

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Planeamento Territorial

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
58305/2025 -JC	14-10-2025	25/2025/12/0	57836/2025

Assunto	Licença Administrativa para alteração de loteamento
Requerente	Mestimovi Empreendimentos Imobiliários SA
Local	Rua Brigadeiro Costa Franco - 3, São Gonçalo de Lagos

INFORMAÇÃO

1. Introdução

Apresenta a requerente um pedido de licença administrativa de alteração do alvará de loteamento n.º 4/83, sito em Ameijeira, freguesia São Gonçalo de Lagos.

Nota: As obras de urbanização do loteamento foram rececionadas definitivamente em 06/11/1990.

2. Descrição da pretensão

O pedido consiste exclusivamente na alteração do número de fogos do lote n.º 3, passando de 48 fogos para 49 fogos, sem qualquer aumento dos restantes indicadores urbanísticos do loteamento.

3. Antecedentes

- a) Processo n.º 06/2020/214 – Pedido de viabilidade de alteração ao loteamento causa, no sentido de alterar o número de fogos previstos para o lote 3, passando de 48 para 49 fogos.

Este pedido recolheu a emissão de parecer favorável, de acordo com o despacho proferido em 07/10/2024, pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal, no uso de competência delegada, face ao teor da informação n.º 37119/2024-JC de 18/09/2024 da Divisão de Planeamento Territorial.

b) Para além do pedido referido na alínea anterior, que serve de base ao processo em apreço, salientamos que o assunto em causa possui um historial bastante extenso. Com o intuito de proporcionar uma melhor compreensão do caso concreto, destacamos, de seguida, os factos que consideramos mais relevantes:

- Em 22/02/1995, foi outorgada escritura pública de constituição de propriedade horizontal, cujo documento complementar refere expressamente que a fração “X” (fogo n.º 49) é afeta à porteira;
- Em 03/05/1995, foi celebrada nova escritura pública de retificação da anterior;
- Ou seja, foi retirada a menção de que a fração se encontra afeta “à porteira”, fazendo referência que a mesma é destinada a habitação;
- A Câmara Municipal havia aprovado (por deliberação da autarquia em 05/04/1995) o destino da fração “X” para habitação, não se tendo detetado qualquer desconformidade ou discrepância entre o destino que foi aprovado e o que consta do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Em suma, a mencionada fração sempre existiu como fração autónoma e sempre esteve afeta ao uso habitacional.

4. Enquadramento territorial

O loteamento em causa está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos¹ (PUL), instrumento que classifica a área em questão (planta de zonamento) como “área urbana consolidada”.

5. Análise da pretensão

- a) Os pressupostos de facto e de direito que fundamentaram a análise do processo n.º 06/06/2020/214, referido no ponto 3, mantêm-se inalterados, até à presente data;
- b) Assim sendo, e conforme referido na nossa verificação do processo atrás referidos, consideramos que:
 - i. O aumento de um fogo às prescrições do alvará de loteamento, no caso específico, não implica, na realidade, qualquer aumento das áreas de implantação, de impermeabilização e de construção, nem do número de pisos, ou seja a volumetria do edifício mantém-se

¹ Revisão publicada no D.R., 2ª série, em 27/9/2012.

inalterada, não existindo portanto, qualquer agravamento dos principais parâmetros urbanísticos do lote/loteamento;

- ii. A pretensão não acarreta qualquer sobrecarga nas infraestruturas de suporte ao lote.
- c) Salientamos, ainda para o teor do despacho de 19/09/2024, emitido pelo Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Territorial exarado na informação n.º 37119/2024-JC de 18/09/2024 (relativa ao processo mencionado no ponto 3):

“Concordo com os termos da presente informação, colocando à consideração superior a aceitação do procedimento sugerido. Reforço que a regularização em causa não colide, na prática, com as normas do PU de Lagos, atento igualmente o Princípio da Razoabilidade”.

6. Conclusão

Atendendo ao exposto na presente informação, consideramos que o processo reúne as condições necessárias para prosseguir a sua tramitação, devendo, para o efeito, 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 RMUETCUM²

(Técnico Superior, Urbanista)

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