



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### Aditamento sem obras de urbanização ao alvará de licença de operação de loteamento n.º 3/98

Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitido o **Aditamento ao alvará de licença de operação de loteamento n.º 3/98**, em nome de **CELOLI - ACTIVIDADES TURÍSTICAS, LDA**, portador do **cartão de identificação de pessoa coletiva N.º 504702602**, relativo ao licenciamento da alteração à operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 3/98, emitido em 18/12/1998, e aditamentos emitidos em 02/03/2006 e 28/06/2011, que incide sobre os seguintes prédios, sítos em **RUA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA E RUA DE PORTUGAL**, da freguesia de **SÃO CLEMENTE**:

**Lote 26** - descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **6086** e inscrito na matriz predial **Urbana** sob o artigo **8544** da respetiva freguesia;  
Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **2792** e inscrito na matriz predial **Rústica** sob o artigo **6543** da respetiva freguesia.

A alteração à operação de loteamento foi aprovada por **despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 03/07/2024**.

Conforme atestado pelo autor do projeto, em termo de responsabilidade, a alteração à operação de loteamento respeita o disposto no **Plano Diretor Municipal** e apresenta, de acordo com a planta de síntese que constitui o **anexo I**, as seguintes características:

Não existe alteração na área do prédio a lotear. A alteração incide sobre o Lote 26.

#### **Característica do lote:**

##### **Lote n.º 26**

Área do lote: 376 m<sup>2</sup>;

Finalidade: Habitação;

Área de implantação: 376 m<sup>2</sup>;

Área de construção em cave: 376 m<sup>2</sup>;

Área de construção em pisos superiores: 1 128 m<sup>2</sup>;

Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira: 3 + cave;

Número de fogos: 6;

Número de lugares de estacionamento: 8.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### **A alteração à operação de loteamento compreende:**

Alteração do limite do lote 26, com aumento da respetiva área, passando de 240 m<sup>2</sup> para 376 m<sup>2</sup>;

Aumento da área de construção do lote 26, passando de 720 m<sup>2</sup> para 1 128 m<sup>2</sup>;

Aumento da área de implantação do lote 26, passando de 240 m<sup>2</sup> para 376 m<sup>2</sup>;

Aumento da área de cedência à Câmara Municipal, integrada no domínio público, em 246 m<sup>2</sup> a afetar a “Passeios, jardins e espaços de lazer”, passando a área total de 10 187 m<sup>2</sup> para 10 433 m<sup>2</sup>;

Alteração do Regulamento do Loteamento;

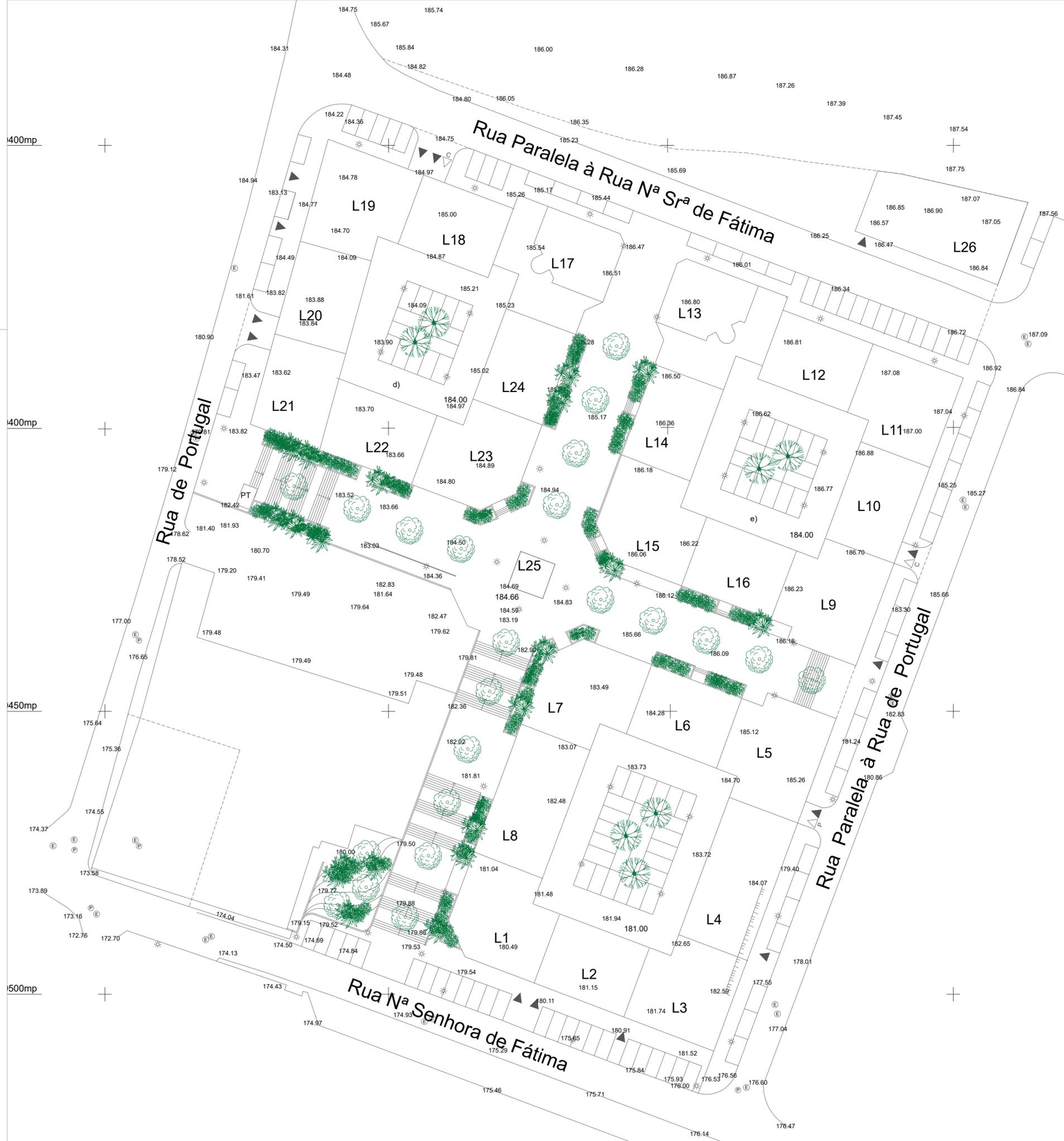
Anulação do Lote 27 com 240 m<sup>2</sup> e do Lote 28 com 240 m<sup>2</sup>, num total de 480 m<sup>2</sup>, os quais não se encontram constituídos, por se verificar que parte das suas áreas, num total de 98 m<sup>2</sup>, se localiza fora dos limites da operação de loteamento. Sendo que, 136 m<sup>2</sup> passaram a integrar a área do lote 26 e 246 m<sup>2</sup> passaram a integrar a área de cedência à Câmara Municipal.

O controlo prévio/sucessivo das operações urbanísticas, a efetuar no “Lote 26”, fica ainda condicionado ao cumprimento das condições estabelecidas no regulamento do loteamento, que constitui o **anexo III**.

Aumento da área de cedência à Câmara Municipal, integrada no domínio público, em **246 m<sup>2</sup>** de terreno, passando esta a ser de **10 433 m<sup>2</sup>**, dos quais, **4 876 m<sup>2</sup>** destinados a passeios, jardins e espaços de lazer, **2 436 m<sup>2</sup>** destinados a arruamentos e lugares de estacionamento e **3 121 m<sup>2</sup>** de área são para o Solar dos Espanhóis, conforme Planta de Cedências que constitui o **anexo II**.

Dado e passado para que sirva de comprovativo da licença concedida ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Loteamento (área total): 18619 m<sup>2</sup>



QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

REF. LOTE	ÁREA DOS LOTES (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANT. (m <sup>2</sup> )	Nº DE PISOS	ÁREA DE PAVIMENTO (m <sup>2</sup> )		Nº DE FOGOS PREVISTOS	Nº LUG. ESTACION. EM CAVE	OBSERVAÇÕES	Finalidade
				CAVE	PISOS SUPERIORES				
1	287	287	4+c	287	1148	6	7	o 1º Piso destina-se a f)	Habituação, Comércio, Serviços e Restauração
2	221	221	4+c	221	884	6	5	o 1º Piso destina-se a f)	-
3	273	273	4+c	273	1092	6	7	o 1º Piso destina-se a f)	-
4	338	338	4+c	468	1352	12	12		Habituação
5	306	306	5/6+c	306	1647	16	7	Passagem na cave 4x13= 52m <sup>2</sup> O 1º Piso destina-se a habitação e f)	Habituação, Comércio, Serviços e Restauração
6	221	221	5+c	221	1105	10	6		Habituação
7	287	287	5+c	287	1435	15	8		-
8	312	312	4+c	312	1248	12	10		-
9	306	306	5/6+c	306	1699	16	9		-
10	234	234	5+c	234	1118	10	5	Passagem na cave 4x13= 52m <sup>2</sup>	-
11	273	273	4+c	273	1092	15	8		-
12	221	221	4+c	221	884	8	6		-
13	351	351	5/6+c	351	1924	16	13		-
14	221	221	5+c	221	1105	10	11		-
15	287	287	5+c	287	1435	15	8		-
16	221	221	5+c	221	1105	10	6		-
17	351	351	5/6+c	351	1924	16	13	Passagem na cave 4x13= 52m <sup>2</sup>	-
18	221	221	5+c	221	1053	10	5		-
19	293	293	5+c	293	1465	15	12		-
20	221	221	5+c	221	1105	10	8		-
21	222	222	6+c	222	1332	12	7		-
22	234	234	5+c	323	1170	10	10		-
23	287	287	5+c	287	1435	15	8		-
24	221	221	5+c	221	1105	10	6		-
25	56	56	1		56				Comércio
26	376	376	3+c	376	1128	6	8		Habituação
	656 d)	656 d)						E.U.C.P	
	689 e)	689 e)						E.U.C.P	
TOTAIS	6841	6841		7004	32046	287	205		

- a) O corpo com cerca de 13x13m, deverá ter cobertura piramidal
- b) O nº de estacionamentos exteriores é de 135  
O nº de estacionamentos em cave é de 205
- d) e e) Espaços destinados a estacionamento de utilização colectiva privada: 1345 m<sup>2</sup>
- f) Comércio, Serviços e Restauração

- ▲ - Acesso a estacionamento privado do lote
- △ - Acesso a estacionamento de utilização colectiva privada
- ▽ - Acesso a estacionamento de utilização pública

PROJECTO Pedido de alteração de alvará de loteamento nº 3/98 para alteração do limite do lote 26 na impossibilidade de concretização e a anulação à previsão dos lotes 27/28	
REQUERENTE Celel - Actividades Turísticas, Lda.	
LOCAL Rua Nossa Senhora de Fátima e na Rua de Portugal, Freguesia Loulé (S. Clemente)	
PROJECTISTA	FICHEIRO: 2242-AL-AQ-PD-V03
FASE DO PROJECTO Licenciamento	DATA julho 24
DESIGNAÇÃO Planta de Síntese	
ESCALA 1:500	DESENHO AQ01/V03

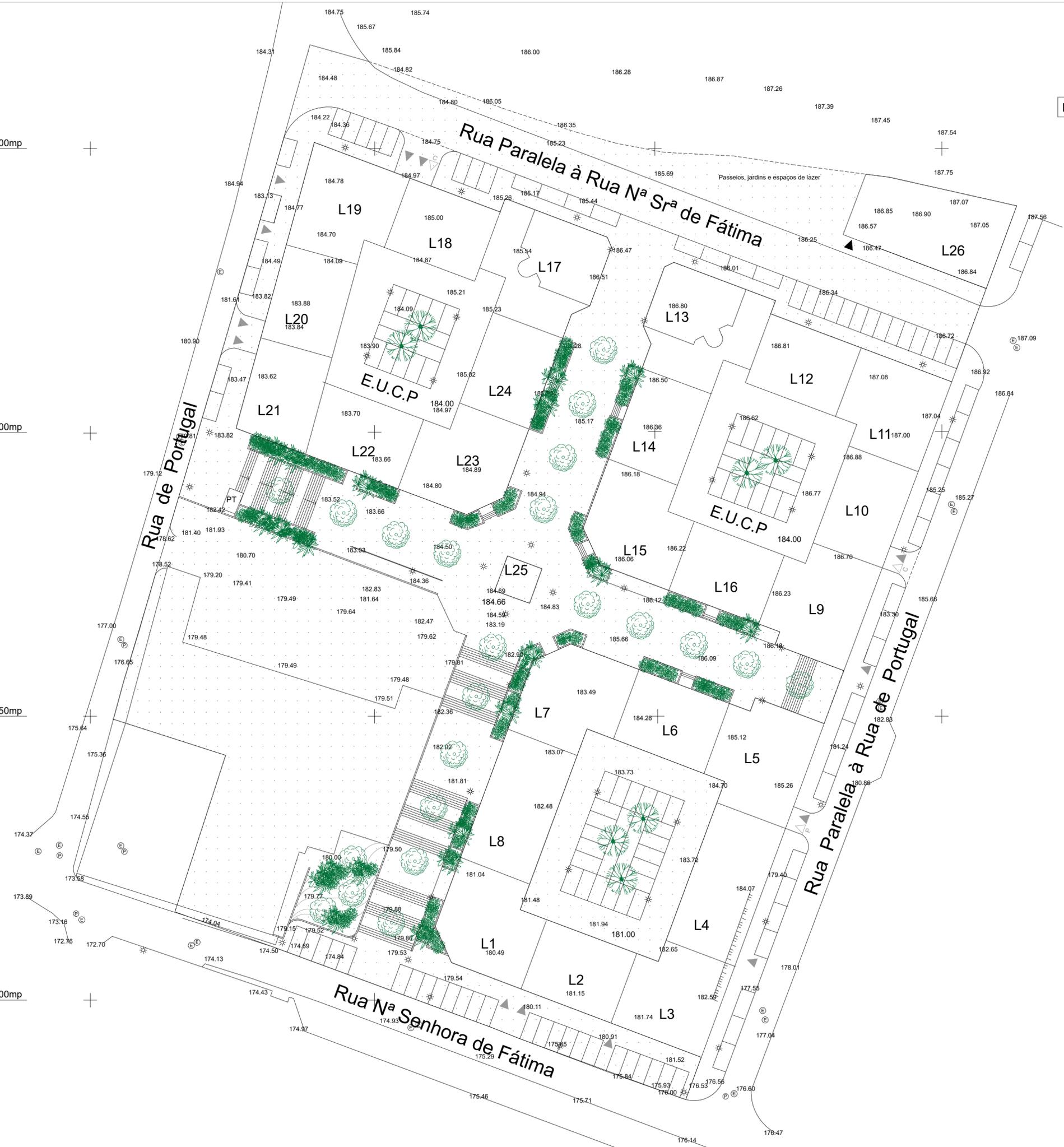
Loteamento (área total): 18619 m<sup>2</sup>

-280400mp

-280400mp

-280450mp

-280500mp



ÁREA DE CEDÊNCIAS:

Arruamentos e estacionamento.....	2436m <sup>2</sup>
Passeios, jardins e espaços de lazer.....	4876m <sup>2</sup>
Solar dos Espanhóis.....	3121m <sup>2</sup>
Total.....	10433m <sup>2</sup>

E.U.C.P. - Espaço de Utilidade Colectiva Privada

PROJECTO Pedido de alteração de alvará de loteamento nº 3/98 para alteração do limite do lote 26 na impossibilidade de concretização e a anulação a previsão dos lotes 27/28	
REQUERENTE Cetel - Actividades Turísticas, Lda.	
LOCAL Rua Nossa Senhora de Fátima e na Rua de Portugal, Freguesia Loulé (S. Clemente)	
PROJECTISTA	FICHEIRO: 2242-AL-AQ-PD-V03
FASE DO PROJECTO Licenciamento	DATA julho 24
DESIGNAÇÃO Planta de Cedências	
ESCALA 1:500	DESENHO AQ06/V03

# **REGULAMENTO DO ESTUDO DE URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO, RUAS N.º S. DE FÁTIMA/PORTUGAL- LOULÉ**

## I. Disposições Gerais

Artigo 1º - O presente regulamento do “Estudo de Urbanização do Loteamento”, Rua N.º S. de Fátima/Portugal - Loulé, estabelece as disposições gerais aplicáveis ao conjunto da área loteável, referenciado nas plantas.

## Artigo 2º - Urbanização do Projeto de Loteamento

O estudo de loteamento é composto por documentos gráficos e escritos.

2.1- Os documentos gráficos são:

2.1.1- Planta de Localização

2.1.2- Levantamento Topográfico

2.1.3- Planta de Trabalho

2.1.4- Planta de Síntese

2.1.5- Planta de Cedências

2.1.6- Perfis Longitudinais 2 e 3

2.1.7- Perfis Longitudinais 6 e 7

2.1.8- Perfis Longitudinais 1 e 5

2.1.9- Perfis Longitudinais 8 e 4

2.1.10- Perfis Transversais A, B, C e D

2.1.11- Projeto de Infra-estruturas, Arruamentos, Abastecimento de Água Potável e Saneamento.

2.1.12- Projeto de Infra-estruturas de Eletricidade

2.2- Os documentos escritos são:

2.2.1- Memória Descritiva

2.2.2- Regulamento

2.2.3- Estudo Económico

### Artigo 3º - Abreviaturas e Definição Utilizadas

1. Área do Lote - É a superfície total que limita o terreno onde se irá implantar a construção, tendo esta logradouro ou não.
2. Área de Implantação - Superfície total de construção medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
3. Área de Construção - Superfície total de construção (considerando o nº de pisos) medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
4. Altura da Construção - É medida em número de pisos, a contar a partir do piso da entrada, inclusive.
5. Edifício de Habitação - Construção destinada a habitação.
6. Edifício de Habitação e Comércio - Construção destinada a habitação com o piso térreo destinado a comércio.

### Artigo 4º - Áreas de Intervenção

No terreno apresentam-se as seguintes áreas:

1. Áreas para uso Residencial - Destinam-se à implementação de habitação e compreendem:
  - 1.1. Áreas de circulação, acesso e estacionamento.
  - 1.2. Áreas de peões - vias pedonais, e logradouro público de interesse coletivo.
  - 1.3. Áreas verdes de enquadramento e proteção.

1.4. Áreas de Implantação das construções para uso residencial e comercial, eventualmente com pequenas unidades artesanais no piso térreo, e serviços de apoio à habitação.

#### Artigo 5º - Os Projetos

1 - É criada a obrigatoriedade de afixação de forma bem visível no local das obras do quadro técnico dos responsáveis perante a Câmara pelo projeto e execução das mesmas, segundo as respetivas responsabilidades.

Após a conclusão da obra, a identificação destes técnicos poderá ser inscrita numa placa e afixar num prédio ou gravada num dos seus elementos exteriores; pilar, parede, etc., podendo figurar igualmente o nome da firma construtora.

#### Artigo 6º - Da Construção dos Edifícios

1. Os edifícios serão construídos para o uso que foram definidos.
2. É proibida qualquer alteração importante à configuração do terreno, à exceção das indicadas nas peças desenhadas em anexo, ou decorrentes do próprio desenvolvimento do plano em termos de projeto de execução.
3. A profundidade máxima das construções, a partir do plano marginal será de 13 metros para os edifícios destinados a habitação, **com exceção do lote 26.**
4. A cota de soleira deverá ser conforme as peças gráficas, salvo se se demonstrar a imperatividade ou vantagem de nova implantação, devendo contudo preservar -se as relações de cêrcea apontadas no plano.
5. A cêrcea das edificações deverá ser encontrada a partir do número de pisos, com uma altura máxima de 3.10 metros por piso, contados a partir da cota de

soleira. As unidades comerciais no piso térreo, podem apresentar um pé direito até 3.50 metros devendo em qualquer caso manter-se os pisos dos blocos contíguos com a mesma cota.

6. As edificações deverão ter ligação às redes gerais de esgoto, abastecimento de água e energia elétrica.

7. A cobertura das edificações seguirá o definido nas peças desenhadas do plano.

#### Artigo 7º - Qualidade da Arquitetura

A Câmara Municipal de Loulé poderá recusar a aprovação de projetos de arquitetura sempre que estes não revelem a necessária qualidade, nomeadamente no que diz respeito a:

1. Cumprimento da legislação vigente no respeitante aos aspetos de integração urbanística e construtivos.

2. Materiais a utilizar nos exteriores dos edifícios, respectivamente em paramentos, vãos e coberturas.

#### Artigo 8º - Tratamento dos terrenos não Edificados

1. Os terrenos não ocupados com edificações deverão ser objeto de tratamento, por forma a salvaguardar o aspeto e qualidade da imagem urbana.

2. As áreas destinadas a peões, deverão ter o pavimento revestido com calçada de cubos de calcário, organizando zonas de estar e percursos seguros e atraentes.

## Artigo 9º - Utilização de caves e sub-caves

1. As caves e eventuais sub-caves dos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, destinam-se a estacionamento automóvel, tendo em conta uma melhor rentabilização dos referidos espaços, podem estes ser prolongados na parte posterior do edifício mais 5 (cinco) metros, sendo de utilização pública ao nível térreo, o que constará obrigatoriamente aquando da definição da propriedade horizontal.

2. As caves e eventuais sub-caves dos lotes nºs 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, destinam-se a estacionamento automóvel, tendo em conta uma melhor rentabilização dos referidos espaços, podem estes ser prolongados na parte posterior do edifício por mais 5 (cinco) metros, sendo de utilização coletiva privada ao nível térreo, o que constará obrigatoriamente aquando da definição da propriedade horizontal.

## Artigo 10º - Direito de passagem

No lote 22 a sub-cave também destinada a estacionamento automóvel, tem acesso pela cave do lote 21, com direito a passagem direta de veículos para a via pública, o qual deverá constar de escritura pública.

Loulé, fevereiro de 2024