LAGOS
dos Descobrimentos
Câmara Municipal

Unidade Técnica de Obras Particulares

Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização

Parecer:

Despacho:

DESPACHO
Proceda-se à consulta da(s) entidade(s) referidas(s) na informação.
Lagos, 12/02/2020
Por subdelegação de competências
A Coordenadora da Unidade Técnica de Obras Particulares
Cláudia Gonçalves

Inf. N.º4037/2020 -JC
Data 23/1/2020
Proc. 25/2019/6/0
Reg. 25/2019/17275

ASSUNTO: **APRESENTA LICENÇA ADMINISTRATIVA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO/ALTERAÇÃO-ALVARÁ 13/93 LT.2**

REQUERENTE: **LUZ OCEANO - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMINIOS, LDA.**

LOCAL: **RUA JOSÉ RIBEIRO LOPES - LT 2, LUZ**

Em termos de nota prévia relembramos o seguinte:

- A pretensão consiste num pedido de alteração ao alvará de loteamento n.º 13/93, sito na Vila da Luz, nomeadamente no que se refere aos usos previstos do lote 2 de "receção, ténis, piscina balneários e apoios/estabelecimentos de restauração e bebidas e apoios" para "misto, de lazer e recreio e habitação";
- A alteração proposta traduz-se numa redução das áreas de implantação e de construção e no aumento do número de pisos atualmente previstos para o lote 2 bem como um acréscimo de 8 fogos no número total de fogos do loteamento.

Nota: A informação n.º 22093/2009-JC, de 25/9/2019, descreve de um modo detalhado as alterações propostas, em termos analíticos e de desenho urbano.

1. Da informação n.º 22093/2009-JC, destacamos o seguinte:

   "... *A pretensão apresenta de certa forma um equilíbrio na relação entre o espaço livre de fruição pública proposto e a área ocupada com as edificações propostas, resultando uma intervenção urbana que melhora e privilegia as vivências urbanas*";

   "... *Ao nível da inserção no contexto urbano directo, consideramos também que a solução ao nível da altimetria das edificações propostas apresenta uma adequada relação volumétrica com as restantes edificações (existentes) que integram o loteamento*";

   "... *a pretensão enquadra-se com as disposições regulamentares dispostas no artigo 56.º do regulamento do PDM*".

   Contudo, a mesma informação aponta para a reformulação de questões de instrução (planta de cedências e ponto de situação referente ao processo de classificação junto do Turismo de Portugal) e analíticas (estacionamentos privados).

2. Nesta sequência apresenta a requerente novas peças gráficas as quais passam a contemplar as seguintes situações:

   a) O quadro sinótico indica o número de 8 lugares de estacionamentos privados para o lote 2 (alvo da alteração);

      Decorrente da aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, o lote deveria conter 2 lugares/fogo. A requerente justifica o facto de apresentar somente 1 lugar/fogo, uma vez que também por aplicação da Portaria referida as duas bolsas de estacionamento de estacionamento adjacente ao lote 2 (a nascente e a sul) apresentam 53 lugares de estacionamento é claramente excedentário para os usos previstos no loteamento.

   b) Clarificação do limite geométrico sul/poente do bloco A1, na planta síntese.

   c) Para além das questões atrás enunciadas a requerente justifica a não apresentação da planta de cedências, uma vez que do processo de loteamento inicial não consta a planta síntese.

3. Da análise dos elementos reformulados apresentados temos a referir o seguinte:

   a) Atendendo ao facto de ser eliminado o uso de restauração e bebidas e as bolsas de estacionamento existentes se encontrarem na realidade sobredimensionadas em relação à procura, consideramos aceitável que os blocos habitacionais propostos possam estar dotados com 1 lugar de estacionamento privado por fogo/bloco;

   b) A delimitação representada nos elementos gráficos encontra-se agora clarificada e devidamente representada;

   c) Verifica-se efetivamente que do processo do loteamento não faz parte integrante a planta de cedências, uma vez que à data de emissão do alvará de loteamento os

elementos instrutórios obrigatórios não são os mesmos, que a legislação hoje em dia, em vigor, exige.

Atendendo a este facto e à própria natureza da pretensão, que não altera as áreas já cedidas ao município, consideramos aceitável a dispensa de apresentação de uma planta de cedências.

d) Os elementos apresentados não prestam qualquer esclarecimento quanto à conclusão do processo de classificação do empreendimento, que integra o loteamento alvo da pretensão, consideramos assim e conforme referido nas informações anteriores que a posição do Turismo de Portugal é fundamental para a tomada de posição da Câmara Municipal sobre a viabilidade da alteração proposta ao loteamento;

e) Aquando da sujeição da pretensão ao período de discussão pública, deverá ser apresentada uma simulação virtual tridimensional da solução urbana.

4. Atendendo ao exposto na presente informação, consideramos que **a pretensão está agora em condições de ser sujeita a consulta ao Turismo de Portugal, IP** (TP), no sentido desta entidade se pronunciar nos termos previstos do art.º 21.º Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho, nomeadamente, para cabal esclarecimento do processo de classificação nesta entidade, entre outros aspetos.

5. Após pronúncia do Turismo de Portugal, e caso o parecer emitido seja de cariz favorável, o processo deverá ainda ser sujeito aos seguintes procedimentos:

   a) **Notificação aos proprietários** dos lotes constantes no alvará de loteamento, **por anúncio, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º do RJUE e da aliena e) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA**;

   b) **Discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUML[1].

Notas:

- **A pretensão implica alterações às obras de urbanização**;
- 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;
- Face à natureza do pedido – o facto das alterações não implicarem qualquer ampliação de infraestruturas viárias –, é dispensável a apresentação do estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído e do Plano de Acessibilidades.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,

(Jorge Manuel Marques Cardoso)

[1] Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

LAGOS
dos Descobrimentos
Câmara Municipal

Unidade Técnica de Obras Particulares

Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização

Parecer:

Visto
O CDULF
5/5/2020

Visto
A Coordenadora da U.T.O.P.
Lagos

Despacho:

Procedam à diligência
Publicitação pelo prazo
de 15 dias e notifique
os proprietários na
forma da Portaria
aplicável

O PRESIDENTE DA CÂMARA,
7/5/2020

Inf. N.9680/2020-JC
Data 30/4/2020
Proc. 25/2019/6/0
Reg. 25/2019/17275

ASSUNTO: **APRESENTA LICENÇA ADMINISTRATIVA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO/ALTERAÇÃO-ALVARÁ 13/93 - LOTE 2**

REQUERENTE: **LUZ OCEANO - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMINIOS, LDA.**

LOCAL: **RUA JOSÉ RIBEIRO LOPES - LT 2, LUZ**

Em termos de nota prévia relembramos o seguinte:

- A pretensão consiste num pedido de alteração ao alvará de loteamento n.º 13/93, sito na Vila da Luz, nomeadamente no que se refere aos usos previstos do lote 2 de "receção, ténis, piscina balneários e apoios/estabelecimentos de restauração e bebidas e apoios" para "misto, de lazer e recreio e habitação";
- A alteração proposta traduz-se numa redução das áreas de implantação e de construção e no aumento do número de pisos atualmente previstos para o lote 2 bem como um acréscimo de 8 fogos no número total de fogos do loteamento.

Nota: A informação n.º 22093/2009-JC descreve de um modo detalhado as alterações propostas, em termos analíticos e de desenho urbano.

1. Na sequência da informação n.º 6032/2020, de 2/3/2020, **apresenta o Turismo de Portugal, IP, a sua pronúncia, referindo simplesmente, que "não há lugar à emissão de parecer"**.

2. Neste sentido, consideramos que o processo encontra-se agora em condições de prosseguir a sua tramitação, devendo assim, desencadearem-se os seguintes procedimentos:

   a) **Notificação aos proprietários** dos lotes/frações constantes no alvará de loteamento, **por anúncio, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º do RJUE e da aliena e) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA**;

   b) **Discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUML[1].

Notas:

- **A pretensão implica alterações às obras de urbanização**;
- Dadas as alterações propostas não apresentarem qualquer aumento da área de construção, não há lugar ao pagamento da taxa de urbanização - art.º 131.º do RMUETCUML;
- Face à natureza do pedido – o facto das alterações não implicarem qualquer ampliação de infraestruturas viárias –, é dispensável a apresentação do estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído e do Plano de Acessibilidades.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,

JORGE CARDOSO

(Jorge Manuel Marques Cardoso)

[1] Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.