APROSOL

Plano de Pormenor de Soltróia

Sumário Executivo
Direcção da Aprosol
Abril 2025

Índice

1. Contexto
2. Objetivos
3. Sistema de execução
4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP:
   - 4.1 Regras de uso do solo
   - 4.2 Reestruturação fundiária do Loteamento
   - 4.3 Acesso público à praia
   - 4.4 Equipamentos, infraestruturas e rede viária existente
5. Gestão das Partes Comuns:
   - 5.1 Modelo de gestão das Partes Comuns
   - 5.2 Responsabilidades do Condomínio
   - 5.3 Vantagens associadas à reestruturação fundiária do Loteamento
   - 5.4 Obrigações associadas à reestruturação fundiária do Loteamento
6. Formalização do Condomínio
7. Processo de aprovação do Plano de Pormenor

1. Contexto da elaboração do Plano de Pormenor

A solução originalmente prevista (em 1990) **para o Loteamento de Soltróia** (o "Loteamento")**, que cedeu os espaços verdes e de utilização coletiva e as infraestruturas do Loteamento para o domínio público do Município de Grândola (a "CMG"), mas manteve na prática a sua manutenção na esfera da comunidade de proprietários, não se mostrou sustentável de um ponto de vista legal e prático.**

Nos últimos anos, têm-se agravado as dificuldades de gestão e de manutenção destes espaços públicos decorrentes da diminuição dos recursos financeiros para o efeito recolhidos pela Aprosol, que assentam quase exclusivamente nas contribuições dos proprietários para o efeito.

A solução proposta no Plano de Pormenor (o "**PP**") permite abordar este e outros problemas e compatibilizar os interesses públicos (municipais) e privados em presença, designadamente:

- **Manter o acesso público à praia Atlântica, mas de forma controlada e sustentável**
- **Criar um condomínio de acesso público condicionado, composto por todos os proprietários, que faça a gestão direta e autónoma dos espaços de utilização coletiva do Loteamento**
- **Garantir a distribuição equitativa, pelos proprietários, dos custos de gestão e manutenção dos espaços de utilização coletiva**
- **Potenciar a criação de um espaço urbano com qualidade e correspondente às expectativas dos proprietários**
- **Contribuir para a valorização do património individual de cada proprietário**

2. Objectivos do Plano de Pormenor

Objectivos

- ⇨ **Adaptar as regras de uso do solo constantes do Loteamento, mas apenas no que se revelar necessário em função da evolução do Loteamento desde a sua aprovação**
- ⇨ **Proceder à reestruturação fundiária do Loteamento, em particular do regime de titularidade, uso, ocupação e gestão dos espaços de utilização comum, o que deve ser concretizado através da alteração da licença do Loteamento**
- ⇨ **Manter o acesso público à praia, mas de forma ordenada e condicionada, nomeadamente por limitação do acesso em função da disponibilidade, a cada momento, de estacionamento público**
- ⇨ **Clarificar a desoneração da CMG da responsabilidade de manutenção e gestão das Partes Comuns do Loteamento**
- ⇨ **Criar condições para a requalificação dos equipamentos, infraestruturas e rede viária existente, assentes num modelo verdadeiramente condominial em que estas áreas partilhem a natureza de partes comuns a todos os lotes que integram o Loteamento**

3. Sistema de Execução do PP

Tendo em vista a execução do PP, mais precisamente a conversão de Soltróia de loteamento aberto para um loteamento de base condominial, é proposta uma relação de cooperação mútua entre os proprietários e o Município.

Nesta base, uma vez que **a solução preconizada é favorável tanto para os interesses privados de todos os proprietários, como para os interesses públicos municipais**, ambos podem promover a execução do PP:

- Os proprietários dos lotes que integram o Loteamento têm o direito de requerer e promover, junto do Município, a alteração da licença de Loteamento
- O Município, nomeadamente nos casos em que os proprietários não o fizerem ou se depararem com obstáculos e dificuldades para o efeito, promove e aprova, por iniciativa própria, a alteração à licença de Loteamento
- Após a alteração do Loteamento, o Município e o Condomínio devem celebrar um contrato para regular os termos e condições em que se processa a partilha de responsabilidades relativamente aos espaços comuns privados com uso público (parque de estacionamento de suporte à atividade balnear e respetivos acessos) e sobre as regras da utilização, pelo público em geral, desses espaços

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.1 – Regras de "Uso do solo" no Loteamento

A definição das regras de uso do solo no âmbito do PP partem do princípio geral de simples transposição da edificabilidade e do uso previstos para cada lote no alvará de Loteamento de Soltróia, salvo duas exceções:

1. Criação de uma parcela, correspondente ao Beach Club, para a qual não haverá aumento de parâmetros e índices urbanísticos relativamente ao atualmente existente, e permanecerá afeto a comércio e serviços;
2. Ampliação do Lote 67, imposta pelo Município para retificar um erro incorrido no passado, com aumento da área de implantação do lote para Este, em direção à Estrada Municipal, e será destinado para apartamentos ou moradias em banda, de modo a permitir a redução da altura máxima do edifício atualmente permitida e, assim, o impacto físico e visual associado a este lote.

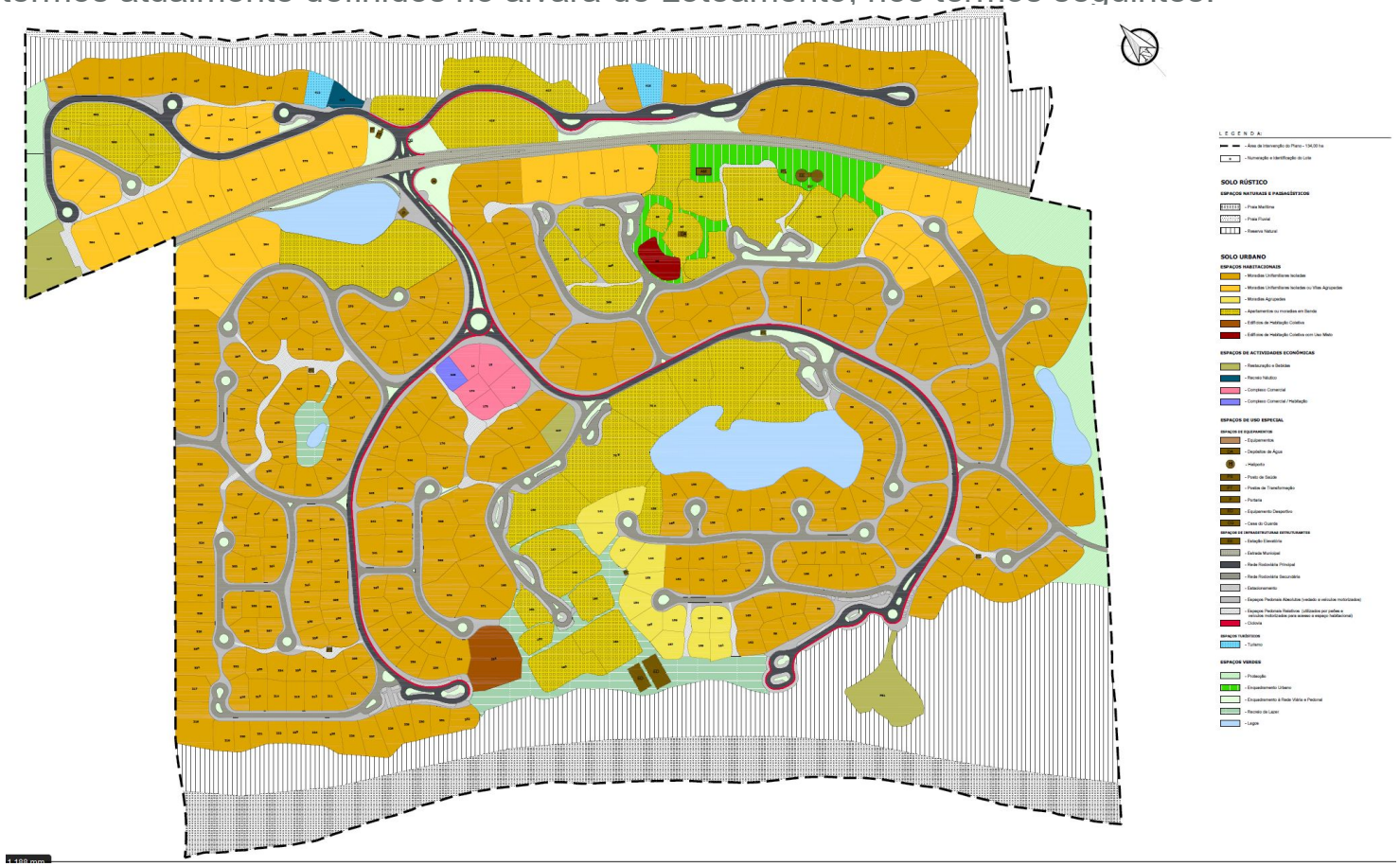
Neste âmbito, o PP não pretendeu introduzir inovações:

Os direitos decorrentes do Loteamento e atualmente em vigor não são alterados pela transformação de Soltróia para o modelo condominial

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.1 – Regras de “Uso do solo” no Loteamento

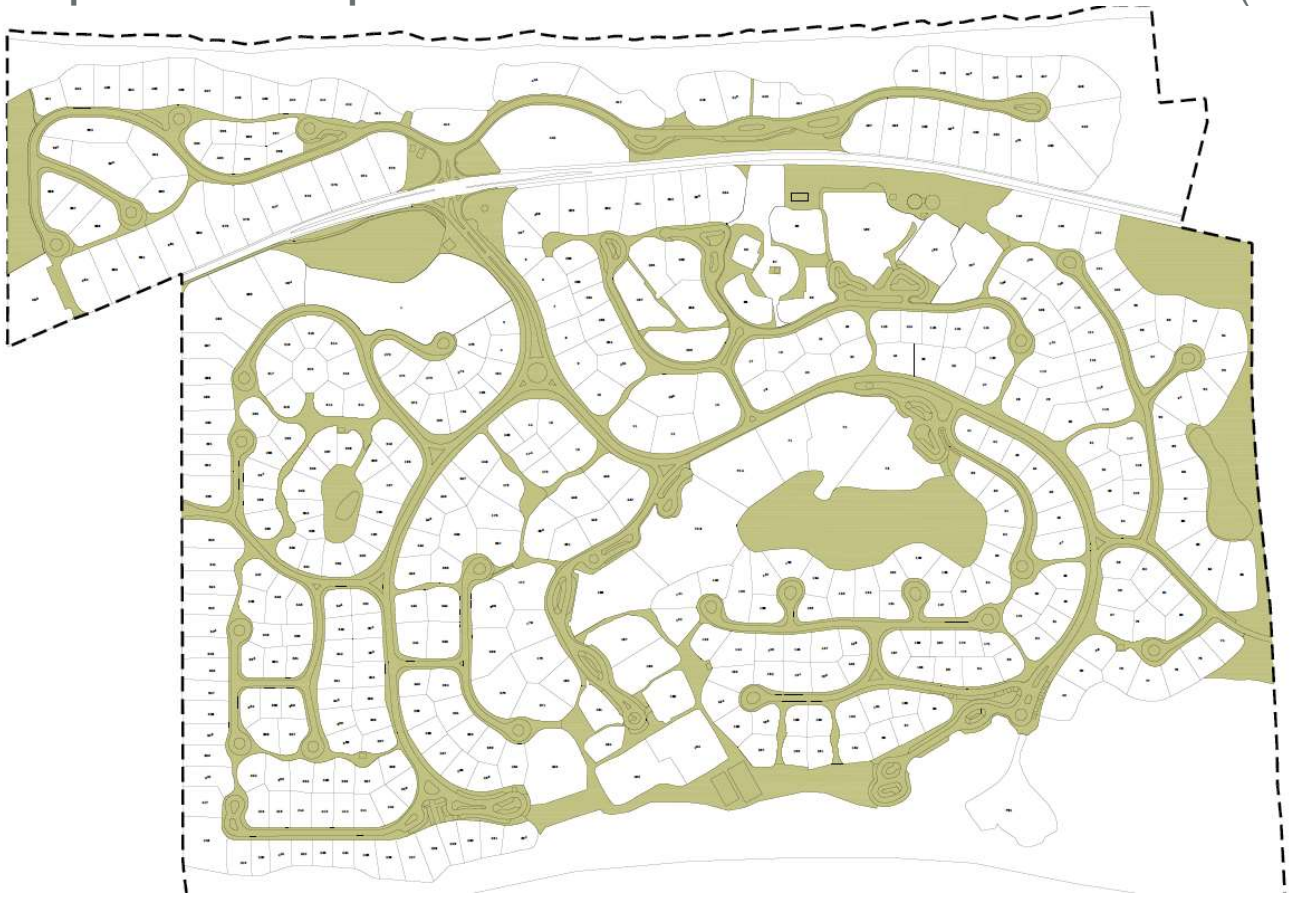
A planta de síntese procede à definição das áreas afetas aos vários tipos de uso, nos termos atualmente definidos no alvará de Loteamento, nos termos seguintes:



4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.2 – Reestruturação fundiária do Loteamento

Esta reestruturação fundiária compreende, num primeiro momento, **a passagem do domínio público municipal para o domínio privado do Loteamento das áreas de uso coletivo** (rede viária, espaços verdes e lagos)



LEGENDA:

- Área de intervenção do Plano - 134,00 ha
- 0 - Numeração e Identificação do Lote
- Espaços a integrar na Operação de Loteamento como Espaços Comuns(300 255,44m² - 30.02Ha)

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.2 – Reestruturação fundiária do Loteamento

A passagem desses espaços para o domínio privado do Loteamento integra a sua oneração com servidões administrativas, a favor do Município e destinadas a permitir a operação das entidades concessionárias que prestam serviços essenciais a Soltróia, nomeadamente:

- Abastecimento de água
- Drenagem de águas residuais
- Águas pluviais
- Abastecimento de eletricidade aos lotes
- Telecomunicações
- Recolha seletiva de todo o tipo de resíduos

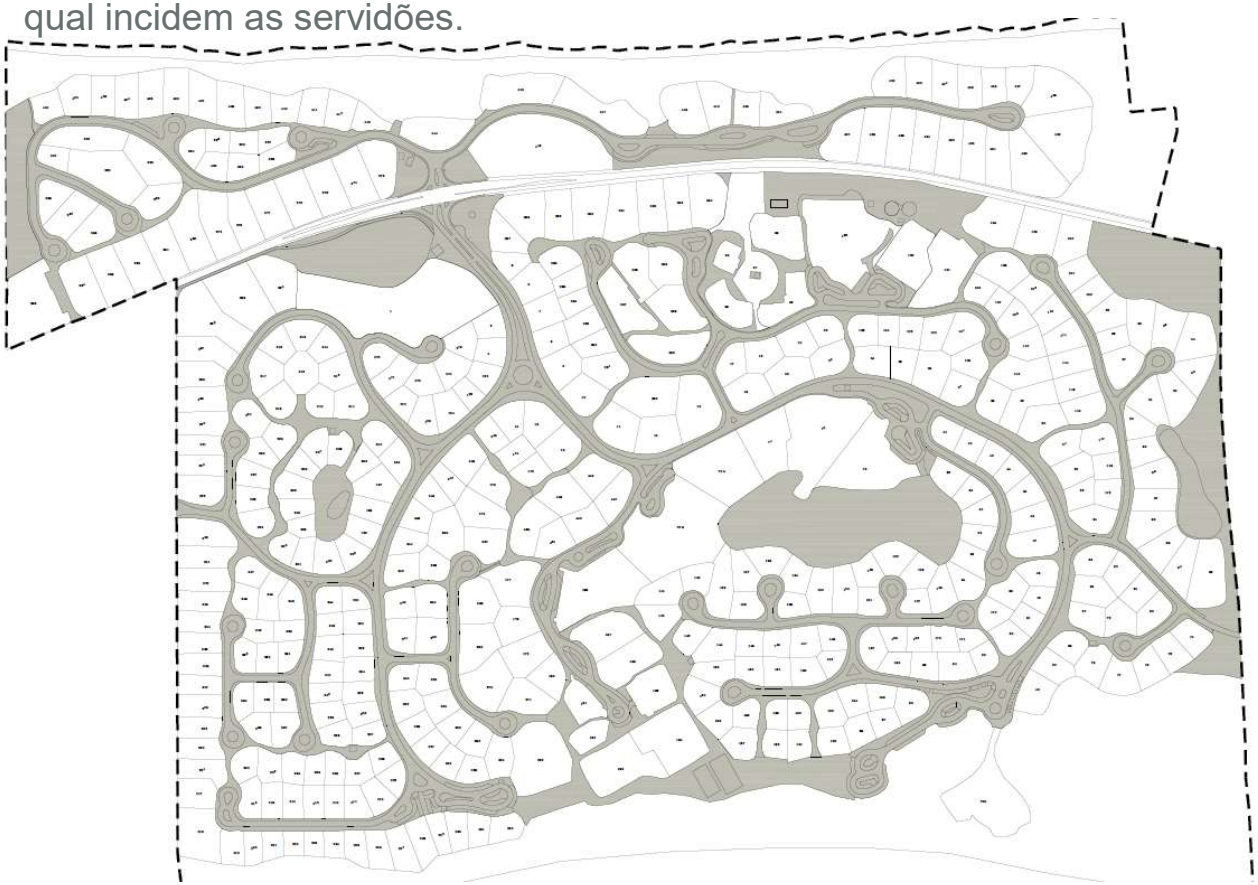
Por via destas servidões, estas entidades continuam a ter o direito e a obrigação de instalar, a manter e a utilizar, tanto no subsolo como à superfície, as infraestruturas necessárias para assegurar os serviços em causa, apesar de o solo em causa já não ser domínio público.

Assim, a propriedade das infraestruturas associadas a estes serviços e redes de distribuição aos lotes não é transmitida para o Condomínio, e os serviços essenciais continuam a ser prestados como acontece atualmente, ou seja, com entrega aos lotes existentes e com contadores autónomos para cada proprietário.

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.2 – Reestruturação fundiária do Loteamento

As concessionárias continuam assim a manter as infraestruturas e redes associadas aos serviços que prestam nas áreas indicadas na planta seguinte, e poderão intervir nas redes em causa desde que não extravasem a área marcada e sobre a qual incidem as servidões.



LEGENDA:

- Área de intervenção do Plano - 134,00 ha
- 0 - Numeração e Identificação do Lote
- Espaços de Servidão Administrativa de Instalação e Manutenção de Infraestruturas

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.3 – Acesso Público à Praia

Os princípios que presidem à harmonização e compatibilização dos interesses públicos municipais relativos à manutenção do acesso à praia pelo público em geral com o interesse coletivo dos proprietários são os seguintes:

1. **Mantém-se o acesso público e incondicionado à praia para quem se desloque a pé e de bicicleta**
2. **O acesso automóvel** para parqueamento **será regulado e limitado à capacidade do parque de estacionamento** de apoio à praia
3. **O acesso automóvel temporário e sem estacionamento** (recolha e largada de passageiros) **será admitido e controlado**
4. **O parqueamento de viaturas no parque de estacionamento de apoio à praia será tarifado**
5. **O parqueamento de viaturas fora das áreas reservadas será objeto de fiscalização e ação de reposição de legalidade**

Neste âmbito, e para estes efeitos, está prevista a celebração de um contrato entre o Condomínio e o Município para regular, de forma específica, os termos de acesso e de utilização do parque de estacionamento de apoio à praia, e, bem assim, os poderes de fiscalização e de reposição de legalidade que serão exercidos pelo Condomínio.

O Condomínio fica responsável pela instalação dos equipamentos necessários à implementação do sistema de estacionamento, nomeadamente de cancelas e de máquinas de pagamento automático de estacionamento, bem como por assegurar o seu regular funcionamento.

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

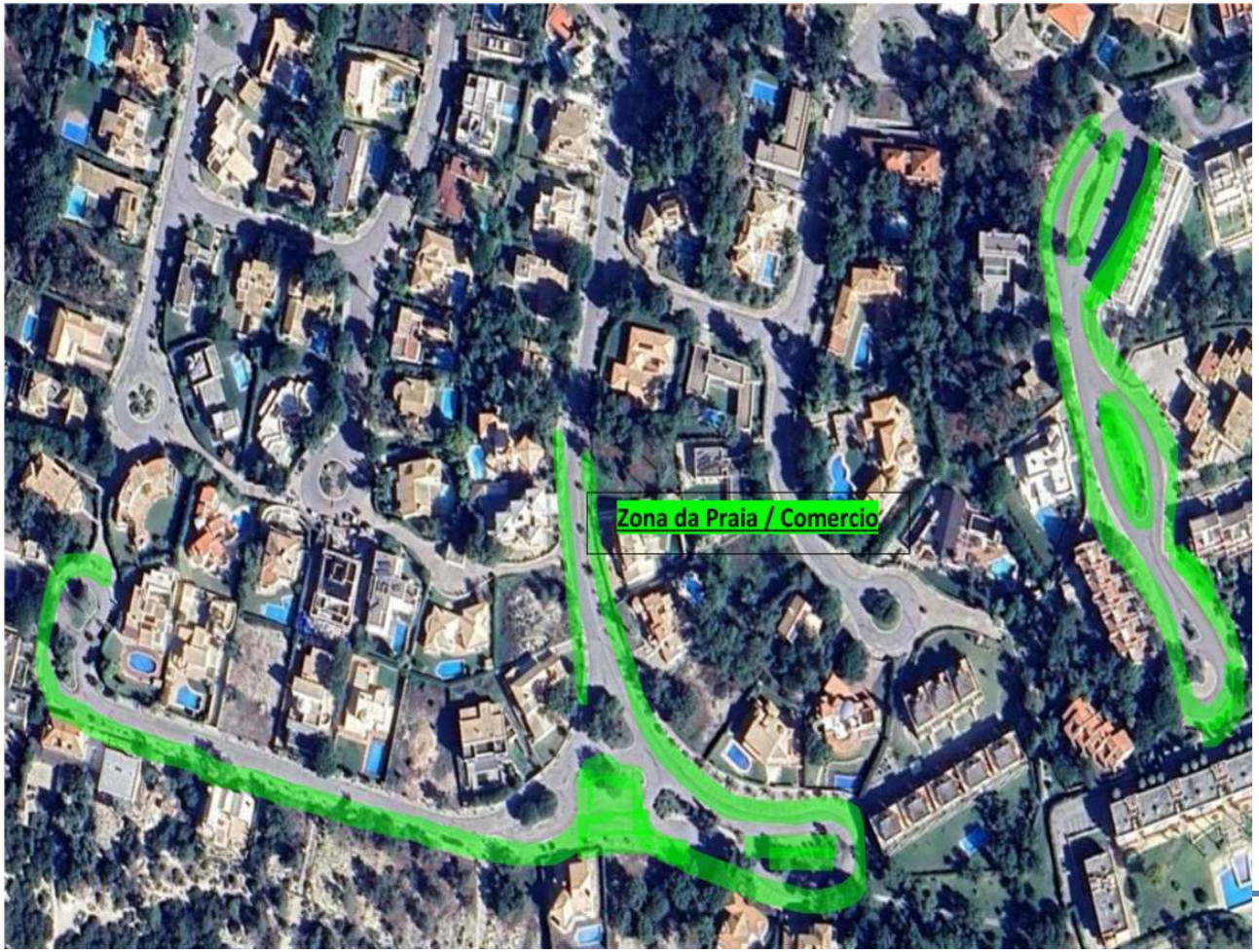
4.3 – Acesso Público à Praia

As plantas seguintes representam os locais destinados a parque de estacionamento de apoio à praia, que terá uma capacidade de cerca de 500 lugares no total.

Parqueamento
Praia Atlântica / Sul

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.3 – Acesso Público à Praia



Parqueamento
Praia Atlântica / Norte

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.3 – Acesso Público à Praia

Parqueamento Zona Rio

4. Alterações ao Loteamento decorrentes do PP

4.4 – Equipamentos, Infraestruturas e Rede viária existente

O PP prevê algumas normas com vista a assegurar a qualificação urbanística uniforme e sistemática das áreas de utilização comum do Loteamento, que passarão a ser responsabilidade do Condomínio, nomeadamente no que respeita a:

- Condições de sinalética
- Iluminação Pública
- Equipamentos de recolha seletiva de resíduos
- Ciclovias
- Mobiliário urbano

5. Gestão das Partes Comuns

5.1 – Modelo de Gestão das Partes Comuns

As Partes Comuns dos lotes serão geridas, mantidas e conservadas pelos proprietários dos lotes, em termos semelhantes aos da Propriedade Horizontal.

No que respeita à titularidade, **cada proprietário de lotes será, inerente e incindivelmente, comproprietário das Partes Comuns**, que, para todos os efeitos, são como se fossem uma parte comum de um edifício. Por conseguinte:

1. **Haverá que constituir um condomínio**, o qual terá por órgãos a assembleia de proprietários/condóminos e a administração do condomínio.
2. **A administração de condomínio ficará responsável pela gestão e manutenção das Partes Comuns** e pela prestação aos proprietários dos serviços relativos às mesmas, nos termos do disposto no Regulamento de Condomínio ou das deliberações da assembleia de proprietários/condóminos.
3. **A administração do condomínio deve, anualmente, prestar contas sobre o exercício anterior e apresentar a proposta de orçamento para o exercício subsequente.**
4. **É em função das despesas inscritas neste orçamento anual que é definida, por via da permilagem do lote de que seja proprietário, a prestação periódica a pagar por cada um dos condóminos**. No caso de lotes em que existam edifícios constituídos em propriedade horizontal, será o condomínio do lote a representar os seus proprietários no contexto da assembleia de proprietários/condóminos do condomínio do loteamento.
5. **A permilagem será definida em proporção da área máxima de construção admissível de cada lote**, de acordo com a operação de loteamento, quantitativamente definida no título da licença de loteamento.

5. Gestão das Partes Comuns

5.2 – Responsabilidades do condomínio

Para além das suas responsabilidades genéricas enquanto administração de condomínio, a administração do condomínio deve ainda contratualizar com o Município o contrato que regule o acesso público ao parque de estacionamento de apoio à praia.

A administração do condomínio deve também providenciar pela prestação, entre outros, dos seguintes serviços:

- ✓ **Manutenção e limpeza de todos os espaços comuns**
- ✓ **Instalação e funcionamento de cancelas, máquinas de pagamento automático e demais equipamentos relativos aos parques de estacionamento para o público**
- ✓ **Instalação e funcionamento de mobiliário urbano para estacionamento de bicicletas**
- ✓ **Manutenção e conservação dos lagos artificiais**
- ✓ **Manutenção e conservação dos espaços verdes comuns, incluindo sistema de rega**
- ✓ **Instalação de sistema de vigilância privada (controlo de entradas, sistema de CCTV, portaria)**
- ✓ **Manutenção, conservação e Instalação de iluminação pública das partes comuns**
- ✓ **Manutenção e conservação das edificações existentes nos espaços comuns, designadamente equipamentos desportivos e receção**

NOTA: **com a constituição do Condomínio, a Aprosol desonera-se das responsabilidades de gestão e manutenção das Partes Comuns, cuja responsabilidade passa, nos termos da lei, a ser exclusivamente do Condomínio.**

5. Gestão das Partes Comuns

5.3 – Vantagens associadas à reestruturação fundiária do loteamento

As vantagens decorrentes deste modelo de estruturação do loteamento que se traduz na gestão privada das Partes Comuns do Loteamento, são, essencialmente intangíveis e genericamente, as seguintes:

Vantagens

- **Autodeterminação da comunidade de proprietários na definição do nível de conservação e de manutenção dos espaços de utilização comum**
- **Controlo do acesso do público em geral ao Loteamento, nomeadamente por via de vigilância privada no Loteamento e registo de entradas, com o inerente aumento da segurança dos cidadãos**
- **Receitas do estacionamento público de apoio à praia**
- **Estacionamento público ordenado, que contribui para a segurança de peões e velocípedes**
- **Melhoria da qualidade ambiental do loteamento através da restrição ao estacionamento de veículos motorizados**
- **Valorização dos lotes, decorrente da eficiência na gestão e manutenção dos espaços comuns**

IMPORTANTE: as vantagens assinaladas devem ter por termo de comparação o cenário (abstrato e hipotético) em que a gestão dos espaços de utilização coletiva é assegurada e custeada, direta e exclusivamente, pelo Município.

5. Gestão das Partes Comuns

5.4 – Obrigações associadas à reestruturação fundiária do loteamento

A integração das Partes Comuns dos lotes na propriedade privada do Condomínio origina obrigações para os proprietários, que se traduzem, essencialmente, no dever de pagamento de uma prestação periódica, calculada por referência ao orçamento aprovado anualmente pela Adm. do Condomínio e em função da permilagem de cada lote.

- Embora ainda não seja possivel, neste momento calcular os custos adicionais a assumir com esta alteração fundiária (em que o efeito da iluminação e sua manutenção assumirá a parcela maior) estima-se que esta prestação periódica (sem esses custos adicionais e que tem por referência a permilagem atribuída a cada lote em função da área máxima de construção do lote em causa relativamente à área máxima de construção total do Loteamento) se cifre em cerca de 1,7 EUR por metro quadrado por ano, a que se deverá somar os custos adicionais atrás referidos.
- Com base nos orçamentos aprovados nos anos de 2024 e 2025 o valor que está a ser pago corresponde a 2,02 EUR por m2, o que permite deduzir que existe uma folga importante para assumir os custos adicionais identificados, antes que seja necessário proceder a aumentos de encargos para os proprietários.
- Nos Lotes que integrem edifícios em propriedade horizontal, a prestação periódica anual deve ser calculada em função da sua área máxima de construção, que deve ser dividida entre os respetivos condóminos de acordo com a permilagem atribuída a cada fração autónoma no contexto da propriedade horizontal do lote.
- Deve também esclarecer-se que existem custos que, por se referirem à instalação de equipamentos destinados à prestação de serviços que ainda não são prestados (como, por exemplo, os relativos a video vigilância “CCTV” ou ao estacionamento público de apoio à praia), serão apenas incorridos por uma vez e nos primeiros anos após a constituição do condomínio, correspondendo a despesas extraordinárias.

6. Formalização

Conforme se referiu, pretendeu-se que a posição de cada proprietário em Soltróia apenas fosse alterada relativamente a um aspeto em concreto, que é a definição da permilagem do lote e a atribuição dos consequentes deveres e direitos no que respeita à titularidade e administração das partes comuns do Loteamento.

Neste contexto, após a aprovação da alteração do Loteamento deve ser emitido um título da referida alteração, que, sendo levado ao registo predial, dará lugar:

- À inscrição, na ficha do registo predial correspondente a cada lote, da alteração da operação de loteamento, esclarecendo que, com a mesma, o Loteamento passa a integrar as Partes Comuns e o Lote passa a ter uma relevância relativa expressa na sua permilagem;
- À abertura de novas fichas, correspondentes às parcelas em que se integram as partes comuns (uma para as partes comuns localizadas na área fluvial, outra para as parte comuns localizadas na área de mar), nas quais será apenas aberta a descrição com a menção de que correspondem às partes comuns do Loteamento.

Nesta medida, a ficha do Registo Predial de cada um dos Lotes permanecerá igual, nomeadamente em área e em titularidade.

7. Processo de aprovação e execução do plano de pormenor

1. Estado Actual

- Com a versão final do PP estabilizada, a CMG submete a proposta de Regulamento do PP a discussão pública, por período não inferior a 20 dias.
- Durante o período de discussão pública, todos os interessados podem apresentar reclamações, observações e sugestões sobre o conteúdo do PP.

2. Aprovação

- Findo o período de discussão pública, a CMG divulga os resultados, pondera-os e elabora a versão final da proposta de PP para aprovação.
- A proposta de PP é depois submetida a aprovação da Assembleia Municipal.

3. Entrada em vigor

- Com a aprovação da proposta de PP, o mesmo é publicado em Diário da República, entrando em vigor.

7. Processo de aprovação e execução do plano de pormenor

4. Execução do PP

Após a entrada em vigor do PP, deve ser promovida a alteração à licença de Loteamento, a qual ocorrerá por uma de duas vias:

- Por iniciativa dos proprietários dos lotes, que promovem, junto do Município, a alteração da licença de Loteamento;
- Por iniciativa própria do Município, que promove e aprova a alteração à licença de Loteamento

5. Constituição do condomínio

- Reunião de assembleia de proprietários para aprovação da constituição do Condomínio, e respetiva administração;
- Aprovação de Regulamento de Condomínio e do Orçamento, com determinação da prestação periódica de cada um dos condóminos.

6. Contrato entre a CMG e o condomínio

- Celebração de um contrato entre o Condomínio e o Município para regular os termos de acesso e de utilização do parque de estacionamento de apoio à praia, e, bem assim, os poderes de fiscalização e de reposição de legalidade que serão exercidos pelo Condomínio.

OBRIGADO