

Parecer:

Despacho:

*V. M. F.*  
*O. D. P. G. T.*  
*22/5/2023*  
*W. S. Z.*  
A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística  
Cláudia Cristina M. Gonçalves  
*11/04/23*

*Proceder à*  
*revisão da*  
*Proposta e à*  
*atuação pública*  
*do plano de ordenamento*  
O PRESIDENTE DA CÂMARA

Inf. N.º 12335/2023 -JC  
Data 10/5/2023  
Proc. 25/2022/10/0  
Reg. 25/2022/43801; 25/2023/29046

*30/5/23*

ASSUNTO: **REQUER LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 02/88, SITO EM URB. TORRALTINHA, LAGOS.**  
REQUERENTE: **RODRIGUES & VERMELHO - CONSTRUÇÕES, S.A.**  
LOCAL: **SÍTIO DA TORRALTA, SÃO GONÇALO DE LAGOS**

## 1. Introdução

Apresenta o requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 2/88, sito em Torraltinha, freguesia São Gonçalo de Lagos.

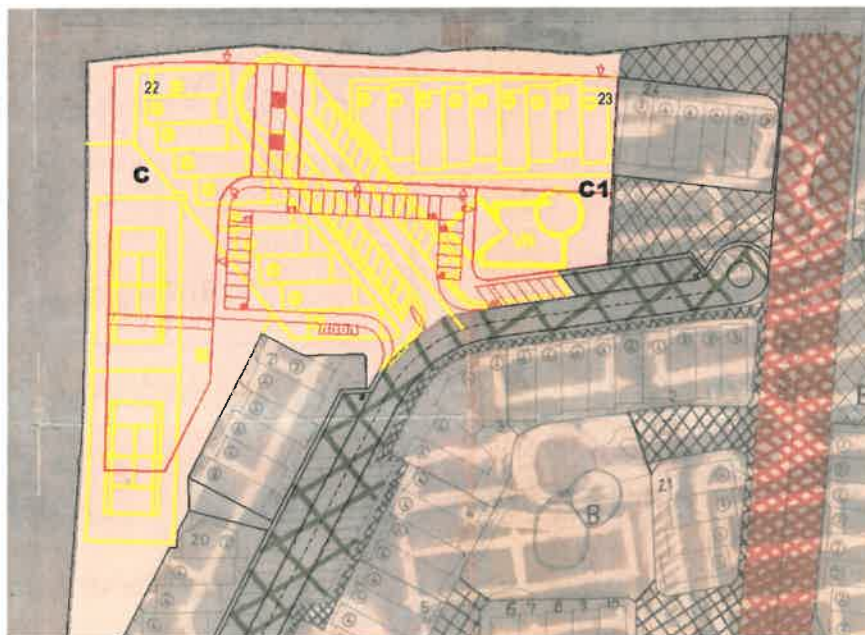
Na sequência de reuniões técnicas realizadas com a requerente e com o autor do projeto foram apresentados novos elementos com o registo n.º 25/2023/29046.

## 2. Descrição sumária da proposta

a) A área do loteamento abrangida pela alteração cifra-se em 64.490 m<sup>2</sup>, abrangendo os lotes C-22 e C1-23 e uma área pública. Em termos sumários a pretensão assenta essencialmente nas seguintes ações:

i. Restruturação do conceito urbano previsto no loteamento;

- ii. Eliminação dos equipamentos privados VIII e XIX destinados a piscina com instalação sanitárias e apoios técnicos (sanitários, etc.);
  - iii. Diminuição do número de fogos dos lotes C-22 e C1-23 de 69 para 65 fogos;
  - iv. Definição das áreas de implantação, cotas de soleira, altura da fachada e volumetria (parâmetros urbanísticos omissos no alvará de loteamento), bem como os respetivos polígonos de implantação para os lotes alterados;
  - v. Definição/alteração da localização das entradas pedonais e de viaturas;
  - vi. São eliminadas as tipologias T0, em benefício das tipologias T1 e T2.
- b) Solução urbana prevista no loteamento versus solução urbana proposta (com recurso às cores convencionais **existente/proposto**):



- c) Planta geral da proposta inserida no contexto urbano existente:



### 3. Enquadramento territorial

- a) O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos<sup>1</sup> (PUL), classificando a área em questão (planta de zonamento) como “área urbana consolidada”, regendo-se a ocupação do solo pelos artigos 62.º e 63.º do regulamento;
- b) De acordo com o PUL, a área de sujeita à intervenção proposta não se encontra abrangida por qualquer servidão e restrição de utilidade pública.

### 4. Análise da pretensão

#### a) Composição urbana:

- i. O alvará de loteamento em causa data de 1988, época em que o conceito urbano dos loteamentos caracterizava-se pelos mesmos conterem equipamentos privados (piscinas, campos de jogos/ténis, etc.) visando a criação de núcleos centralizados incutindo vivências urbanas internas no próprio loteamento;
- ii. A alteração proposta apresenta um modelo mais contemporâneo, possibilitando que a implantação dos edifícios, previstos para cada lote, “funcionem” como remate do limite norte do loteamento, definindo/estabilizando de igual modo o plano marginal deste troço da Rua José Manuel Paula Franco, incluindo também um canal pedonal de ligação desta via à Rua Regimento de Infantaria 2.

Da reformulação resulta também a criação de uma “praça” com cerca de 1.500 m<sup>2</sup>, dotada de estacionamento nos seus limites, a qual poderá eventualmente, até funcionar como um espaço multifuncional.

- iii. A alteração do desenho urbano implica uma desafetação e de 937,50 m<sup>2</sup> do domínio público e uma afetação ao domínio público de 1.574 m<sup>2</sup>.

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 (RJUE), 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.

Neste contexto, não há portanto qualquer compensação por parte do promotor, tanto que no caso em concreto a área a afetar ao domínio público (a ceder) é superior à área a desafetar do domínio público.

---

<sup>1</sup> Revisão publicada no D.R., 2ª série, em 27/9/2012.

- iv. **Consideramos que a reformulação do desenho urbano, desta área do loteamento, apresenta uma clara melhoria da solução urbana contribuindo para a conceção de um espaço físico mais organizado e funcional.**

b) Parâmetros urbanísticos:

- i. É mantida a área de construção de 6.840 m<sup>2</sup> prevista no alvará de loteamento para os dois lotes em questão. Recorda-se que a "superfície de construção" indicada no quadro de áreas do alvará de loteamento, corresponde à área de construção por piso:

$$\text{Lote C-22: } (900 \text{ m}^2 \times 4 \text{ pisos}) = 3.600 \text{ m}^2$$

$$\text{Lote C1-23: } (810 \text{ m}^2 \times 4 \text{ pisos}) = 3.240 \text{ m}^2$$

$$\text{Total} = 6.840 \text{ m}^2$$

- ii. Quanto ao número de fogos, conforme já referido anteriormente é proposta uma redução de 4 fogos, no lote C-22, passando assim, no total dos dois lotes de 69 fogos para 65 fogos.

Pesem embora sejam eliminadas as tipologias T0, há, contudo, uma redução do número de habitantes<sup>2</sup>, conforma a seguir se indica:

**Alvará de loteamento:**

Lote C-22: 36 fogos = (6T0 X 2hab) + (12T1 x 2,5hab) + (18T2 x 3,5hab) = 105 habitantes

Lote C1-23: 33 fogos = (5T0 X 2hab) + (11T1 x 2,5hab) + (17 T2 x 3,5hab) = 97 habitantes

**Total de habitantes: 202**

**Proposta:**

Lote C-22: 32 fogos = (4T1 X 2,5hab) + (28T2 X 3,5hab) = 108 habitantes

Lote C1-23: 33 fogos = (24T1 X 2,5 hab) + (9T2 X 3,5hab) = 91,5 habitantes

**Total de habitantes: 200**

- iii. Relativamente aos estacionamento públicos e privados:

- Para a área do loteamento, sujeita à alteração, estão previstos 33 lugares de estacionamento públicos, sendo que a reformulação do desenho urbano proposta mantém o mesmo número de lugares de estacionamento;

Obs.: 3 lugares de estacionamento são de uso exclusivo a pessoas com mobilidade condicionada.

<sup>2</sup> Tendo por base os "conceitos a utilizar na apreciação de estudos" elaborados pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

- O alvará de loteamento encontra-se dividido por várias zonas (compostas por vários lotes), estabelecendo o quadro de áreas da planta síntese o número de lugares de estacionamento privados totais para cada zona.

O técnico autor do projeto estabelece uma proporção dos lugares de estacionamentos totais previsto no alvará de loteamento, de cada zona para os respetivos lotes, em que estão inseridos os lotes alvos da alteração, em função do número de fogos de cada lote, resultando assim 19 lugares para o lote C-22 e 21 para o lote C1-23.

A proposta de alteração propõe um total de 65 lugares de estacionamentos (lote C-22→32 lugares e lote C1-23→33 lugares), mais 21 lugares de estacionamentos privados do que previsto no alvará de loteamento. Realçamos para o facto da proposta em apreço apresentar uma redução de 4 fogos.

Neste sentido, consideramos aceitável o número de lugares de estacionamentos privados propostos.

**iv. A pretensão não implica quaisquer aumentos dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente a área de construção conforme atrás já mencionado** (o alvará de loteamento é omissivo quanto à área de implantação).

- c) Quanto às notas introduzidas ao quadro sinótico da planta síntese, nada temos a referir, destacamos somente a nota (\*), que refere:

*"admite-se que os apartamentos do piso superior (piso "+1), poderão ser dotados de um corpo/volume a nível da cobertura, destinados, a zonas de duplo pé-direito e garantindo-lhes um acesso franco a um espaço complementar de apoio e de relação com o terraço privativo, cujas áreas, dimensão e pé-direito não poderão configurar um piso".*

Consideramos aceitável a introdução desta nota, uma vez que se trata de uma situação que já ocorre no edifício existente a nascente, correspondente ao lote C1-24, conforme se verifica na imagem seguinte:



d) O requerente propõe a implantação de uma ilha ecológica, nada temos a opor à sua localização. Porém, impondo o Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, até ao final de 2023 a obrigação da separação dos biorresíduos deverá assim, a ilha ecológica ser composta por 5 contentores:

- 3 Recicláveis – 1 vidro +1 embalagens + 1 papel
- 1 Indiferenciados
- 1 Biorresíduos

Obs.: O modelo adotado pelo município é o modelo SOTKON.

## 5. Conclusão:

Atendendo que:

- A proposta de alteração apresenta uma atualização do modelo urbano previsto, o qual apresenta uma adequada integração no respetivo contexto urbano, contribuindo assim, para a definição de um espaço urbano mais contemporâneo e conseqüentemente uma renovação das infraestruturas urbanas de suporte à ocupação;
- Não colide com os pressupostos do Plano de Urbanização de Lagos.

Consideramos, assim, que o processo está em condições de prosseguir a sua tramitação devendo proceder-se:

- À **notificação aos proprietários** dos lotes constantes no alvará de loteamento, por anúncio, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e da aliena e) do n.º 1 do art.º 112.º do Código do Procedimento Administrativo;
- Ao **período de discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUM<sup>3</sup>.

## 6. Informações adicionais:

- a) **A pretensão implica alterações às obras de urbanização;**
- b) 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 RMUETCUM;
- c) Deverá fazer parte integrante do aditamento a emitir ao alvará de loteamento a peça gráfica 04, correspondente aos cortes esquemáticos.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,

  
(Jorge Manuel Marques Cardoso)

<sup>3</sup> Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.