Parecer:	Despacho:

Inf. N.º5960/2021 -JC
Data 8/3/2021
Proc. 25/2021/1/0
Reg. 25/2021/302

ASSUNTO:	**LICENÇA ADMINISTRATIVA DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 1/2008**
REQUERENTE:	**PALMARES - COMPANHIA DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DE LAGOS, S.A.**
LOCAL:	**ODIÁXERE - MEIA PRAIA - URBANIZAÇÃO CAMPO DE GOLF DE PALMARES**

1. Introdução

Apresenta a requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de reparcelamento n.º 1/2008, sito em Odiáxere, Meia Praia.

Nota: Em 10/12/2019, foram rececionadas provisoriamente as obras de urbanização.

2. Descrição da proposta

Retiramos da memória descritiva e justificativa alguns excertos que ajudam a detalhar as ações propostas:

a) A alteração proposta consiste na junção dos lotes 115 e 116, num único lote, absorvendo o mesmo os parâmetros urbanísticos previstos para os lotes em causa;

b) Com a unificação dos dois lotes é proposta uma redefinição do arruamento de acesso ao lote unificado, designado como "Via do Hotel", mantendo e garantindo obviamente, o acesso público à edificação existente, designada por "Meia Casa";

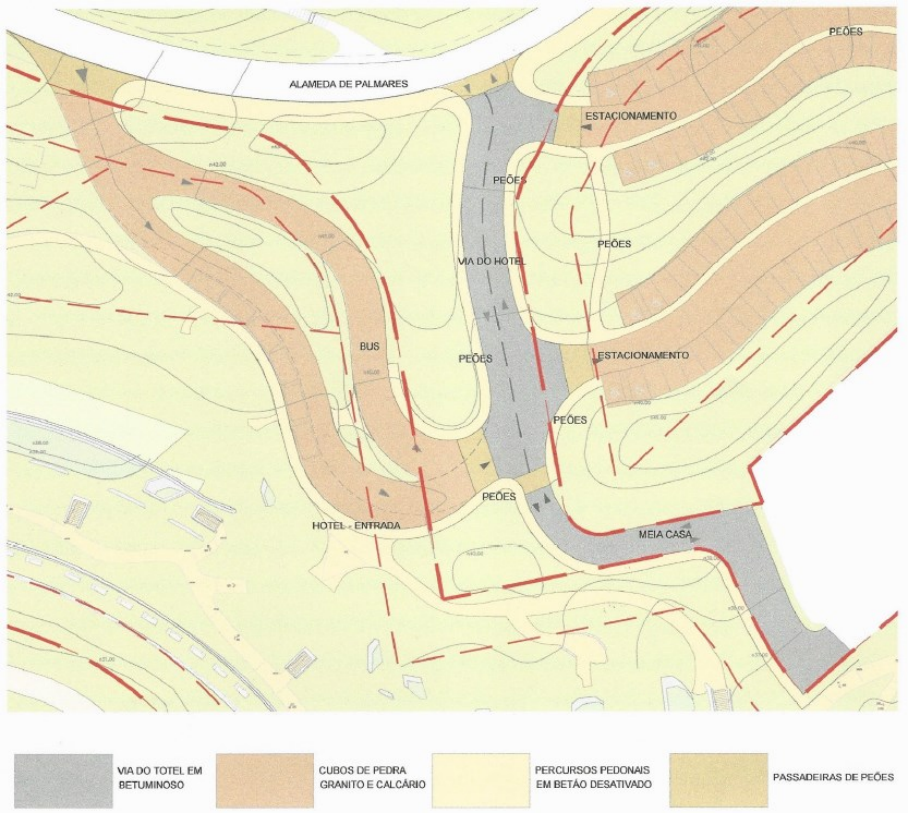
c) Os lotes alvos da alteração destinam-se a equipamentos hoteleiros, justificando a requerente a pretensão "… *pela necessidade de obter uma melhor gestão hoteleira e também pela melhor integração paisagística de todas as funções hoteleiras numa só unidade, originando economia de área, infraestruturas e equipamentos*";

d) A solução proposta, já existiu na solução inicialmente na operação de reparcelamento, encontrando-se previsto para o lote 116 um hotel com 172 quartos;

e) O hotel, já existente no lote 115, e o respetivo parque de estacionamento será integrado na nova unidade hoteleira;

f) O acesso principal ao hotel passará a ser realizado por uma via a inserir na Alameda de Palmares, dentro dos próprios limites do lote unificado, no seguimento do acesso existente, para o antigo lote 115;

g) É proposto um acesso individualizado, no interior do lote 115/116, para autocarros (de sentido único), através da via de acesso à entrada do hotel, com saída pela "via do hotel" - ver imagem seguinte:



h) O acesso ao "cais de descarga" do hotel, de veículos de abastecimento e serviços, será localizado no acesso ao atual lote 115;

i) Em virtude da junção dos dois lotes, tornou-se necessário alterar o traçado de uma pequena servidão de passagem de infraestruturas de drenagem pluvial, que se encontrava prevista no lote 115 e que agora se integra no interior do novo lote 115/116;

j) Quadro analítico comparativo:

Versão atual (em vigor)

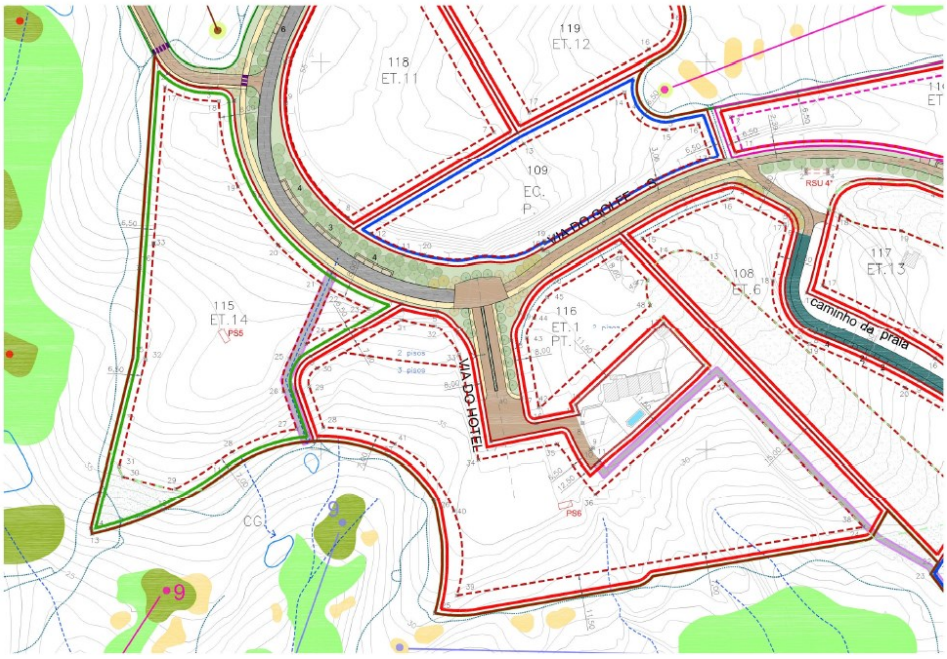
	Área do lote	Área do polígono da edificação	Área de construção da edificação (máximo)	Área verde livre	Área verde condicionada	Área de impermeabilização (máximo)	Área de construção por utilização
Lote 115	17450,20	12522	1200	3992,40	935,80	5740	1500
Lote 116	29914,60	19294,80	7299,90	8027,50	2592,30	11182,90	14040
Total	**47364,80**	**31816,80**	**8499,90**	**12019,90**	**3528,10**	**16922,90**	**15540**

Versão proposta:

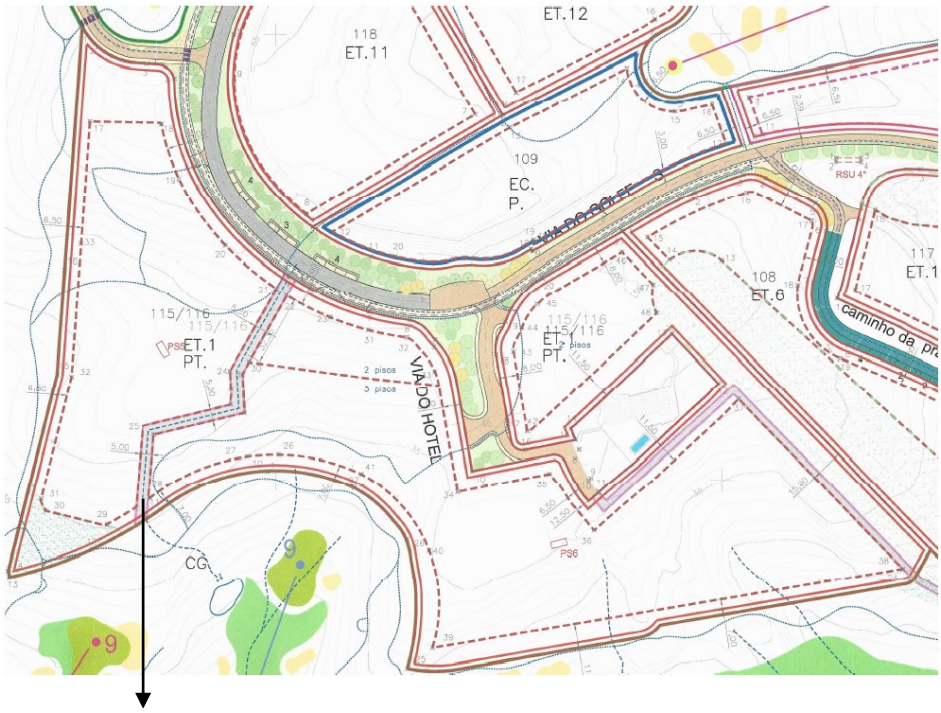
	Área do lote	Área do polígono da edificação	Área de construção da edificação (máximo)	Área verde livre	Área verde condicionada	Área de impermeabilização (máximo)	Área de construção por utilização
Lote 115 / 116	**47364,80**	**31816,80**	**8499,90**	**12019,90**	**3528,10**	**16922,90**	**15540**

a) Imagens comparativas da solução urbana:

Extrato da planta síntese proposta



Extrato da planta síntese proposta



Servidão de passagem para infraestruturas de drenagem pluvial

3. Enquadramento territorial

A pretensão encontra-se inserida no Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), na respetiva UOPG 11.

4. Análise da pretensão

a) Conforme já mencionado a **unificação dos lotes 115 e 166, absorve os parâmetros urbanísticos atualmente estabelecidos para estes lotes, não resultando, desta ação, qualquer variação nos totais dos parâmetros urbanísticos da operação de reparcelamento**;

b) Salienta-se que, na solução em vigor do loteamento, o lote 116 (hotel) possui 59 lugares públicos, 8 dos quais destinados à valência de *Club House*, uma vez que era intenção inicial do promotor inclui-la no mesmo edifício do Hotel.

No entanto, foi opção recente dos atuais proprietários a construção de um edifício de raiz, exclusivo para o albergar o *Club House*, o qual se encontra dotado do respetivo estacionamento público e privado, encontrando-se inclusivamente também já dotado de alvará de autorização de utilização e em funcionamento.

Nestes termos, o atual quadro sinótico passa assim a refletir, no que ao estacionamento diz respeito, a atualização desta situação, excluindo-se os lugares de estacionamento dedicados àquela valência, também ela agora excluída do lote.

Ver quadros seguintes:

Situação Atual (lotes 115 e 116 separados)				
Lote 115		**Estacionamento Público Mínimo**	**Estacionamento Privado Mínimo**	**Total**
Hotel	40 camas	40 camas /6 – 7 lugares	40 camas /3 – 14 lugares	
total de lugares		7	14	21
Lote 116		**Estacionamento Público Mínimo**	**Estacionamento Privado Mínimo**	
Hotel	304 camas	304 camas /6 = 51 lugares	304 camas /3 = 102 lugares	
Clubhouse	800 m2	800m2 /100 = 8 lugares	800m2 /50 = 16 lugares	
Centro Conferências	500 lugares sentados	incluido no Estacionam/ Privado	500 lug. sent. / 5 = 100 lugares	
total de lugares		*59*	*218*	*277*
Situação Proposta (lotes 115 e 116 juntos)				
Lote 115+116		**Estacionamento Público Mínimo**	**Estacionamento Privado Mínimo**	**Total**
Hotel	344 camas	344 camas /6 = 58 lugares	344 camas /3 = 115 lugares	
Sala de Eventos	200 lugares sentados	incluido no Estacionam/ Privado	200 lug. sent. / 5 = 40 lugares	
total de lugares		*58*	*155*	*213*

c) Face ao exposto na alínea anterior e atendendo também ao facto, conforme se verifica no quadro anterior, da proposta manter os rácios já aplicados na solução inicial do loteamento, vertidos do Plano de Urbanização da Meia Praia, nada temos a opor ao número de lugares de estacionamento propostos;

d) Relativamente, à reformulação dos acessos viários ao lote, compreendemos a situação de criar uma via exclusiva para autocarros, solução que em nossa opinião, não implica constrangimento de interseção na via de acesso ao hotel (veículos ligeiros – utentes) que por sua vez convergem no arruamento público de acesso ao parque de estacionamento do hotel e à Meia Casa;

e) Consideramos aceitável o perfil transversal proposto do arruamento público (via do hotel) de 6 metros de largura com passeios de 1,5 metros em ambos os lados, atendendo ao tráfego muito residual, uma vez que serve de suporte em exclusividade ao hotel, respetivo parque de estacionamento e à Meia Casa.

   Porém no âmbito dos projetos das obras de urbanização, deverão ser definidos com detalhe os pavimentos da via do hotel, bem como dos acessos internos de acesso ao hotel e "cais de descarga", uma vez que todos estes arruamentos estabelecem entre eles uma relação muito direta sem uma demarcação física de diferenciação da natureza dos mesmos (públicos/privados);

f) O regulamento é alterado, nos artigos com referências ao lote 115 e 116, sendo substituídas pela referência "lote 115/116", com a agregação correspondente aos respetivos parâmetros urbanísticos.

g) Em suma:

   i. A proposta de alteração não implica qualquer aumento dos indicadores urbanísticos e não desvirtua o contexto urbano do loteamento;

ii. A unificação dos lotes 115 e 116, num único empreendimento hoteleiro, não desvirtua o conceito urbano do loteamento, nem a sua vertente turística;

Consideramos assim que a pretensão não colide com os pressupostos estabelecidos pelo PUMP.

5. Conclusão

Atendendo ao exposto na presente informação, consideramos que o processo está em condições de prosseguir a sua tramitação devendo proceder-se:

- À **consulta ao Turismo de Portugal IP** para parecer, nos termos previstos do n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atualizada;

No âmbito da notificação à requerente deste procedimento, deverá também ser incluído que a requerente deverá proceder à apresentação de novos requerimentos (inicial e de junção de elementos) com assinaturas originais ou então assinados digitalmente. Deverá igualmente alertar-se que os processos deverão ser submetidos, nesta autarquia, devidamente paginados.

6. Informações adicionais

a) Após a receção do parecer do Turismo de Portugal, o processo está sujeito às seguintes ações:

- **Notificação aos proprietários** dos lotes constantes no alvará de loteamento, **por anúncio**, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º RJUE e da aliena e) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA;
- **Período de discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUML.

Contudo, estes procedimentos, só poderão ser desencadeados no fim da vigência da Lei 4-B/2021 de 1 de fevereiro que regulamenta o estado de emergência e faz suspender nos termos do seu artigo 6º-C os prazos administrativos que dependam de iniciativa particular.

b) **A pretensão implica alteração às obras de urbanização**;

a) Uma vez que a pretensão não apresenta qualquer aumento da área de construção, na edificação existente, 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)