

Parecer:

Vist
O DDEGT
26/4/2023
VISTO
A chefe de Divisão Gestão Urbanística
Lagos, 14/02/23

Despacho:

Proceder à
anulação pública
pelo prazo de
15 dias.
- Notificar o
O PRESIDENTE DA CÂMARA M.

Inf. N.º 24646/2023 -JC
Data 11/7/2023
Proc. 25/2022/16/0
Reg. 25/2022/61974

ASSUNTO: LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA ALTERAÇÃO AO ALV. DE LOTEAMENTO Nº 23/1988
REQUERENTE: FRANCISCO JOSÉ PARGANA DA GLÓRIA QUITÉRIA E OUTROS
LOCAL: URB. CERRO DAS MÓS - 159 E 160, SÃO GONÇALO DE LAGOS

1. Introdução

Apresenta o requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 23/88, localizado em Urbanização Cerro das Mós, freguesia São Gonçalo de Lagos.

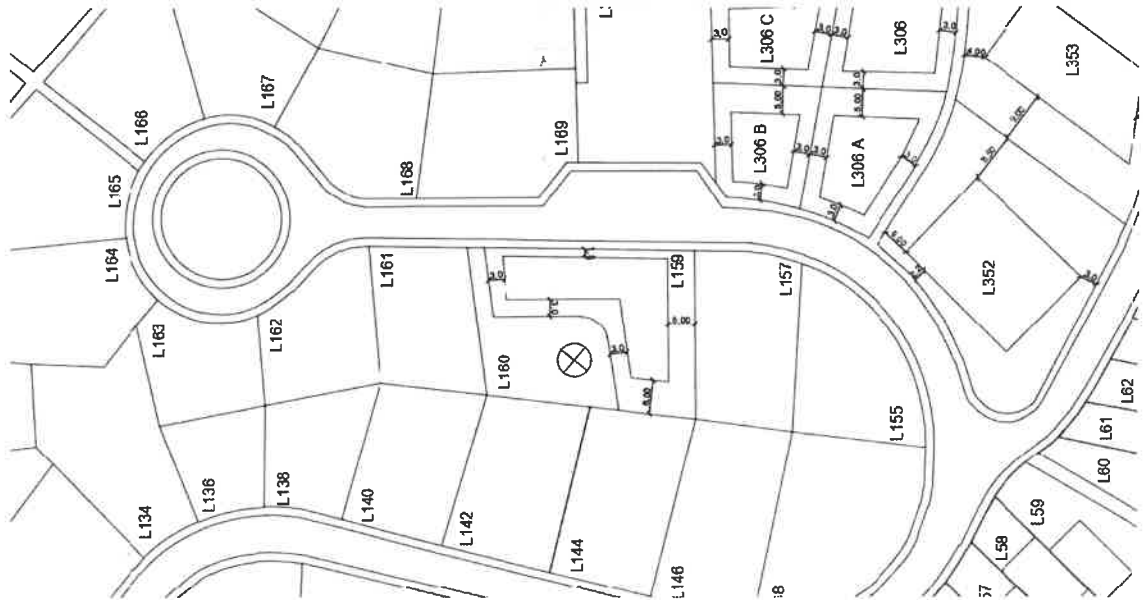
Nota: Em 15/04/2009 foram rececionadas provisoriamente as obras de urbanização.

2. Descrição da proposta

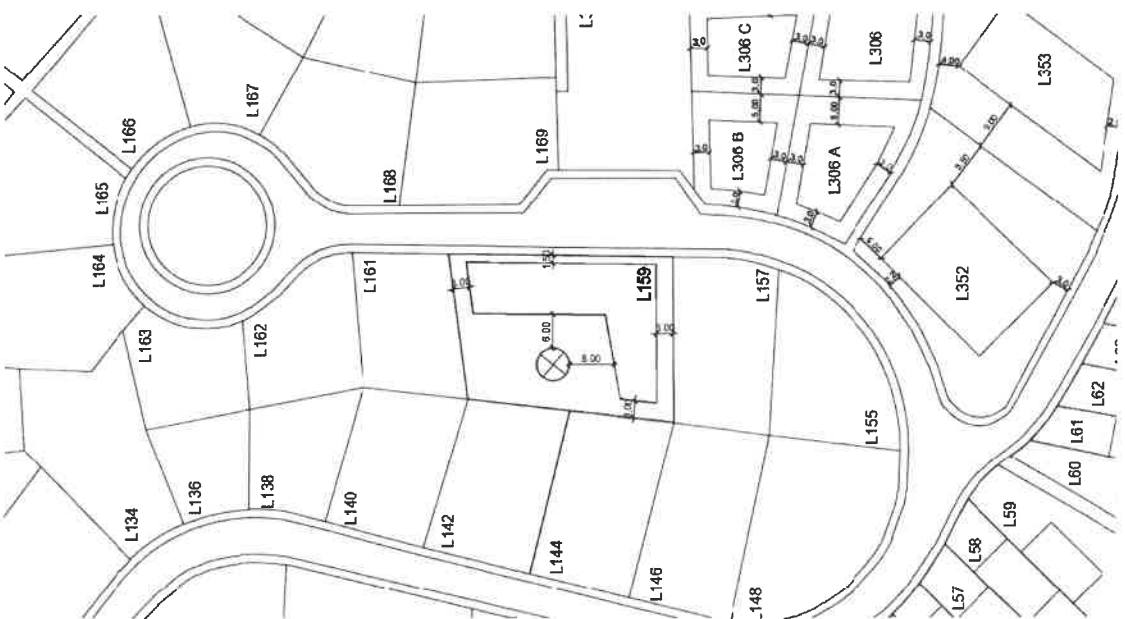
- A pretensão consiste na junção dos lotes 159 (destinado a uma moradia unifamiliar) e 160 (moinho) num único lote;
- O lote 160 foi adquirido pelos requerentes em hasta pública, cuja escritura pública de compra e venda foi celebrada em 25/5/2022;

- c) O moinho em estado de ruína existente no lote 160, com a área de implantação de 33 m² foi alienado pelo município na condição daquela edificação ser reabilitada/reconstruída, destinada a uso complementar da edificação principal (lote 159), não podendo, em caso algum, ter uso habitacional;
- d) O polígono de implantação é alterado, ajustando-se ao novo limite do lote pretendido e obedecendo aos critérios subjacentes aos polígonos de implantação deste loteamento bem como à envolvente construída:

Solução proposta



Solução em vigor



- e) A área de construção e de implantação indicada no quadro sinótico, dos lotes a unir, passa a contemplar os 33 m² do moinho existente:

	EXISTENTE		PROPOSTO
	LOTE 159	LOTE 160 (moinho)	LOTE 159
ÁREA TOTAL DO LOTE	719,00 m ²	385,00 m ²	1104,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	200,00 m ²	-	233,00 m ² a)
ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	-	-	-
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	280,00 m ²	-	313,00 m ² a)
VOLUMETRIA	-	-	-
COTA DE SOLEIRA	-	-	39,10 m
CÉRCEA	-	-	6,50 m
N.º DE PISOS	2	2	2
N.º DE FOGOS	1 T3/T4	-	1 T3/T4
AFECTAÇÃO	HABITAÇÃO	EQUIPAMENTO PRIVADO	HABITAÇÃO

- f) É proposta a cota de soleira 39,10 m para o lote quem questão;
- g) É acrescenta, a seguinte nota, ao lote resultante da unificação proposta:

a) A área de implantação e construção do lote inclui 33m² expressamente destinados à reabilitação/reconstrução do moinho existente destinado a anexo de uso complementar da edificação principal, não podendo, em caso algum, ter uso habitacional (não configurar um fogo autónomo). A cêrcea máxima do edifício será de 2 pisos acima da cota de soleira.

3. Enquadramento territorial

- 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

- a) Verificados os elementos constantes do processo, consideramos, que não existe alteração dos parâmetros urbanísticos constantes do quadro sinótico do alvará de

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

loteamento, uma vez que o quadro de áreas apenas passou a contemplar a área existente do moinho;

- b) A junção dos 2 lotes permitirá melhorar a organização funcional e formal do edifício a criar no lote, prevendo a reabilitação/reconstrução do moinho existente, conforme estabelecido na programa do procedimento de hasta pública e na própria escritura pública de compra e venda (atrás referida) de aquisição do lote 160;
- c) Os ajustes efetuados aos afastamentos do polígono de implantação em relação aos limites dos lotes (a norte, sul e poente) com 3 metros de afastamento obedecem aos critérios subjacentes aos polígonos de implantação deste loteamento bem como à envolvente construída, ver imagem seguinte, representativa:



- d) Atendendo ao corte esquemático apresentado e à topografia do terreno, bem como à posição relativa no lote e à cota de soleira do moinho existente, nada temos a opor à cota de soleira proposta para o lote.

5. Conclusão

Em suma, e verificando-se que **a pretensão não colide com os pressupostos do PU de Lagos e garante os requisitos urbanísticos estabelecidos no âmbito do procedimento de alienação do lote 160**, consideramos assim que o processo está em condições de prosseguir a sua tramitação, devendo, desta forma, proceder-se:

- À **notificação aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, por anúncio**, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atualizada e da aliena e) do n.º 1 do art.º 112.º do Código de Procedimento Administrativo;

- Ao **período de discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUML².

6. Informações adicionais

- A pretensão não implica alteração às obras de urbanização;
- O pedido não apresenta qualquer aumento da área de construção, pelo que, não há lugar ao pagamento da taxa de urbanização, nos termos do art.º 131.º do RMUETCUML;
- O pedido é acompanhado de pedidos de dispensa de apresentação de plano de acessibilidades, termo de responsabilidade pelo cumprimento do R.G. Ruído e da apresentação de simulação tridimensional, os quais se consideram de aceitar atendendo a que se trata de uma modificação ao alvará de loteamento sem expressão na envolvente e sem alteração das obras de urbanização.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,


(Jorge Manuel Marques Cardoso)

² Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.