

Parecer:

Despacho:

VISTO
A Chefe da Divisão Gestão Urbanística
Lagos, 31/01/2024

Leu ao ext. pto,
Assunto a duvidar
Publ. no t
Pto. t no pto
de t
2/6/24

Inf. N.º 22662/2024 -JC
Data 29/4/2024
Proc. 25/2022/12/0
Reg. 25/2023/65714

ASSUNTO: LICENÇA ADMINISTRATIVA DE ALTERAÇÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2017
- NOVOS ELEMENTOS
REQUERENTE: PARALELO & OBLÍQUO, LDA.
LOCAL: SÍTIO DO CERRO DA FORÇA OU FALFEIRA, SÃO GONÇALO DE LAGOS

1. Introdução

O processo reporta-se a um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 3/2017, localizado no sítio do Cerro da Força, freguesia São Gonçalo de Lagos.

A requerente apresenta agora novos elementos, em substituição dos já entregues com o registo n.º 25/2022/54385, os quais foram alvo da informação n.º 13964/2023-JC, de 20/4/2023, e conseqüentemente de despacho favorável proferido em 16/5/2023, pelo Sr. Presidente.

Obs.: As alterações apresentadas, com o registo atrás referido, consistiam reconfiguração da rua interior do loteamento, com a mudança do estacionamento perpendicular para estacionamento paralelo, com ligeiros acertos nas áreas dos lotes 5 e 7, e conseqüentemente nas áreas de cedências.

2. Descrição sumária da proposta

As alterações agora propostas têm por base a solução urbana do loteamento em vigor, incluindo também as alterações anteriormente propostas, e já alvo de despacho, conforme já referido.

Porém e para um melhor entendimento passamos a enunciar (o conjunto) das alterações propostas (tendo por base a memória descritiva apresentada):

- Redução da área do lote 7, por forma a criar um novo lote, destinado à implantação de piscina e apoios;
- Transferência de 21 m² e de 50 m², das áreas de implantação e construção respetivamente do lote 7 para o lote 8 (novo lote);
- Redução do número de fogos totais (incidindo somente no lote 7), em 7 fogos;
- Redefinição das tipologias do lote 7, passando o mesmo a ser constituído somente por tipologias T3 (8 fogos);
- Diminuição/adaptação dos lugares de estacionamento do lote 7, em função da diminuição do número de fogos.
- Representação das alterações analíticas propostas com recurso às cores convencionais **aprovado/proposto** (quadro extraído das planta síntese de alterações):

N.º Lote	Área do Lote (m ²)	Área Máxima de construção (m ²) a)	Área Máxima de Implantação (m ²) b)	Uso	Tipologia			N.º de Fogos	N.º Pisos		Cota de Soleira	N.º Lugares de Est. Privativo c)
					T1	T2	T3		Acima cota soleira	Abaixo cota soleira		
1	1 474,00	1 200,00	1 250,00	Habituação	6	6	--	12	2	1 + CV	23,70	16 *
2	1 171,00	900,00	965,00	Habituação	5	4	--	9	2	1 + CV	24,05	11
3	1 169,00	900,00	920,00	Habituação	5	4	--	9	1	2 + CV	24,35	11
4	1 662,00	900,00	1 190,00	Habituação	5	4	--	9	1	2 + CV	24,55	11
5	1 613,00 1 620,00	900,00	1 130,00	Habituação	5	4	--	9	3	CV	28,15	1
6	1 417,00	900,00	1 020,00	Habituação	5	4	--	9	3	CV	27,85	11
7	3 419,00 3 067,00	1 431,00 1 430,00	2 000,00 1 950,00	Habituação	--	--	8	8	3	CV **	27,59 26,60 a 23,10	20 * 12
8	339,00	21,00	50,00	Piscina + Apoios	--	--	--	--	1	1	23,00	--
Totais	11 925,00 11 919,00	7 151,00	8 475,00	--	30 31	33 26	8	62 65	--	--	--	91 83

N.º dos lotes	Área (m ²)	
	5	1613
7	3419	3406
Total (loteamento)	11925	11919

	Cedências (m ²)	
	Área para arruamentos	2784
Área para estacionamentos	510	500
Área para passeios	1828	1826
Área para espaços verdes e equipamentos	860	859
Total de cedências	10755	10761

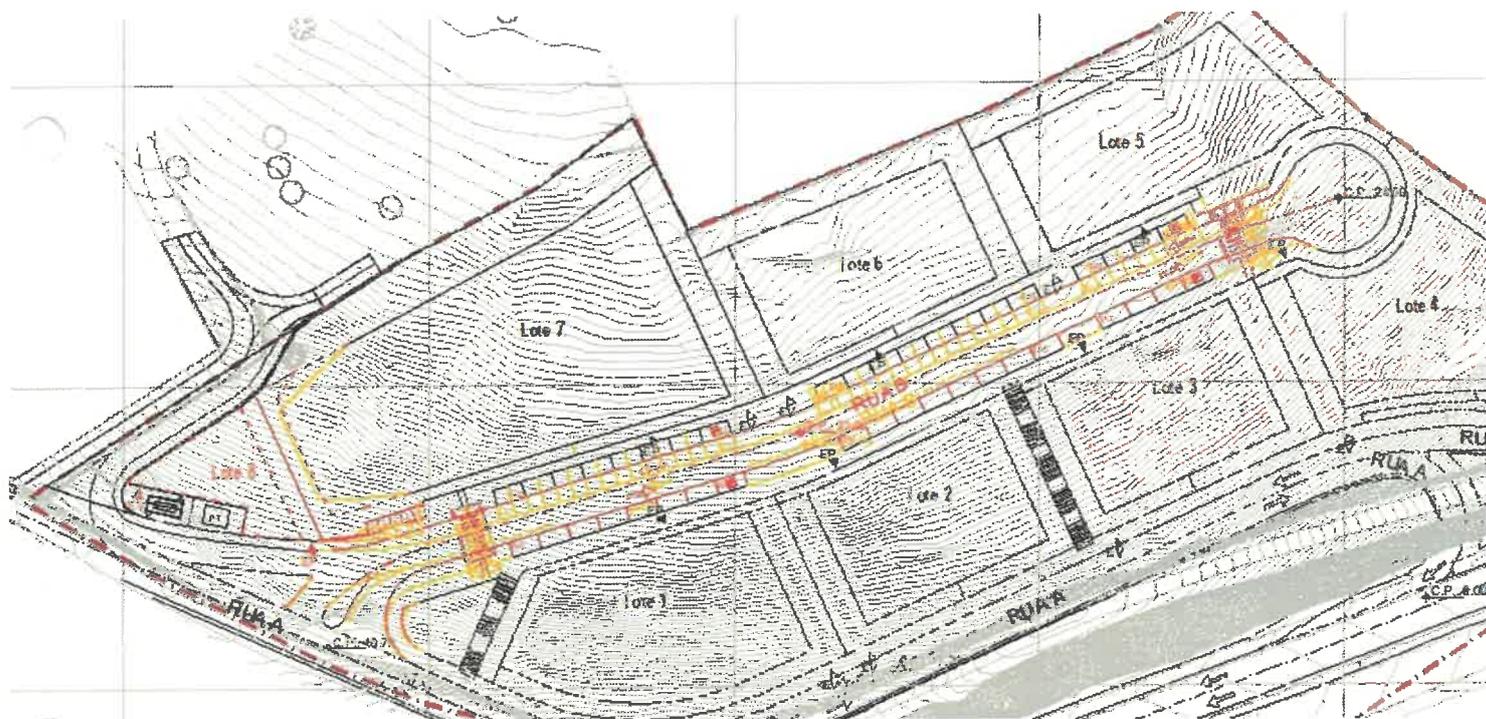
- São também introduzidas na planta síntese, relativamente ao lote 7, as seguintes notas:

** A cave pode ser ainda um coberto exterior, de frente aberta, destinada a estacionamento coberto por onde se pode ainda efetuar o acesso ao edifício / fogo

Outras notas:

- Caso se verifique a diminuição do número de fogos aquando da elaboração do projeto de arquitetura, o número de lugares de estacionamento privativo poderá ser recalculado em função dos valores então apresentados e as cotas de soleira poderão ser reajustadas entre os valores máximos e mínimos apresentados.
- Admite-se igualmente a diminuição do valor mínimo apresentado para as cotas de soleira dos lotes.

- Redução da cota de soleira do lote 7, passando de 27,50 m para 26,50 m a 23,10 m;
- Para uma leitura mais direta das alterações propostas apresentamos um extrato da planta síntese com a representação das alterações propostas:



3. Enquadramento territorial

O loteamento na área de intervenção do Plano de Urbanização de Lagos¹ (PU) em solo qualificado como "Área Urbana a Integrar I".

4. Análise da pretensão

- As alterações propostas não representam qualquer aumento dos parâmetros urbanísticos relativos à edificabilidade já prevista no alvará de loteamento, nem põem em causa a inserção urbanística e paisagística do mesmo nem as disposições do PU de Lagos;
- A constituição de mais um lote destinado exclusivamente ao uso de piscina e respetivo apoio (com 50 m²), conforme já referido não implica qualquer aumento

¹ Aviso n.º 12953/2012, de 27 de setembro.

dos parâmetros urbanísticos do loteamento, uma vez que os 50 m² de área de construção são retirados/transferidos do lote 7;

- c) Ainda em relação ao lote 7, atendendo aos vários cortes esquemáticos que constam no processo, consideramos que o modelo de implantação da edificação prevista apresenta uma clara redução do impacto visual do mesmo, em relação à solução em vigor, contribuindo também para esta situação a redução das cotas de soleira e do número de fogos;
- d) Em relação às restantes alterações já nos tínhamos pronunciado por via da informação n.º 13964/2023-JC, de 20/4/2023, contudo para um melhor esclarecimento passamos a reiterar a nossa posição:
- i. O ajusto da configuração das bolsas de estacionamento da Rua B, não implica qualquer variação do número de lugares de estacionamento públicos (40) previstos no loteamento;
 - ii. Da reconfiguração do estacionamento pública, resulta uma permuta de áreas entre o domínio público e privado, situação que não implica qualquer conflito na organização do espaço social, uma vez que os percursos/corredores pedonais e viários, previstos no loteamento, permanecem garantidos;
 - iii. Tendo por base os critérios adotados em pretensões análogas, consideramos que esta operação de desafetação e afetação de áreas ao domínio público municipal se enquadra no âmbito de uma operação urbanística (alteração à licença administrativa de operação de loteamento), estando por isso a coberto do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE²), sendo a sua aprovação competência da Câmara Municipal, delegada no Sr.º Presidente (por deliberação de 15/10/2021), nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 5.º do RJUE;
 - iv. No caso em concreto, não há qualquer compensação por parte do promotor, uma vez que da proposta, resulta um acréscimo da área de cedência em 6 m².

5. Conclusão

Em face do exposto e atendendo que:

- A proposta de alteração não altera o modelo urbano do loteamento;
- Não apresenta qualquer acréscimo dos parâmetros urbanísticos do alvará de loteamento, não colidindo assim com os pressupostos do PU.

Consideramos assim que **o processo em apreço encontra-se em condições para prosseguir a sua tramitação, devendo, proceder-se ao período de discussão pública,**

² Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atualizada.

uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUML³.

6. Informações adicionais

- a) Sendo a requerente titular de todos os lotes que integram o loteamento, não há lugar à notificação dos titulares dos lotes que compõem o loteamento, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º do RJUE;
- b) **A pretensão implica alterações às obras de urbanização;**
- c) Dadas as alterações propostas não apresentarem qualquer aumento da área de construção, não há lugar ao pagamento da taxa de urbanização, nos termos do art.º 131.º do RMUETCUML.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,


(Jorge Manuel Marques Cardoso)

³ Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.