

Parecer:

V. M.
07 DP6T
28/6/2023
VISTO
A Chefe da Divisão Gestão Urbanística
Lagos, 11/06/23

Despacho:

DESPACHO
<i>No</i>
<i>Pa</i>
<i>de</i>
Lagos, <i>18/6/23</i>

Presidente da Câmara
O PRESIDENTE DA CÂMARA

Inf. N.º 20641/2023-BI
Data 12/6/2023
Proc. 25/2022/17/0
Reg. 25/2022/66564

ASSUNTO: LICENÇA ADMINISTRATIVA DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 9/86 - LOTE 8
REQUERENTE: SPECTACULAR MOOD, LDA
LOCAL: RUA DO BALUARTE, LOTE 8 - FR. K E L, LAGOS - FREG. SÃO GONÇALO DE LAGOS

1. Introdução

1.a) Vêm os requerentes submeter um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 8/86, sito em Rua do Baluarte - Fr. K e L, Lagos, freguesia de S. Gonçalo de Lagos.

Nota: Em 28/05/2008 foram rececionadas definitivamente as obras de urbanização, tendo as obras de urbanização referentes ao 2.º aditamento ao alvará de loteamento sido recebidas definitivamente em 08/09/2022.

2. Descrição da proposta

2.a) A pretensão está relacionada com a intenção de alteração de uso das frações K e L do lote 8, para serviços, especificamente estabelecimento de restauração/bebidas, e consiste na introdução do uso RB - Restauração e Bebidas no alvará de loteamento do respetivo uso. Não implica qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos previstos no alvará de loteamento;

2.b) O lote 8 apresenta atualmente as valências de garagem, comércio e habitação.

2.c) Apresenta-se em seguida o quadro analítico comparativo das alterações propostas:

Versão atual (em vigor)

Lote	Área do lote (m2)	Área de implantação (m2)	Área de construção (m2)	Uso			N.º fogos T2	N.º Pisos		
				C	RB	H		(-)	(+)	(+) R
Total	700.00	556.00	---	●		●	24	1	5	---

Versão proposta:

Lote	Área do lote (m2)	Área de implantação (m2)	Área de construção (m2)	Uso			N.º fogos T2	N.º Pisos		
				C	RB	H		(-)	(+)	(+) R
Total	700.00	556.00	---	●	●	●	24	1	5	---

3. Enquadramento territorial

3.a) O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos¹ (PU), que classifica a área de intervenção (planta de zonamento) como "área urbana consolidada", regendo-se a ocupação pelos artigos 62.º e 63.º do respetivo regulamento, dos quais se destaca o n.º 8, que se transcreve:

"Quaisquer alterações a operações de Loteamento Urbano anteriores à entrada em vigor do Plano ficam sujeitas aos índices e parâmetros urbanísticos constantes do respetivo alvará."

4. Análise do pedido

- 4.a) Verificados os elementos constantes do processo, considera-se, de acordo com o descrito no ponto 2, que não existe alteração dos parâmetros urbanísticos constantes do quadro sinóptico do alvará de loteamento;
- 4.b) O alvará de loteamento em causa situa-se numa "zona urbana consolidada", que pela sua definição, encontra-se dotada de todas as infraestruturas essenciais, caracterizada por uma malha urbana estabilizada e com os alinhamentos dos planos marginais claramente definidos pelas edificações existentes;
- 4.c) O uso de "Restauração e Bebidas" já consta em diversos lotes que integram o loteamento, sendo que a introdução desta valência em mais um lote, em nada altera a dinâmica e o conceito geral do loteamento, não adulterando, portanto, as características do respetivo tecido urbano;
- 4.d) Salieta-se que a alteração enquadra-se com as regras urbanísticas estipuladas no art.º 62.º do regulamento do PUL, o qual abaixo reproduzimos:

¹ Plano de Urbanização de Lagos: publicado pelo Aviso n.º 12953/2012, de 27 de setembro.

SECÇÃO II ÁREA URBANA CONSOLIDADA

ARTIGO 62º CARACTERIZAÇÃO

1. A Área Urbana Consolidada é constituída pela zona urbana onde os arruamentos e os alinhamentos das edificações já estão definidos e onde se pretende ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas, admitindo-se a substituição de edifícios bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características do tecido urbano existente;
2. Na Área Urbana Consolidada são admitidos os usos habitacionais, unidades de pequeno comércio, serviços, turismo e restauração e bebidas e ainda pequena indústria compatível com esta categoria de espaço.

- 4.e) O pedido é acompanhado da ata de reunião de condomínio com a autorização para a alteração do uso das frações K e L, bem como de documento atestando a concordância de todos os condóminos com a presente operação urbanística (reg.º 34385 de 02/06/2023);
- 4.f) O pedido é acompanhado do termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, fundamentado a dispensa da apresentação do estudo acústico, a qual se considera de aceitar;
- 4.g) Face à natureza do pedido – a proposta não implica qualquer alteração/ampliação de infraestruturas viárias –, é dispensável a apresentação do Plano de Acessibilidades e da simulação tridimensional;
- 4.h) Foram ainda entregues em formato digital as plantas síntese constante do processo em papel.

5. Informações complementares

- 5.a) Dada a proposta de alteração ao loteamento não apresentar qualquer variação das áreas de implantação, de construção e do número de fogos, consideramos que o processo está dispensado do período de discussão pública, ao abrigo do ponto 8 do art.º 27.º do RJUE²;
- 5.b) Porém, terá que ser promovida 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 RJUE e da alínea e) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA;
- 5.c) A pretensão não implica alterações às obras de urbanização;
- 5.d) Dado que as alterações propostas não apresentam qualquer aumento da área de construção, não há lugar ao pagamento da taxa de urbanização, nos termos do art.º 131.º do RMUETCUML.

6. Conclusão

- 6.a) Face ao exposto, consideramos que do ponto de vista urbanístico, nada temos a opor à pretensão, uma vez que a mesma não colide com os pressupostos do PU de Lagos, e apresenta enquadramento no conceito urbano do respetivo loteamento;
- 6.b) Nestes termos, sugere-se que seja desencadeado o procedimento mencionado na alínea 5.b).

T.C.
Jorge Cardoso
15/6/2023

O Técnico Superior (Urbanista)

Bruno Inácio

Bruno Inácio

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