

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva reporta-se à pretensão subscrita pela requerente, que, em sede de processo de Licenciamento, submeteu junto da Câmara Municipal de Lagos, pedido de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 02/2008, nomeadamente quanto ao uso do lote 18 (Proc. n.º 19/2023), e que visa obter parecer favorável por parte do Turismo de Portugal, I.P., no âmbito das competências atribuídas a esta Entidade conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET).

ANTECEDENTES

Via Portal SIRJUE, o Município de Lagos enviou, por diversas vezes, ao Turismo de Portugal, I.P. a presente proposta de alteração de alvará de loteamento – processo n.º 14.01.12/120 (antigo 17.1/120). Todavia, dadas as dificuldades observadas na tramitação por parte do Município, nomeadamente no envio dos elementos correctos e actualizados em conformidade com os pareceres (favoráveis condicionados) emanados pelo Turismo de Portugal, I.P., optou-se por organizar o processo e submetê-lo directamente.

CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O objecto da presente proposta localiza-se na Urbanização Dunas Douradas, Rua Fernão Vilarinho, Lote 18, Meia Praia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos, conforme peças escritas, desenhadas e elementos fotográficos, que, para o efeito, se anexam.

O referido lote encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos com o n.º 4424/20040527 e na matriz urbana com o n.º 7281 da Freguesia de São Gonçalo de Lagos (antiga freguesia de S. Sebastião), com a área total de 1.900,00m².

O loteamento em que se insere, titulado pelo Alvará nº 2/2008, abrange uma área com cerca de 34,7 ha, situando-se entre a EM 534 e a linha de caminho de ferro.

A alteração ao loteamento ora proposta consiste na modificação do uso do lote 18, destinado, no alvará em vigor, a equipamento, comércio e serviços, para estabelecimento hoteleiro de 3* (três estrelas), mantendo-se os restantes parâmetros urbanísticos e não havendo lugar a alteração das obras de urbanização do loteamento,

nem a alteração nas infraestruturas viárias. Importa igualmente referir que não implica qualquer ampliação de área (construção ou implantação) nem alteração da forma e volumetria do preexistente.

A intervenção necessária à adaptação ao uso proposto cinge-se à demolição de paredes interiores, piscina interior e reconfiguração das áreas interiores, de modo a albergar 12 (doze) unidades de alojamento, com capacidade para 24 (vinte e quatro) camas/utentes.

Relativamente aos requisitos de instalação do estabelecimento hoteleiro de 3*, verifica-se que a presente proposta, com capacidade de 24 (vinte e quatro) camas distribuídas por 12 (doze) UA, cumpre com a relação área total de construção/UA, porquanto é de 60,00 m²/U.A. ($720,00 \text{ m}^2 / 12 = 60,00 \text{ m}^2$), conformando-se, portanto, nos valores médios de referência para quartos duplos de hotel para a categoria proposta de 3* (60 a 65 m²). Inclusivamente supera os valores mínimos – para Hotéis de 3* de 35,00 m², de acordo com as “Orientações Técnicas para Loteamentos de Empreendimentos Turísticos, disponíveis no website do Turismo de Portugal, I.P..

Prevê-se a manutenção da piscina exterior, com a área ajardinada envolvente. O restaurante existente será adequado para o serviço de pequenos almoços, refeições e bar.

O projecto de remodelação do edificado pressupõe ainda o arranjo paisagístico do logradouro, devendo respeitar todos os parâmetros urbanísticos, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente no que respeita às especificidades da tipologia de estabelecimento proposto.

A alteração proposta visa, assim, melhorar a rentabilidade e sustentabilidade económica do lote em apreço, dotando a estrutura existente de unidades de alojamento, salvaguardando os alçados confinantes com os espaços públicos e as áreas de construção, implantação e volumetria existentes e aprimorando os arranjos exteriores.

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES

O terreno está integrado na Urbanização Dunas de Lagos, estando os seus objectivos e instrumentos de execução definidos no Plano de Urbanização da Meia Praia e no P. D. M. de Lagos.

A este propósito se complementa que o Lote 18 (Alvará n.º 2/2008 – inicialmente n.º 19/88), se insere na Zona Urbanizada - “Zona Turística Especial” e na UOPG 2 do Plano de Urbanização da Meia Praia (P.U.M.P.).

Acresce que a operação de alteração de uso proposta se enquadra no n.º 4, Art.º 38.º do regulamento do P.U.M.P., nos termos do qual: “*Na Zona Turística Existente, que se localiza na encosta adjacente à Estrada da*

Meia Praia, encontrando-se ocupada na sua quase totalidade por uso turístico e na Zona Turística Especial, localizada no extremo poente do P.U.M.P., constituindo parte da área abrangida pela operação titulada pelo alvará n.º 19/88 [que deu origem ao Alvará n.º 2/2008], apenas são licenciados ou autorizados empreendimentos turísticos e de animação turística.”

INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA EDIFICAÇÃO

A inserção urbana e paisagística existente manter-se-á com a mesma naturalidade e de acordo com o definido. Conforme referido anteriormente, a alteração proposta para o uso do lote implica apenas intervenção no interior do edificado existente.

ESQUEMA VIÁRIO

Não se verifica qualquer razão física para alterações ao sistema viário existente, porquanto a modificação proposta incidirá apenas no interior do lote, aquele manter-se-á com as características actuais, não sendo por isso objecto de qualquer intervenção.

No uso proposto, verifica-se que o número mínimo de lugares de estacionamento é de 1 (um) lugar para cada 3 camas. Como acima se expôs, o estabelecimento hoteleiro na proposta actual prevê um total de 12 (doze) Unidades de Alojamento (UA), correspondendo a 12 (doze) quartos duplos, o que equivale a 24 (vinte e quatro) camas / utentes. Nestes termos, e de acordo com o aludido Art.º 60 do Regulamento do P.U.M.P., o estacionamento mínimo necessário é de 8 (oito) lugares ($24 \times 1 / 3 = 8$).

Neste contexto, representa-se a mancha relativa à área de 8 (oito) lugares a afectar ao lote 18, na Rua Estevão Afonso, no limite nascente/sul do lote, nos termos do Art.º 60º do regulamento do P.U.M.P.. A mancha referida está representada na planta síntese – Desenho ARQ 02 e ARQ 03 – com trama identificada na legenda como “*Espaço reservado para 8 lugares de estacionamento afetos ao Lote 18, a contratualizar com a Câmara Municipal de Lagos, com a área de 105,00 m²”*.

ESQUEMAS DE REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E DRENAGEM RESIDUAL E PLUVIAL

As redes de abastecimento de águas e de drenagem residual e pluvial encontram-se em pleno funcionamento, abastecendo a urbanização existente, sendo que a alteração proposta não implica qualquer intervenção sobre as mesmas .

ESQUEMAS DE REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA, ELECTRICIDADE E TELECOMUNICAÇÕES

Os sistemas de rede de iluminação e telecomunicações, encontram-se em pleno funcionamento, manter-se-á com as características actuais, não sendo por isso objecto de qualquer intervenção.

SEGURANÇA CONTRA RISCO DE INCÊNDIO

Não se verifica qualquer razão física para alterações ao existente, não sendo por isso objecto de qualquer intervenção.

OUTROS ASPECTOS

Instrui o presente processo a correspondente Planta Síntese, bem como o Regulamento do Loteamento, ambos revistos e actualizados, em conformidade com os pareceres anteriores do Turismo de Portugal, I.P..

ELEMENTOS ESTATÍSTICOS DA PROPOSTA

Referenciados na ficha de elementos estatísticos do INE (Q1), inserido no processo e no seguinte quadro.

QUADRO SINÓPTICO

	EXISTENTE	PROPOSTO
	LOTE 18	LOTE 18
ÁREA TOTAL DO LOTE	1900,00 m ²	1900,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	720,00 m ²	720,00 m ²
ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	-	-
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	720,00 m ²	720,00 m ²
VOLUMETRIA	2300,00 m ³	2300,00 m ³
COTA DE SOLEIRA	3.30 m	3.30 m
N.º DE PISOS	1	1
AFECTAÇÃO	Equipamento, Comércio e Serviços	Estabelecimento Hoteleiro 3*
UNIDADES DE ALOJAMENTO	-	12
DENSIDADE/UA	-	2
CAMAS	-	24
ESTACIONAMENTO	-	8 Lugares

QUADRO DE ÁREAS DA PLANTA SINTESE

Designação do lote	Uso	Área lote m ²	Área Constr. m ²	Volumetria m ³	Área impla. m ²	Pisos	Tipologias		Quartos (Unid.)	Densidade Número de utentes por U.A.	Camas (Unid.)	Estacionamento [PUMP (*)] (Unid.)
Lote 52	Hotel SPA	59659	11650	54520	6800	3+cave(**)			149	2	298	99 16
Lote 53	Hotel Centro de Congressos	34348	12950	58640	6850	3+cave(**)			178	2	356	119 100
Lote 4	Aldeamento Turístico	36482	12000	55200	5470	3+cave(**)	70 82	T0 T1				175 205
Lote 18	Estabelecimento Hoteleiro de 3 estrelas	1900	720	2300	720	1			12 (***)	2	24	8
Totais		130489	36600	168360	19840		152		339		982 (****)	722

(*) - Adaptar o estacionamento às soluções urbanísticas

(**) - Caves sem frentes livres e a cêrcea máxima das construções de acordo com o disposto na alínea e) do artº.81.º do P.U.M.P.

(***) - Doze unidades de alojamento

(****)- Para o somatório da capacidade global, foram contabilizadas as camas dos Lotes 52, 53 e 18, bem como a capacidade máxima do Lote 4 (Aldeamento Turístico), que é de 304 camas, conforme indicação do Turismo de Portugal

CONCLUSÃO

Dando cumprimento ao solicitado, considera-se que ficam sanadas as questões suscitadas, pelo que se entende que o Licenciamento de Alteração de Loteamento, submetido no processo em análise, reúne condições para o deferimento da pretensão, observando, em tudo o que esta memória possa ser omissa, os diversos regulamentos aplicáveis, nomeadamente o R.J.U.E., o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o P.D.M. de Lagos, o P.U.M.P., o R.M.U.E. de Lagos, e demais disposições em vigor.

Lagos, 02 de Junho de 2025

O Técnico