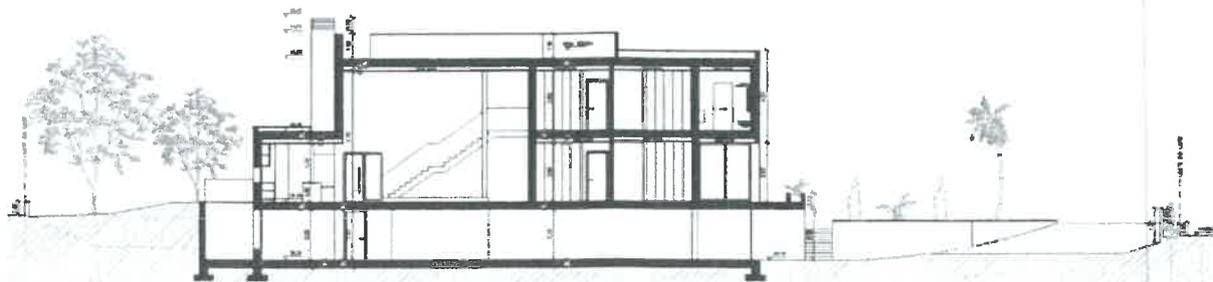


Imagem 2



**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ld.  
**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**2cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

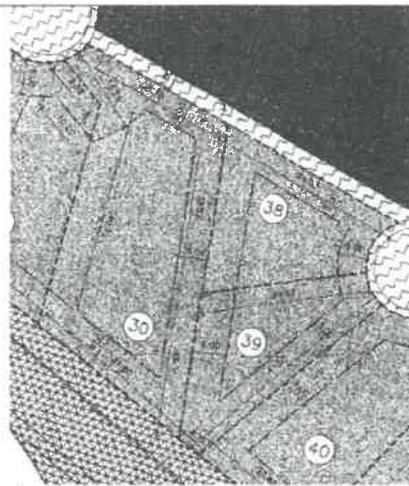


Imagem 3: Extrato da planta síntese do Alv.Lot.

4.1.3. O quadro síntese do alvará de loteamento nº4/1994, estipula 5 habitantes por moradia. Propõe tipologia T4. O nº de habitantes referido no alvará de loteamento foi definido face aos critérios em uso na altura, segundo os quais se atribuiu a moradias unifamiliares um valor fixo independentemente da tipologia. À semelhança por ex. do lote 7 (Proc.º 53CP/2021), foi aprovada tipologia T4, pelo que nada mais há a referir, salvo melhor entendimento.

4.1.4. Atendendo às imagens 1 e 3, do ponto de vista da implantação do edifício, verifica-se que a solução proposta, produz muros em aterro para os lotes adjacentes vizinhos 38 e 39, com 4 m de altura, assim como agrava a solução para a cave que se apresenta na sua maioria acima da linha do perfil natural do terreno, conforme se constata pelas imagens 1 e 2. Atendendo ao exposto, e salvo melhor entendimento, considera-se que a cota não é adequada, face ao perfil natural do terreno existente, devendo a mesma ser reduzida, tal como a plataforma da piscina.

**5. Infraestruturas**

5.1. Relativamente ao estado das obras de urbanização e para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 57.º do RJUE, nos termos do parecer/informação técnica da Divisão de Fiscalização e Vistorias as infraestruturas do loteamento têm receção definitiva datada de 20/12/2000.

**6. RGEU e Acessibilidades**

6.1. Sem o prejuízo do ponto 7.1 da presente informação, nada há a assinalar atendendo aos Termos de responsabilidade do Autor e do Coordenador,

Os Termos de responsabilidade elaborados nos termos do nº 1 e nº 2 do art.º 10º do RJUE, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentos aplicáveis ao interior das edificações sendo da exclusiva responsabilidade do seu autor (art.º 10º conjugado com nº 8 do art.º 20 do RJUE).

De acordo com o previsto no decreto-Lei nº 163/2006, de 08 de Agosto na redação em vigor em conjugação com Nº 8 do art.º 20º do RJUE, e Ofício Cir:60/2007-TC de 16/05/2007 da Associação nacional dos Municípios Portugueses (ANMP): O termos de responsabilidade do autor do projeto constitui garantia da conformidade devendo conter a menção expressa da conformidade deste projeto com as prescrições técnicas e regulamentares do D.L. nº 163/2006, de 08/08, ficando dispensado a sua apreciação prévia pela câmara municipal.

**7. Desempenho energético**

7.1. Alerta-se o técnico autor para o previsto na legislação da Térmica (art.7º do DL 101-D/2020, de 07/12) cuja competência é da inteira responsabilidade dos seus autores, que não consta na instrução do pedido.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD

1002B

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Margemprado, Ldª.  
**Local:** Urbanização Vila das Amendoeiras - Lote 30  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**2cp/2024**

**Assunto:** Comunicação Prévia - Construção de edificação unifamiliar, piscina e muros

Requerimento n.º  
5420 / 23/01/2024

**8. Projetos de Especialidades**

**8.1.** Consta informação da DREOP datada de 16/09/2024, quanto aos mesmos.

Nos termos legais, os projetos das especialidades quando acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade dos autores que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, que estejam inscritos em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projetos, excluindo a sua apreciação técnica nos termos no nº8 do art.20º do RJUE.

**9. Conclusão**

Face ao exposto, e sem o prejuízo da concordância e decisão superior, quanto ao descrito nos pontos 4.1.2 a 4.1.4, cumpre informar que, no âmbito do projeto de arquitetura, conforme decorre da presente informação, em face ao descrito nos pontos 4.1.1 a 4.1.4 e 7.1 da presente informação, a pretensão, não reúne as condições para emissão de informação técnica favorável. Em tudo o demais omissis deverá ser observado a legislação em vigor.

É quanto cumpre informar.

À Consideração Superior.  
Albufeira, 10/10/2024

A técnica, \_\_\_\_\_

Sofia Machadinho, arq.



**DIVISÃO DE RECEÇÃO E EXPEDIENTE DE OBRAS PARTICULARES**

<b>Nome:</b> Margemprado, Lda	<b>Proc. nº</b> 2CP/024
<b>Assunto:</b> Verificação formal dos projectos das especialidades – nº 8 artº 20º do RJUE	<b>Req.º nº</b> 5420
<b>Operação urbanística:</b> Construção de moradia, piscina e casa de máquinas	<b>Data:</b> 23/01/024

**Informação do Director de Departamento**

Apresenta o requerente os projectos das especialidades para a operação urbanística pretendida, ao abrigo do requerimento acima identificado.

\_\_\_\_\_  
**O Director de Departamento**  
(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

### Elementos para apreciação dos projectos das especialidades

Para efeitos de apreciação administrativa e formal dos projectos das especialidades, cumpre informar que:

1 - Os termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos autores dos projectos das especialidades, foram formulados de acordo com o estabelecido no Dec-Lei n.º 555/99, na sua actual redacção.

2.- O projeto de arquitetura não se encontra aprovado; (*comunicação prévia*)

3 – O requerente não apresentou declaração a identificar os projectos de especialidades, de acordo com o estabelecido no n.º 16 do art.º 13º do R.O.U.M.A.

4 - Os projectos foram apresentados:

- Dentro do prazo legal,  
 - Fora do prazo

5 – Projectos das especialidades:

Projectos constantes na declaração:	Apresentados em:	Habilitações Do técnico	a)	Foram apresentados os seguintes projetos:
-----	23/01/024	Eng. T. Civil	a)	Águas e Esgotos
	"	"	b)	Acústico
	"	"	c)	Estabilidade
	"	Eng. Técnico	d)	Gás <i>(declaração de dispensa)</i>
	"	Eng. Eletrot.	e)	Instalações Elétricas
	"	"	f)	ITED
	"	Eng. T. Civil	g)	Águas Pluviais
	"	"	h)	Comportamento Térmico
	"	"	i)	Plano de Prevenção G.R.C.D.
	"	"	j)	Ficha SCI

Filipe Mariano  
Assist. Técnico  
16/09/24

*F.M.*

*[Handwritten mark]*



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

29

Requerimento (s) n° (s): 28840 de 15-05-2023; 45941 de 24-05-2023; 38831 de 18-06-2024 e 39437 de 20-06-2024

Processo n°: 15OU/2023

Requerente: Gascan, S.A.

Local da Obra: Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Armazenagem de combustíveis - reservatório enterrado (GPL) 7,78 m<sup>3</sup> (Classe A1) existente e rede de distribuição existente

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 07/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL COELHO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 103DD

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>15OU/2023</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório enterrado (GPL) 7,78 m3 (Classe A1) existente e rede de distribuição existente	<b>Requerimento n.º</b> 28840 / 15/05/2023 45941II / 24/05/2023 45941 / 24/05/2023 38831 / 18/06/2024 39437A / 20/06/2024 39437 / 20/06/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Concordo.  
 À consideração superior. *[Assinatura]*  
 29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )

Em face da informação técnica desfavorável, não se encontram sanados os incumprimentos assinalados remetendo-se para decisão superior na sequência da deliberação camarária de 07/05/2024. À consideração superior. *[Assinatura]*  
 28.10.2024

**Síntese da Informação técnica**

O presente requerimento vem na sequência da deliberação de câmara datada de 07/05/2024, onde "Foi deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 23/04/2024, que se dá por reproduzido, e com o qual esta câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido."

O requerente vem através do presente requerimento, apresentar os elementos solicitados na informação técnica datada de 08/04/2024, prestada no seguimento dos requerimentos n.º 28840 de 15/05/2023 e n.º 45941 de 24/05/2023, realizando uma junção de elementos referentes a uma instalação já existente destinada a armazenagem de gases de petróleo liquefeitos (GPL), do tipo fixo, enterrado, com a capacidade de 7,48 m<sup>3</sup> (Classe A1), e respetiva rede de distribuição de combustíveis gasosos, para abastecimento da Urbanização Praia Casa Branca, na Rua Fernão Lopes, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

Tendo em conta o exposto na informação anexa, considera-se que a pretensão não reúne condições para ser aceite.

À consideração superior.

Albufeira, 07/10/2024

A técnica

*[Assinatura]*  
Tânia Silva, Eng.º civil

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	103DD
--------	-------

**Identificação do Processo:**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água	<b>Processo n.º</b> <b>15OU/2023</b>
<b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório enterrado (GPL) 7,78 m3 (Classe A1) existente e rede de distribuição existente	<b>Requerimento n.º</b> 28840 / 15/05/2023 45941II / 24/05/2023 45941 / 24/05/2023 38831 / 18/06/2024 39437A / 20/06/2024 39437 / 20/06/2024

**Informação técnica**

Cumpra a estes serviços informar:

**PRETENSÃO**

- O requerente vem através do presente requerimento, apresentar os elementos solicitados na informação técnica datada de 08/04/2024, prestada no seguimento dos requerimentos n.º 28840 de 15/05/2023 e n.º 45941 de 24/05/2023, realizando uma junção de elementos referentes a uma instalação já existente destinada a armazenagem de gases de petróleo liquefeitos (GPL), do tipo fixo, enterrado, com a capacidade de 7,48 m<sup>3</sup> (Classe A1), e respetiva rede de distribuição de combustíveis gasosos, para abastecimento da Urbanização Praia Casa Branca, na Rua Fernão Lopes, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

**ANTECEDENTES**

- Não foram identificados antecedentes do processo nos registos desta câmara.
- Informa-se que o referido depósito é existente, e que o requerente juntou ao processo cópia do alvará de licença de exploração n.º 291, emitido pela DRE (anterior entidade licenciadora) em 02/08/2002, cuja validade terminou em 02/08/2022.

**ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

- O prédio objeto da proposta encontra-se classificado segundo a Planta de Zonamento 1A do PUCA (*Deliberação n.º 12045/2017, publicada em Diário da República, 2ª série – N.º 194 – 9 de Outubro de 2017*), em solo urbano em Espaços Centrais – SUEC do tipo 2 (SUEC-T2).
  - As ações possíveis para a referida zona regem-se pelo disposto no artigo 26º do PUCA, para além dos demais aplicáveis e todas as normas legais e regulamentares em vigor.
- Na carta de condicionantes, para a área exclusiva da pretensão, não foram identificadas condicionantes.

**ANÁLISE TÉCNICA**

- Tratando-se de um pedido de licenciamento para uma instalação de classe A1, o processo encontra-se instruído com os elementos previstos no artigo 18.º da Portaria n.º 1188/2003, de 10 de Outubro, aditada pela Portaria n.º 1515/2007, de 30 de novembro, bem como com os comprovativos do seguro de responsabilidade civil do projetista, do empreiteiro e do titular da licença de exploração, em montante mínimo igual ou superior ao definido pela deliberação de Câmara de 02/01/2007, conforme previsto no n.º 7 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26/11, republicado pelo Decreto-Lei n.º 217/2012, de 9 de outubro.
- Segundo os elementos apresentados pelo requerente, a instalação em causa encontra-se localizada em terreno privado, no local assinalado na imagem abaixo apresentada:

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Gascan, S.A.  
**Local:** Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca  
**Freguesia:** Albufeira e Olhos de Água

Processo n.º  
**15OU/2023**

**Assunto:** Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório enterrado (GPL) 7,78 m3  
 (Classe A1) existente e rede de distribuição existente

Requerimento n.º  
 28840 / 15/05/2023  
 45941II / 24/05/2023  
 45941 / 24/05/2023  
 38831 / 18/06/2024  
 39437A / 20/06/2024  
 39437 / 20/06/2024



8. Relativamente à legitimidade do requerente para proceder à pretensão em causa, foi solicitado parecer jurídico à DPUAI, tendo sido emitido parecer em 17/09/2024, de teor desfavorável, que junto se anexa na íntegra.
9. Mais se informa que, a referida instalação é já existente, e que o requerente juntou ao processo cópia do alvará de licença de exploração n.º 291 (processo de licenciamento n.º 0811/8/1/165), emitido pela D.G.E.G. (antiga DRE) em 02/08/2002, cuja validade terminou em 02/08/2022, e cópia da aprovação da instalação e autorização de funcionamento da mesma, certificado n.º 215/2013 emitido pela Direção Regional da Economia, com validade até 11/06/2033.
10. O requerente também apresentou cópia do certificado de inspeção n.º 50857/2021 (P/C/EIC/21/0400), emitido pelo ITG – Instituto Tecnológico do Gás, em 03/11/2021, a certificar que “... a *Instalação de Armazenagem de GPL, localizada em R35 – URBANIZAÇÃO CASA BLANCA – SANTA EULÁLIA, ALBUFEIRA, FARO, se encontra em conformidade com as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, reunindo as condições para aprovação.*”.
11. Foi apresentado documento comprovativo da inscrição da empresa requerente no IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção.
12. O requerente também apresenta cópia do parecer da ANEPC, emitido em 19/07/2023, de teor favorável (que junto se anexa na íntegra).
13. Solicitam-se esclarecimentos relativamente à planta de implantação apresentada, uma vez que a mesma refere um depósito de GPL com a capacidade de 4,48 m<sup>3</sup>, enquanto as peças escritas referem um depósito de 7,48 m<sup>3</sup>.
14. Relativamente à rede de distribuição, o requerente refere que se trata de uma rede existente e licenciada pela D.G.E.G. (antiga DRE), e apresenta cópia da autorização de exploração (processo de licenciamento n.º 13/2011, CRG n.º 901), bem como, cópia do certificado de inspeção n.º WEB/RR/84, emitido por SETINSP - Inspeções Técnicas, Lda, em 10/02/2021, a certificar que “... a *rede e ramal de distribuição de gás cumpre as normas técnicas e regulamentos aplicáveis e que foi sujeita aos ensaios e verificações regulamentares, não*

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	103DD
--------	-------

**Identificação do Processo.**

<b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água  <b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório enterrado (GPL) 7,78 m3 (Classe A1) existente e rede de distribuição existente	<b>Processo n.º</b> <b>15OU/2023</b>  <b>Requerimento n.º</b> 28840 / 15/05/2023 45941II / 24/05/2023 45941 / 24/05/2023 38831 / 18/06/2024 39437A / 20/06/2024 39437 / 20/06/2024
---	---

*apresentando qualquer inconformidade.”.*

15. Mais se informa que, segundo o disposto no artigo 2º do ROUMA – Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira (Regulamento n.º 389/2013, publicado em Diário da República, 2ª série – N.º 197 – 11 de Outubro de 2013), na sua redação em vigor, **a substituição de elementos por parte do autor deverá consistir na entrega de um novo ficheiro constituído pela totalidade das peças que compõem o presente pedido de licenciamento**, devidamente atualizadas. Mais se informa que as **peças desenhadas deverão constar todas num único ficheiro dwfx.**

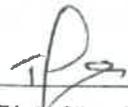
**CONCLUSÃO**

16. Dado o exposto no ponto 8 da presente informação técnica, informa-se que a pretensão não reúne condições para ser aceite.

À consideração superior.

Albufeira, 07/10/2024

A técnica

  
 Tânia Silva, Eng.ª Civil



**INFORMAÇÃO**

<p>O Chefe da Divisão de Gestão Urbanística ( Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018 )</p> <p>Deverão ser solicitados os pareceres referidos na informação técnica.</p> <p><i>1.07.2024</i></p>	<p><i>PROCEDE-SE EM CONFORMIDADE.</i></p> <p><i>ELC</i></p> <p><i>03/07/2024</i></p>
---	--

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística

ALBCAD 103DD

**Identificação do Processo:**

<p><b>Requerente:</b> Gascan, S.A. <b>Local:</b> Rua Fernão Lopes - Urbanização Praia Casa Branca <b>Freguesia:</b> Albufeira e Olhos de Água</p>	<p>Processo n.º <b>15OU/2023</b></p>
<p><b>Assunto:</b> Licença - Armazenagem de Combustíveis - reservatório enterrado (GPL)</p>	<p>Requerimento n.º</p> <p>28840 / 15/05/2023 45941II / 24/05/2023 45941 / 24/05/2023 38831 / 18/06/2024 39437 / 20/06/2024</p>

**CONSULTA INTERNA**

Considera-se que o presente processo carece do seguinte parecer:

- **DPUAI – Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor** – Solicita-se parecer jurídico relativamente à pretensão do requerente, e pretende-se saber se o requerente possui legitimidade para a mesma.

Albufeira, 28/06/2024

A técnica,   
**Tânia Silva, Eng.ª Civil**

Recebido na Divisão de Gestão Urbanística no dia 24/06/2024

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor

ALBCAD 103DD

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Gascan, SA"

Local: Rua Fernão Magalhães – Urbanização Praia Casa Branca  
 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água  
 Assunto: Licença – Armazenamento de combustíveis – Reservatório Enterrado.

Processo n.º

150U/2023

Requerimento n.º

28840 de 15.05.2023  
 45941 de 24.05.2023  
 38831 de 18.06.2024  
 39437 de 20.06.2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

*A.D.G.U. [Signature]*  
 19/04/2024

**Parecer da Chefe de Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor**  
 (Em regime de substituição, conforme Despacho proferido pelo Exmo. Sr. Presidente em 28.12.2018)

*Considera-se o parecer jurídico ífero - ex - o qual ex - co - da -  
 Sonos a proferir e devolva do procedimento e divide ex - m -  
 la - ti; k - de - h - o' ex - clus - de - apreciar h - co - g - i - i - o - d -  
 fe - de - e - co - h - o - e - k - d - i - a - l - u - e - n - t - e - p - o - n - e - l - e -  
 A - co - n - d - i - c - i - o - n - a - s - p - e - r - t - e -*

18/12/2024

**Informação / Parecer**

Tendo presente o pedido de parecer formulado mediante despacho proferido em 03.07.2024 pelo Exmo. Sr. Diretor do DPGU, em face do teor do pedido de consulta interna emitido pela DGU em 28.06.2024, cumpre informar que o prédio - de natureza rústica - cuja certidão permanente o requerente apresenta com o Código de Acesso : PP-2933-57552-080101-018250, referente à descrição predial nº 18250/20140217 - encontra-se registado a favor de António João da Piedade Grade e esposa, Maria de Fátima Guerreiro da Piedade Grade, por força da AP 2521 de 2014/02/28.

Neste contexto, tratando-se de um prédio rústico, e como tal não podendo o mesmo estar submetido ao regime da propriedade horizontal, cumpre informar que a declaração subscrita pelo "Condomínio Casablanca", datada de 07 de março de 2023 não é documento bastante para demonstrar a legitimidade da sociedade requerente para a utilização daquele prédio, pelo facto desta signatária não ser titular de qualquer direito real sobre aquele prédio

ALBCAD 103DD

**Identificação do Processo:**

Requerente: "Gascan, SA"

Local: Rua Fernão Magalhães – Urbanização Praia Casa Branca

Freguesia: Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença – Armazenamento de combustíveis – Reservatório Enterrado.

Processo n.º

15OU/2023

Requerimento n.º

28840 de 15.05.2023

45941 de 24.05.2023

38831 de 18.06.2024

39437 de 20.06.2024

Termos em que, e pelo exposto, mantém-se o inconveniente que havíamos suscitado no âmbito do nosso anterior parecer, emitido em 25.03.2024

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar sobre a matéria em análise, remete-se à Consideração Superior a decisão final a proferir.

Albufeira, 17 /09 /2024

O Consultor Jurídico

  
Fernando Silva

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

Exmo. (a) Senhor(a) Paulo Jorge Vieira Dos Santos,

### Dados do processo

N.º processo: 1591253  
Entidade competente: Divisão de verificação e fiscalização ANPC  
Data da realização: 06-05-2023 22:27  
Morada: -

### Dados do(s) pedido(s)

N.º pedido	Nome do serviço	Tipo de comunicação	Data submissão
61546/2023	Parecer a Projeto de instalações de combustíveis	Autorização	08-05-2023 22:28

### Dados do requerente

Nome: Paulo Jorge Vieira Dos Santos  
Correio eletrónico: paulo.santos@gascan.pt  
Telemóvel: -  
Telefone: 934203947

### Dados do titular

NIPC/NIF: 507407063  
Nome: GASCAN S.A

### Dados da decisão

Data de decisão: 19-07-2023  
Decisão: Deterido  
Fundamento: NOTIFICAÇÃO DE DECISÃO FINAL

1. De acordo com o estabelecido no artigo 114º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº4/ 2015, de 7 de janeiro (CPA), notifico vossa que o pedido identificado na presente notificação obteve parecer FAVORÁVEL;

1. A decisão constante da presente notificação foi profereida por despacho do Senhor 2º Comandante Sub-Regional de Emergência e Proteção Civil das Beiras e Serra da Estrela, no parecer nº PAR/4175/BSE/2023 de 10/07/2023, no âmbito das competências da ANEPC previstas no Decreto-Lei nº 220/2008 de 12 de novembro, revisto e republicado pela Lei nº 123/2019 de 18 de outubro;

1. Todo o expediente encontra-se ao dispor do interessado ou do seu representante na sua área reservada no Portal dos serviços públicos

A Técnica superior  
Ana Paula Santos  
Eng.º



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

30

Requerimento (s) nº (s): 38538 de 14-07-2022; 44397 de 17-07-2023; 70767 de 14-11-2023; 36992 de 06-06-2024 e 55803 de 20-09-2024

Processo nº: 58T/1990

Requerente: Hotel Praia dos Salgados, Investimentos e Explorações Turísticas, S.A.

Local da Obra: Estrada dos Salgados - Vale Rabelho, freguesia da Guia

Assunto: Licença - Alteração (no decorrer da obra) de hotel de 4 estrelas com piscina e muros de vedação - Legalização

Apreciação do projeto de arquitetura

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado mandar transmitir ao requerente a informação técnica de 08/10/2024, concedendo o prazo de 10 dias para resposta.

Não estavam presentes os senhores vereadores

ABEL GOELHO

**Identificação do Processo:**

**Requerente:** Hotel Praia dos Salgados, Investimentos e Explorações Turísticas, S.A.

**Local:** Estrada dos Salgados - Vale Rabelho

**Freguesia:** Guia

**Assunto:** Licença - Alteração (no decorrer da obra) de hotel de 4 estrelas com piscina e muros de vedação

- Legalização -

Processo n.º  
**58T/1990**

Requerimento n.º  
38538/14/07/2022 | 44397/17/07/2023  
70767/14/11/2023 | 36992/06/06/2024  
55803 / 20/09/2024

**Parecer do Diretor de Departamento**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

COMOBOO.  
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR. *[Assinatura]*  
29/10/2024

**Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística**

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da Informação Técnica apontando necessidade de correção/apresentação de elementos, sugere-se, salvo melhor opinião, a transmissão ao requerente determinando prazo para resposta. A consideração superior. *[Assinatura]*  
28.10.2024

**Informação técnica**

Foi apresentado pedido de licenciamento de obras "levadas a efeito no decorrer da obra, relativo à obra de um Hotel de 4 estrelas, "Hotel Praia dos Salgados, piscina e muros de vedação", que o requerente pretende levar a efeito em 2 prédios sito em Vale Rabelho da freguesia da Guia.

- Em reunião de câmara de 18/04/2023, foi deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos no parecer técnico de 12.04.2023, que se dá por reproduzido, e com o qual esta Câmara concorda, se prevê o indeferimento do pedido.
- Nos termos do Artº. 100º do CPA, o requerente dá entrada das junções nº 44397/2023, e nº 70767/2023 (memória descritiva e justificativa e peças desenhadas) com vista a ultrapassar os inconvenientes apontados por deliberação de câmara de 18/04/2023.
- A junção Nº 36992/2024 e Nº 55803/2024, foram apresentadas por iniciativa do requerente, verificando-se a realização do projeto pelo mesmo Gabinete de Arquitetura mas com alteração do técnico Arqtº Carlos Alves (falecido) por Arqtº. André Alves.

**CUMPRE INFORMAR:**

1. Verifica-se com a junção Nº 55803/2024, reformulação da proposta; legalização e alterações para correção de incompatibilidades assinaladas anteriormente, mas verifica-se que o pressuposto das áreas identificadas não é correto, que teve por base a Planta de Implantação apresentada sob a junção Nº 774/03, de 03/02 e não junção Nº 6374/03, de 15/09, que corresponde à última junção de elementos do projeto licenciado. Em anexo junta-se extratos das Plantas de Implantação de 2003, à qual deve ter por base o projeto de alterações.
  - 1.1 Nesses termos deve corrigir, acrescido de elementos, nomeadamente o apresentado sob o reqº. Nº.44397/2023 que continha manchas dos pisos da cave e semi-cave com ampliações e diminuição de áreas – planta esquemática das alterações de áreas -;
  - 1.2 No que respeita à cave deve identificar as áreas excluindo a zona técnica. A cave deve representar o licenciado, contendo nota da área técnica excluída;
  - 1.3 No que respeita à impermeabilização a Planta de Implantação licenciada (Nº 6374/03, de 15/09) contém áreas afeta a equipamentos (piscina solário, campo de ténis, estacionamento e vias), pelo que deve ser corrigida em conformidade, peças escritas e desenhadas.
  - 1.4 No que respeita à situação do acesso ao empreendimento, trata-se de matéria jurídica atendendo ao licenciado e





Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

## Reunião de Câmara de 05 de novembro de 2024

### DELIBERAÇÃO

31

Requerimento (s) nº (s): SGDCMA/2024/27228 de 11-04-2024  
Processo nº: Lot.59/1974  
Requerente: Adão Duarte da Silva Correia  
Local da Obra: Vale Navio, freguesia de Albufeira e Olhos de Água  
Assunto: Vistoria às infraestruturas - Verificação do estado da caução

Foi, por unanimidade DOS PRESENTES, deliberado homologar o auto de vistoria nº17/2024 e em conformidade e face ao requerido mandar certificar de acordo com o constante no mesmo.

Não estavam presentes os senhores vereadores

Agel Coelho



O Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias

O Director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Despacho

*Supra que nos termos da  
informação da Comissão que o  
LOT. 59/14, não tem má obra  
promissória, mas tem G.B*

*COMLO 200  
A COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO  
SUPERIOR.  
Eduardo Viegas  
29/10/2024*

- Eng.º Paulo Pereira -

- Arq.º Eduardo Viegas -

*Bancária suficiente,  
a qual se apresenta em  
função da hipoteca*  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA (DPGU) – DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E VISTORIAS (DFV)  
**AUTO DE VISTORIA N.º 17/2024**  
*Lotus.  
C.S. 2). 28/10.24.* **Vistoria às Infraestruturas**

Ao vigésimo segundo dia do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro, no local das obras de urbanização definidas no contrato de urbanização do Loteamento nº 59/1974 – Vale Navio – Albufeira, titulado pelo Alvará de Loteamento nº 20/1989, emitido em 4 de setembro de 1984, pertença de Quinta do Escarpão – Golfe e animação actividades turísticas, S.A. compareceram na qualidade de representantes da Câmara Municipal Albufeira, Hugo Aires, Arq. e Tânia Guerreiro, Engª e o representante do requerente o Engº João Leite, para procederem à vistoria do estado das Obras de Urbanização com vista a verificar se a caução existente a favor do Município é suficiente, na sequência da Dist. 27228/24 que requer a emissão de certidão.

**1. Da vistoria efetuada constatou-se:**

Foi verificado que as obras que estão executadas aparentam um razoável estado de conservação e manutenção, pelo que:

**1.1 CONCLUSÃO:**

A Garantia prestada a favor do município é no valor de 3.379.631,08 €, mediante a hipoteca dos lotes 137, 159 e 161, já registados a favor do município conforme registos anexos.  
Conclui-se que a garantia prestada é suficiente para a conclusão das obras de urbanização.



AUTO VISTORIA		
O Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias	O Director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística	Despacho
- Eng.º Paulo Pereira -	- Arq.º Eduardo Viegas -	

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA (DPGU) – DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E VISTÓRIAS (DFV)

À Consideração Superior,

Os Técnicos:

Tânia Guerreiro  
(Eng.º DPGU/DFV)

Hugo Aires  
(Arq.º DPGU/DFV)

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2129-55292-080101-007054

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 137

SITUADO EM: VALE NAVIO

ÁREA TOTAL: 3540,58 M2

MATRIZ n°: 23955 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Albufeira e Olhos de Água.

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Terreno para construção

Norte - Estrada Municipal 526

Sul - lote 138

Nascente - lote 101

Poente - lote 136

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luis Pereira Figueiredo

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

AP. 14 de 1985/05/31 - Autorização de Loteamento

AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO- Reprodução da inscrição F-1

O(A) Ajudante  
Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

AP. 33 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento

AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO (Alvará N°20/89)- Autorizada a constituição de 51 lotes de terreno. Condições: execução da rede viária, infraestruturas de electricidade, rede de abastecimento de água e redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais. Foi cedida à Câmara Municipal de Albufeira a área de 1 500m2, destinada a construção de uma escola. para conclusão dos trabalhos de Urbanização é fixado o prazo de 2 anos. Reprodução da inscrição F-3

O(A) Ajudante  
Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

AP. 41 de 2007/03/23 - Aquisição

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA  
Morada: Rua do Indico, Edifício Altis, rés-do-chão, letra "C"  
Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* H.R.T. - HOTELARIA RESTAURAÇÃO E TURISMO, SA  
(REPRODUÇÃO DA INSCRIÇÃO G-4).

O(A) Ajudante

Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

-----  
2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia  
AVERB. - AP. 1219 de 2020/10/08 13:15:22 UTC - Alteração da Operação de  
Transformação Fundiária - Loteamento  
Registado no Sistema em: 2020/10/08 13:15:22 UTC  
DA APRESENT. 33 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento  
ABRANGE 83 PRÉDIOS  
DOCUMENTO: Aditamento ao Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1  
DATA: 2019/11/07  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

1 - Alterações:

- Ampliação da área de intervenção numa zona localizada a sul, num total de 32.084,7m<sup>2</sup>, sendo que parte desta área advem dos prédios descritos sob os n.ºs 12500/010918, 12505/010918 e parte do n.º 7003/19910510 da freguesia de Albufeira;
- Eliminados os lotes 2, 3, 4, 5, 6, 30, 30A, 32, 33, 37, 38, 48, 49, 56, 58, 59, 66, 67, 68, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133;
- Os lotes eliminados e os novos prédios anexados (12500/010918, 12505/010918 e parte do n.º 7003/19910510) deram origem à constituição de 28 lotes numerados, seguidamente de 134 a 161;
- Alteradas as áreas dos lotes 27, 27A, 50 e 51;

2 - Características do loteamento:

Área total do terreno - 327.100m<sup>2</sup>  
Área total de construção - 80.294,5m<sup>2</sup>  
Área total de implantação - 46.734,5m<sup>2</sup>  
Área total dos lotes - 251.735,30m<sup>2</sup>  
Número total de lotes - 85  
Número total de unidades de alojamento - 608  
Estacionamento público - 199 lugares  
Estacionamento privado (mínimo) - 589 lugares.

3 - Especificações dos lotes:

Lote n.º 1 com a área de 3.270m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 220m<sup>2</sup>, área de construção de 280m<sup>2</sup>, com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n.º 7 com a área de 2.404,50m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 220m<sup>2</sup>, área de construção de 280m<sup>2</sup>, com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, destinando-se a habitação;

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Lote n° 146 com a área de 715,59m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 147 com a área de 725,17m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 148 com a área de 816,19m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 149 com a área de 861,53m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 150 com a área de 808,25m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 151 com a área de 727,22m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 152 com a área de 857,45m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 153 com a área de 576m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 154 com a área de 554,51m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 155 com a área de 591,26m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 156 com a área de 626,32m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 157 com a área de 626,77m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 158 com a área de 668,66m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;

Lote n° 159 com a área de 60.126,76m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 11.325m<sup>2</sup>, área de construção de 19.800m<sup>2</sup>, com máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, destinando-se a aparthotel turístico (tipologia 58 T1, 66 T2 e 26 T3);

Lote n° 160 com a área de 20.123,01m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 3.200m<sup>2</sup>, área de construção de 4.000m<sup>2</sup>, com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a aldeamento turístico (tipologia 20 T3);

Lote n° 161 com a área de 4.959,31m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício para equipamento desportivo, comércio, restauração e bebidas, com área de implantação de 1.000m<sup>2</sup>;

4 - Outras áreas:  
Área total de espaços verdes de utilização coletiva - 19.749,10m<sup>2</sup>;

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

Área verde pública - 2.956,50m<sup>2</sup>;  
Área verde privada - 16.792,60m<sup>2</sup>;  
Área total de equipamentos de utilização coletiva - 6.459,30m<sup>2</sup>;  
Equipamento escolar - 1.500m<sup>2</sup>;  
Equipamento desportivo - 4.959,30m<sup>2</sup>;  
Arruamentos, passeios e estacionamento - 42.654,60m<sup>2</sup>;  
Reservatório de águas para rega (no espaço público) - 175m<sup>2</sup>;

5 - Condições do deferimento do pedido de licenciamento:

- Para garantia da execução das obras de urbanização (infraestruturas) deve a empresa titular do aditamento constituir primeira hipoteca a favor do Município de Albufeira sobre os lotes, 137, 159 e 161 do loteamento titulado pelo presente título nos 10 dias seguintes à emissão do mesmo e requerer o registo no prazo de 15 dias a contar da respetiva escritura pública;
- Prestar garantia da correta e atempada execução das respetivas obras de urbanização, até ao montante de euros 3.379.631,08;
- Para a execução das obras de urbanização foi fixado o prazo de 4 anos.

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

Conservatória do Registo Predial de Albufeira  
AP. 2831 de 2021/07/02 16:11:40 UTC - Hipoteca Voluntária  
Registado no Sistema em: 2021/07/02 16:11:40 UTC

CAPITAL: 3.379.631,08 Euros  
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 3.379.631,08 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIPC 503539473

Sede: Edifício dos Paços do Município

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, S.A.

NIF 504639684

Garantia da integral e correcta execução das obras de urbanização (infra-estruturas) a realizar no âmbito do aditamento nº1 de 7/11/2019, ao alvará de loteamento nº20/89, de 4 de Setembro de 1989

O(A) Conservador(a) de Registos

Jorge Manuel Moura Chaves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-10-2020 e válida até 31-12-2021

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2129-55209-080101-007024

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 159

SITUADO EM: Vale Navio

ÁREA TOTAL: 60126,76 M2

MATRIZ nº: 24208-P NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Albufeira e Olhos de Água.

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Terreno para construção

Norte - Lotes 27, 27A, 144 e arruamento

Sul - áreas remanescentes

Nascente - lotes 145, 34, 160 e arruamento

Poente - arruamento

Resulta da anexação dos nºs 7004 a 7024/1990510 (lotes 77 a 94, 99, 100 e 102), nº 660/19850531 (lote 32) e uma parcela com a área de 17.343, 76m2 desanexada do nº 7003/19910510

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

AP. 14 de 1985/05/31 - Autorização de Loteamento

AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO- Reprodução da inscrição F-1

O(A) Ajudante  
Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

AP. 33 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento

AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO (Alvará N°20/89)- Autorizada a constituição de 51 lotes de terreno. Condições: execução da rede viária, infraestruturas de electricidade, rede de abastecimento de água e redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais. Foi cedida à Câmara Municipal de Albufeira a área de 1 500m2, destinada a construção de uma escola. para conclusão dos trabalhos de Urbanização é fixado o prazo de 2 anos. Reprodução da inscrição F-3

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante  
Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

AP. 41 de 2007/03/23 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA

Morada: Rua do Indico, Edifício Altis, rés-do-chão, letra "C"

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* IMOEDIL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA SA

(REPRODUÇÃO DA INSCRIÇÃO G-4).

O(A) Ajudante  
Maria Ivone Ferreira dos Santos Guerra

AP. 11 de 2007/08/10 - Aquisição

PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º, nº2, al b)

ABRANGE 23 PRÉDIOS E 112 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA

Morada: Rua do Indico, Edifício Altis, rés-do-chão, letra "C"

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* SOCIEDADE IMOBILIÁRIA VALE NAVIO, LDA (MASSA FALIDA)

Transcrita do nº 660/19850531

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia

AP. 2331 de 2009/01/21 15:24:03 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/10/16 15:24:03 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA

NIF 504639684

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ANTÓNIO MANUEL BATORÉU MONTEIRO

NIF 111727804

Transcrita do 7013/19910510

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 151 com a área de 727,22m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 152 com a área de 857,45m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 150m<sup>2</sup>, área de construção de 200m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 153 com a área de 576m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 154 com a área de 554,51m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 155 com a área de 591,26m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 156 com a área de 626,32m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 157 com a área de 626,77m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 158 com a área de 668,66m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 128m<sup>2</sup>, área de construção de 170m<sup>2</sup> (tipologia - 1 T3), com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a habitação;  
Lote n° 159 com a área de 60.126,76m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 11.325m<sup>2</sup>, área de construção de 19.800m<sup>2</sup>, com máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, destinando-se a aparthotel turístico (tipologia 58 T1, 66 T2 e 26 T3);  
Lote n° 160 com a área de 20.123,01m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com área de implantação de 3.200m<sup>2</sup>, área de construção de 4.000m<sup>2</sup>, com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, destinando-se a aldeamento turístico (tipologia 20 T3);  
Lote n° 161 com a área de 4.959,31m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício para equipamento desportivo, comércio, restauração e bebidas, com área de implantação de 1.000m<sup>2</sup>;  
4 - Outras áreas:  
Área total de espaços verdes de utilização coletiva - 19.749,10m<sup>2</sup>;  
Área verde pública - 2.956,50m<sup>2</sup>;  
Área verde privada - 16.792,60m<sup>2</sup>;  
Área total de equipamentos de utilização coletiva - 6.459,30m<sup>2</sup>;  
Equipamento escolar - 1.500m<sup>2</sup>;  
Equipamento desportivo - 4.959,30m<sup>2</sup>;  
Arruamentos, passeios e estacionamento - 42.654,60m<sup>2</sup>;  
Reservatório de águas para rega (no espaço público) - 175m<sup>2</sup>;  
5 - Condições do deferimento do pedido de licenciamento:  
- Para garantia da execução das obras de urbanização (infraestruturas) deve a empresa titular do aditamento constituir primeira hipoteca a favor do Município de Albufeira sobre os lotes, 137, 159 e 161 do loteamento titulado pelo presente título nos 10 dias seguintes à emissão do mesmo e requerer o registo no prazo de 15 dias a contar da respetiva escritura pública;  
- Prestar garantia da correta e atempada execução das respetivas obras de urbanização, até ao montante de euros 3.379.631,08;

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

- Para a execução das obras de urbanização foi fixado o prazo de 4 anos.

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

-----  
Conservatória do Registo Predial de Albufeira  
AP. 2397 de 2021/07/05 16:04:13 UTC - Hipoteca Voluntária  
Registado no Sistema em: 2021/07/05 16:04:13 UTC

CAPITAL: 3.379.631,08 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 3.379.631,08 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

NIPC 503539473

Sede: Edifício dos Paços do Município

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, S.A.

NIF 504639684

Garantia da integral e correcta execução das obras de urbanização (infra-estruturas) a realizar no âmbito do aditamento nº1 de 7/11/2019, ao alvará de loteamento nº20/89, de 4 de Setembro de 1989

O(A) Conservador(a) de Registos  
Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* SOCIEDADE IMOBILIÁRIA VALE NAVIO, LIMITADA (MASSA FALIDA)  
(Reprodução da inscrição G-1)

O(A) Ajudante  
Maria de Lurdes da Silva Santos

-----  
2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia  
AP. 1082 de 2009/04/24 15:53:19 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2020/10/16 15:53:19 UTC  
ABRANGE 49 PRÉDIOS

CAUSA : Compra por Negociação Particular em Processo de Falência

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA  
NIF 504639684

Morada: Rua do Indico, Edifício Altis, rés-do-chão, letra "C"

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* REBELO & MESQUITA - IMOBILIÁRIA, LDA  
NIF 501343741

Transcrita do nº 7003/19910510

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

-----  
Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2065 de 2009/10/09 09:56:40 UTC - Conversão em Definitiva

Registado no Sistema em: 2009/10/20 09:56:40 UTC

DA APRESENT. 11 de 2007/08/10 - Aquisição

ABRANGE 23 PRÉDIOS E 66 FRAÇÕES

CONVERTIDA

O(A) Conservador(a)  
Jorge Manuel Moura Chaves

-----  
2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia  
AVERB. - AP. 1219 de 2020/10/08 13:15:22 UTC - Alteração da Operação de  
Transformação Fundiária - Loteamento  
Registado no Sistema em: 2020/10/08 13:15:22 UTC  
DA APRESENT. 33 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento  
ABRANGE 83 PRÉDIOS  
DOCUMENTO: Aditamento ao Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1  
DATA: 2019/11/07  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2129-55055-080101-012505

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 161  
SITUADO EM: Vale Navio

ÁREA TOTAL: 4959,31 M2

MATRIZ nº: 24210 NATUREZA: Urbana  
FREGUESIA: Albufeira e Olhos de Água.

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Terreno para construção

Norte - lotes, 70, 73 e 158

Sul e Nascente - arruamento

Poente - lote 160 e áreas remanescentes

Resulta da anexação dos nºs 12505/20010918 e de uma parcela com a área de 4.810,41m2 desanexada do nº 7003/19910510

O(A) Conservador(a) de Registos  
Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 33 de 1991/05/10 - Autorização de Loteamento

(Alvará N°20/89)- Autorizada a constituição de 51 lotes de terreno. Condições: execução da rede viária, infraestruturas de electricidade, rede de abastecimento de água e redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais. Foi cedida à Câmara Municipal de Albufeira a área de 1 500m2, destinada a construção de uma escola. Para conclusão dos trabalhos de Urbanização é fixado o prazo de 2 anos. "Reprodução da inscrição F-3 do prédio N°.07003/910510".

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

AP. 11 de 2007/08/10 - Aquisição  
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92°, nº2, al b)  
ABRANGE 23 PRÉDIOS E 112 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, SA  
Sede: Rua do Indico, Edifício Altis, rés-do-chão, letra "C"

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos  
António Luís Pereira Figueiredo

-----  
Conservatória do Registo Predial de Albufeira  
AP. 2831 de 2021/07/02 16:11:40 UTC - Hipoteca Voluntária  
Registado no Sistema em: 2021/07/02 16:11:40 UTC

CAPITAL: 3.379.631,08 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 3.379.631,08 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

NIPC 503539473

Sede: Edifício dos Paços do Município

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* QUINTA DO ESCARPÃO - GOLFE E ANIMAÇÃO, ACTIVIDADES TURÍSTICAS, S.A.

NIF 504639684

Garantia da integral e correcta execução das obras de urbanização (infra-estruturas) a realizar no âmbito do aditamento nº1 de 7/11/2019, ao alvará de loteamento nº20/89, de 4 de Setembro de 1989

O(A) Conservador(a) de Registos  
Jorge Manuel Moura Chaves

-----  
**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 26-10-2020 e válida até 31-12-2021