

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Planeamento Territorial

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
19196/2026 -JC	16-03-2026	25/2025/17/0	79419/2025

Assunto	Licença Administrativa para alteração de loteamento, titulado pelo alvará n.º 11/96
Requerente	Espiche Golf Village - Lagos Turismo, S.A.
Local	Várzea Grande e Espargosa, Barão de São João

INFORMAÇÃO

1. Introdução

- a) Em termos de nota prévia relembramos o seguinte:
- O processo consiste num pedido de licença administrativa para alteração do alvará de loteamento n.º 11/96, localizado no sítio da Várzea Grande, freguesia de Barão de São João;
 - As propostas assentam exclusivamente na alteração das cotas de soleira da maioria dos lotes e na introdução no quadro sinótico, dos indicadores urbanísticos relativos à “altura da edificação”, à “altura da fachada”, à “volumetria”, bem como a indicação da possibilidade de construção de cave nos lotes A01, A02, T27 a T38, V01 a V43 e C01 a C05.
- b) Na sequência da Informação n.º 4828/2026-JC, de 27/01/2026, apresenta a requerente, novos elementos, os quais incluem cortes esquemáticos transversais dos lotes cujas cotas de soleira são objeto de alteração.

2. Análise da pretensão

- a) Relativamente às alterações propostas às cotas de soleira, verifica-se que, na grande maioria dos casos, tratam-se de pequenos ajustes, com variação na ordem dos 50 cm. Existem ainda diversas situações em que é proposta uma redução dos valores das cotas de soleira estabelecidos no loteamento;

Nos casos em que se há efetivamente uma maior diferença, constata-se que, na solução do loteamento atualmente em vigor, existe um desajuste significativo entre as cotas de soleira previstas e as cotas dos arruamentos de acesso. Esta situação implicaria o desenvolvimento das edificações a uma cota bastante inferior à plataforma da via de acesso, obrigando ao recurso a sistemas de bombagem das redes prediais, tanto pluviais como domésticas.

Assim sendo, consideramos aceitáveis as cotas de soleira propostas, uma vez que se encontram ajustadas, de acordo com os perfis transversais apresentados, aos arruamentos de acesso;

- b) **Quanto à introdução, no quadro sinótico da planta síntese, dos indicadores urbanísticos** relativos à “altura da edificação” (8 metros e 3,50 metros, respetivamente, para edifícios com 2 pisos e 1 piso acima da cota de soleira), à “altura da fachada” (7 metros e 3,50 metros, respetivamente, para edifícios com 2 pisos e 1 piso acima da cota de soleira) e à “volumetria” (variável consoante a área de implantação e de construção de cada lote), **consideramos que os valores indicados encontram-se ajustados à natureza das edificações previstas, nomeadamente ao número de pisos previstos;**
- c) Também **nada temos a opor à introdução da possibilidade de construir caves nos lotes** indicados na alínea a) do ponto 1 da presente informação;
- d) Porém, **verifica-se que a requerente não apresentou as certidões da conservatória do registo predial referentes aos lotes alterados;**
- e) **A planta síntese em formato “DWG” com a implantação da proposta continua a não se encontrar georreferenciada ao sistema de coordenadas em vigor – o PT-TM06/ETRS89.**

Obs.: O ficheiro entregue não deve incluir 2 versões da mesma planta posicionadas lado a lado.

3. Conclusão

Atendendo ao teor da presente informação, consideramos que **a requerente deverá proceder à apresentação dos elementos mencionados nas alíneas d) e e) do ponto anterior.** Após a entrega e verificação dos referidos elementos, o processo poderá prosseguir a sua tramitação, devendo serem promovidos os seguintes procedimentos administrativos:

- À notificação aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, por edital, 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 d) do n.º 1 do art.º 112.º do Código de Procedimento Administrativo. Em alternativa, a requerente poderá apresentar declarações emitidas pelos proprietários de todos os lotes que não sejam da sua propriedade, nas quais estes autorizem expressamente a realização da presente operação urbanística;

- O período de discussão pública, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do RMUETCUM¹.

Nota: A requerente, através do requerimento n.º 25/2026/7807, apresentou uma proposta de alteração ao projeto de arranjos exteriores, a qual carece de reformulação, atendendo ao teor da informação n.º 7258/2026-CP, de 05/02/2026.

(Técnico Superior, Urbanista)

¹ Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.