



## Departamento de Planeamento e Gestão do Território

### Divisão de Gestão Urbanística

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
41986/2023 -JC	05-12-2023	25/2023/12/0	45686/2023

<b>Assunto</b>	Licença Administrativa para alteração de loteamento
<b>Requerente</b>	Monte São Roque - Empreendimentos Turísticos, Lda
<b>Local</b>	Rossio de S. João, 2 - Lote, São Gonçalo de Lagos

## INFORMAÇÃO

### 1. Introdução

Apresenta o requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 1/2007, sito em Rossio de são João, freguesia são Gonçalo de Lagos.

### 2. Descrição da proposta

- a) A pretensão assenta em alterações ao lote 2, nomeadamente nas seguintes ações:
  - i. Eliminação da divisão dos edifícios em blocos;
  - ii. Introdução da cota de soleira de 3,31 metros, em adaptação ao Plano de Urbanização de Lagos, que estabelece na alínea g) artigo 15.º do seu regulamento, este valor como mínimo nas áreas identificadas como de "Risco de Cheia e Inundação"
  - iii. Redução do número de fogos e adaptação das tipologias previstas, no sentido de privilegiar os fogos com áreas mais generosas. Os fogos (do lote 2) passam de 136 para 95 (redução de 41 fogos);
  - iv. Redução da área de construção destinada a comércio, serviços e restauração e bebidas, as quais passa de 3.730 m<sup>2</sup> para 3.000 m<sup>2</sup>;
  - v. Reacerto do polígono de implantação da habitação para permitir o desenvolvimento de varandas cobertas;

- vi. Adaptação do número de lugares de estacionamento no interior do lote;
- vii. Definição / alteração da localização das entradas pedonais e de viaturas;
- viii. Introdução de uma ilha ecológica e reforço da existente.

b) Quadro analítico comparativo das alterações propostas:

DESIGNAÇÃO		VERSÃO EM VIGOR	VERSÃO PROPOSTA
Área do lote		5136 m <sup>2</sup>	5136 m <sup>2</sup>
Área de implantação		3730 m <sup>2</sup>	3730 m <sup>2</sup>
Pisos acima soleira		1c+5h	1c+5h
Pisos abaixo soleira		2cv	2cv
Cota de soleira		---	3,31 m
Altura máxima da fachada		---	23,90 m
Área de construção (habitação)		14975 m <sup>2</sup>	14975 m <sup>2</sup>
Área de construção (Com/Ser./Rest.)		3730 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Área de construção (Cave p/ estac.)		10272 m <sup>2</sup>	10272 m <sup>2</sup>
Área Total de Construção		28977 m <sup>2</sup>	28247 m <sup>2</sup>
Volumetria		---	89147 m <sup>3</sup>
Finalidade		Hab/Com/Serv/Rest	Hab/Com/Serv/Rest
N.º total de fogos		136	95
Tipologias	T1	30	25
	T2	76	55
	T3	30	15
Unidades comerciais (Com/Ser/Rest)		8	8 a 16
Estacionamento	Privado cave	178	140
	Público cave	---	---
	Público exterior	86	81

### 3. Enquadramento territorial

- a) O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos<sup>1</sup> (PU), no perímetro urbano de Lagos, que qualifica a área de intervenção (planta de zonamento) como “Área Urbana Consolidada” e “Áreas com Risco de Cheia e Inundação”;
- b) A planta de condicionantes do PU não identifica quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública sobre o terreno.

### 4. Análise da pretensão

- a) Verifica-se a diminuição da área de construção (destinada a comércio/serviços/restauração), do número de fogos e do número de lugares de estacionamento;
- b) O número de estacionamentos privados agora propostos tiveram como base a aplicação do princípio da proporcionalidade, ou seja, decorrente da redução do número de fogos resultam 124 lugares de estacionamento privado, sendo acrescidos a estes mais 16 lugares de estacionamento, um por cada estabelecimento destinado a comércio/serviços/restauração e bebidas:

	<b>VERSÃO EM VIGOR</b>	<b>VERSÃO PROPOSTA</b>
Fogos	136	95
Área de construção (Com./Ser./Rest.)	3.430 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Estacionamentos privados em cave	178	140

Quanto aos estacionamentos públicos são eliminados 5 lugares (passando de 86 lugares para 81), em virtude da definição da localização de acesso viário ao lote 2 e à colocação de uma ilha ecológica na Rua Cidade de Torres Vedras.

Obs.: Salienta-se que o lote 1 não sofre qualquer alteração, sendo mantidos os 245 lugares de estacionamentos públicos em cave.

Assim, entendemos ajustado o modelo encontrado para cálculo dos lugares de estacionamento em função da redução do número de fogos e da área de construção destinada a Com./Ser./Rest.

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

Também nada temos a opor à redução de 5 lugares de estacionamento públicos, face à considerável oferta de lugares públicos (cobertos e descobertos) existentes no loteamento, e pelo facto da colocação de uma ilha ecológica e o reforço da existente contribuirão para uma melhoria da qualidade do ambiente urbano.

- c) A cota de soleira proposta vai ao encontro do estabelecido pelo PUL;
- d) Da proposta consta ainda o aumento do polígono de implantação da edificação, designadamente ao nível da profundidade da edificação, quer ao nível do piso térreo (cerca de 2,50m) quer ao nível dos pisos superiores (aumento em cerca de 5m).

Consideramos que esta solução em nada compromete a espaço livre no interior do lote 2, o qual relembramos que faz parte integrante deste lote.

## 5. Conclusão

Em suma, e verificando-se que **a pretensão não colide com os pressupostos do PU de Lagos e não compromete o desenho e o conceito urbano do loteamento**, 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 alínea 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 RMUETCUM<sup>2</sup>.

## 6. Informações adicionais

- **A pretensão 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 RMUETCUM.

(Técnico Superior, Urbanista)

---

<sup>2</sup> Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

