

Unidade Técnica de Obras Particulares

Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização

Parecer:

Visto
A Coordenação de Urbanismo
Lagos, 11/11/2020

Despacho:

Motivo - o
requisito para o
Pedido de Alvará
Proceder a
aviso e fa
O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Inf. N.º 22136/2020 -JC
Data 12/10/2020
Proc. 25/2020/3/0
Reg. 25/2020/5981

ASSUNTO: REQUER LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA ALTERAÇÃO AO ALV. DE LOT. N.º 9/89
REQUERENTE: JOSÉ CARLOS PALMA LUCAS
LOCAL: MEIA PRAIA - LT.1 A 6 E 8 A 12, SÃO GONÇALO DE LAGOS

1. Descrição do pedido

Apresenta o requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 9/89, sito na Meia Praia, freguesia São Gonçalo de Lagos.

A pretensão visa a criação de condições para se proceder à legalização das alterações efetuadas nas edificações existentes nos lotes 1 a 13.

Descrição das alterações propostas:

- Aumento da área de construção, que passa de 2230 m² para 2453 m²;
- Aumento da área de implantação, que passa de 830 m² para 970,75 m²;
- Alteração das tipologias de fogo T0 para T1, sem apresentar, contudo, um aumento do número total de fogos;
- Introdução das cotas de soleira de todos os edifícios que integram o loteamento;

- Criação de uma bolsa de estacionamento, com 8 lugares de estacionamento (2 deles destinados a pessoas com mobilidade condicionada)
- Quadro analítico comparativo (com recurso às cores convencionais - existente/proposto):

Nº do lote	Área do lote (m2)	Área de constr. (m2)	Área de Implant. (m2)	Nº de fogos topologias	Nº de pisos	Cotas soleira
1	116,30	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	27,15 20,00
2	107,50	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	27,05 21,00
3	110,00	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	27,06 21,50
4	112,50	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	27,45 22,00
5	140,00	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	27,07 22,50
6	238,90	462,00 420,00	154,00 140,00	4T1 + equipamento (Restauração e/ou bebidas, comércio, serviços) 4T1 + equipamento (snack bar, recepção) R/c	3 + cave 3 + garagem (cave)	25,77 21,50
8	126,40	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	24,95 20,50
9	117,50	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	22,31 20,00
10	115,00	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	22,25 19,50
11	110,00	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	22,07 19,00
12	137,80	199,10 181,00	74,25 67,50	3T1 1T0 + 2T1	3 + cave 3 + garagem (cave)	21,93 18,50
13	499,10		74,25 67,50	piscina e apoio	piscina e apoio	23,33 19,00
TOTAL	1931,00	2453,00	970,75			
TOTAL		2230	883			

2. Enquadramento territorial

O loteamento situa-se na área de intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia¹ (PUMP), situando-se em termos de zonamento, em "zona com ocupação urbana" da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 4, confinando com a Via 5 (Via Secundária existente a reabilitar) em terreno cuja altimetria se situa entre as cotas 20 m e 40 m.

A planta de Condicionantes não assinala quaisquer condicionamentos.

3. Análise da pretensão

- Sobre a proposta de aumento dos parâmetros urbanísticos referentes às áreas de construção e de implantação:
 - Aumento de 223 m² de área de construção, que passa de 2230 m² para 2453 m²:
 - São aumentados 42 m² no lote 6 que admite os usos de 4 T1 + equipamento (restauração e/ou bebidas, comércio, serviços);

¹ Resolução de Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto.

- b. Os restantes 181 m² são distribuídos pelos lotes 1 a 5 e 8 a 12, exclusivamente residenciais;
- ii. Aumento de 87,75 m² na área de implantação, que passa e 883 m² para 970,75 m², e é distribuído por todos os lotes, inclusivamente pelo lote 13 destinado a piscina e apoio;

O aumento da área de construção corresponde a um acréscimo de 10% da área anteriormente prevista no alvará, enquanto no caso da área de implantação essa percentagem é ligeiramente inferior, **valores que se enquadram no disposto alínea a) do n.º1 do art. 41.º do regulamento do PUMP (RPUMP), que admite um aumento máximo de 10% da área construída, licenciada ou autorizada.**

- b) Relativamente à alteração dos usos do lote 6, introduzindo a possibilidade de comércio e serviços, não se vê qualquer inconveniente nesta situação, devendo no entanto, ser discriminada a área de construção afeta a cada um destes usos;
- c) Há também a referir que o aumento da área de construção, e a introdução de novos usos (comércio e serviços) implicará o pagamento da taxa de urbanização² e a atualização do cálculo das áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva nos termos previstos no RMUETCUMML³;
- d) Apesar do referido nas anteriores alíneas, consideramos que não se justifica a instalação de equipamentos e de espaços verdes de utilização coletiva, pelo que poderá proceder-se de acordo com o definido nos art.ºs 134.º e 135.º do RMUETCUMML (compensação em numerário);
- e) No que se refere à alteração de tipologia de T0 para T1, passando por isso todos os 34 fogos previstos no alvará a corresponder à tipologia T1, verificamos que as disposições do PUMP não proíbem esta pretensão.

Relembramos que a pretensão não apresenta qualquer variação ao número total de fogos previstos no alvará de loteamento.

- f) No que respeita ao número de estacionamento privados e públicos, verifica-se:
- A criação de uma bolsa de estacionamento suplementar, com 8 lugares, destinados 2 deles a pessoas com mobilidade condicionada;
 - Em complemento aos 10 lugares de estacionamento já executados no âmbito das obras de urbanização do loteamento, foram acrescidos mais 4 lugares em relação ao projeto inicial;
 - O número total de estacionamento perfaz, portanto, 18 lugares de estacionamento;

² Nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 130.º, e do artigo 131.º do RMUECUMML.

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

Salientamos que de acordo com o art.º 60.º do regulamento do PUMP, o rácio para dimensionamento do número de lugares de estacionamento afeto às tipologias T0's é o mesmo que se aplica às tipologias T1's.

Neste sentido, a ação proposta de, alteração das tipologias de T0 para T1, não implica qualquer agravamento do dimensionamento do número de lugares de estacionamento.

Apesar do referido, entendemos assim, que o número de parqueamentos cobrem no local, as reais necessidades do complexo habitacional, em função das características da envolvente edificada, não se deteta, aparentemente, nesta área, qualquer défice de estacionamento;

- g) Quanto à criação da bolsa de estacionamento suplementar, e apesar de constar na memória descritiva que o proprietário do terreno, onde ser será executada, é propriedade do requerente, deverá ser apresenta a certidão da Conservatória do Registo Predial deste terreno.

Uma vez que esta parcela de terreno passará a integrar a área de cedência ao município, deverá ser atualizada a área total de terreno, bem como a área de cedência, indicada nas plantas síntese e de cedências.

- h) Deverá ser eliminada da legenda da planta síntese a indicação da "área total destinada a construção", uma vez que esta informação consta no quadro sinótico;

4. Taxa de urbanização e compensação

Após a indicação das áreas de construção afetas aos usos de comércio e serviços, procederemos ao apuramento dos valores em causa (ver alíneas b) do ponto anterior).

5. Discussão pública

O processo está sujeito ao procedimento de discussão pública por ultrapassar o limite de 30 fogos estabelecidos na alínea b) do art. 12.º do RMUETCUML, que será promovida quando a proposta se encontrar estabilizada e apurados os valores da Taxa de Urbanização e Compensação.

6. Obras de urbanização

A nova área destinada a estacionamento automóvel implicará alteração das obras de urbanização.

7. Informações adicionais

No que se refere aos elementos instrutórios em falta mencionados no saneamento, objeto do despacho da Sr.ª Coordenadora da U.T.O.P., no uso de competência subdelegadas, proferido a 17/02/2020, com base na inf. n.º 4457/2020 de 13/02/2020, consideramos o seguinte:

- Caso a sua elaboração implique ou se traduza num acréscimo desproporcional de trabalho e/ou excessiva morosidade para a tramitação do presente processo, consideramos que poderão ser substituídos por uma declaração subscrita pelo técnico autor do projeto indicando que as alterações agora propostas ao alvará de loteamento permitem a legalização das edificações existentes em todos os lotes em conformidade com a legislação aplicável, e especificamente: o Plano de Urbanização da Meia Praia, o Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

8. Conclusão

Da análise realizada consideramos que a pretensão poderá reunir condições para merecer aceitação, condicionada, no entanto, à resposta quanto ao mencionado nas alíneas b), g) e h) ponto 3 e no ponto 7.

Nota: Após a retificação das questões enunciadas o processo deverá ser sujeito a discussão pública nos termos mencionados no ponto 5.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,


(Jorge Manuel Marques Cardoso)