

Alteração de Op. de Loteamento - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P2/2000/663/0 Antecedentes:

Morada: Alvará de Loteamento 5/2007 Porto Salvo 2740 Porto Salvo Porto Salvo

Local: Porto Salvo

Freguesia: Porto Salvo

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R13148/2025

Data de Entrada: 17-11-2025

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R4640/2026

Data de Entrada: 21/04/2026

DADOS DO REQUERENTE

Nome: Lagoas Park, Sic Imobiliária Fechada, SA

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Licenciamento Alt. Alvará de Loteamento 5/2007 - Lote 24

TEOR DA INFORMAÇÃO

A presente informação inclui o anexo I, que deverá ser consultado, onde consta a análise detalhada do presente requerimento.

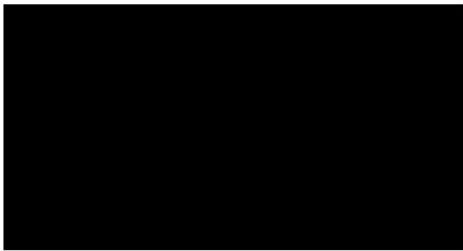
Com base na análise efetuada, e no âmbito desta unidade orgânica, considera-se que este pedido de licenciamento reúne condições para ser aceite condicionado aos esclarecimentos acima identificados, nomeadamente ao nível da previsão de algum estacionamento público de apoio à operação urbanística, em particular na Rua F.

Considera-se de remeter o teor da presente informação à Divisão de Planeamento Urbano (DPU) para conhecimento.

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Comunicar



Técnico(a) Superior - Urbanista

Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Comunicar

Fundamento:

Concordo.
No entanto esclarece-se que na medida em que o estacionamento mínimo necessário está garantido no interior dos lotes, o estacionamento adicional na via pública não será mais do que uma recomendação (que a ser aceita implicará que o mesmo seja considerado desde já) mas que sendo dispensado não põe em caso a aceitação do pedido de licenciamento em análise.



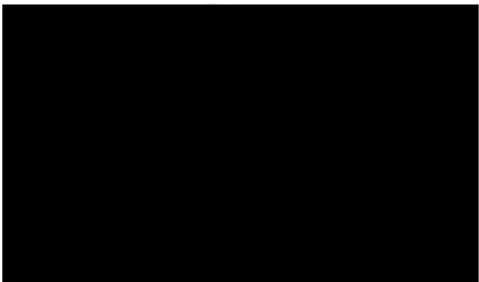
Chefe de Divisão

2 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Será de remeter para a DPU e de comunicar.
À consideração do Sr. D. DMOTDU.



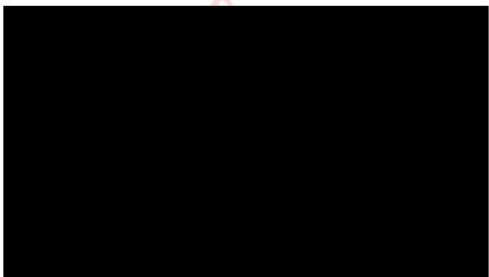
Chefe de Divisão

3 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

À DPU p/c e enquadramento.



Diretor(a) Municipal

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

Submeter

Anexo à informação n.º 4122/2026 – DMOTDU/DOTPU/DPIUM

Assunto: Pedido de licenciamento de uma alteração de loteamento

Processo: n.º 663/2000

Requerimento: n.º R4640/2026, de 21 de Abril

Local: Avenida Santa Casa de Misericórdia, Porto Salvo

I – INTRODUÇÃO

A presente informação, e no âmbito das competências desta divisão, incide sobre uma junção de elementos associado a um pedido de licenciamento de uma alteração ao alvará de loteamento (n.º 5/2007), para os lotes n.º 27 e n.º 28, localizado em Porto Salvo.



Fig. 1 – Localização da operação urbanística (fonte: Google Maps)

Desde já se informa que este pedido de alteração ao alvará de loteamento, em particular para os lotes n.º 27 e n.º 28, já foi alvo de diversas análises técnicas por parte desta unidade orgânica, tendo a última informação obtido o n.º 2020/2026 – DMOTDU/DOTPU/DPIUM de 10 de Março.

O teor da respetiva informação, que incidiu sobre os elementos apresentados através do requerimento n.º R13148/2025 de 17 de Novembro, apontava no sentido de que a presente operação urbanística reunia condições para ser aceite com a condição de serem introduzidas as recomendações solicitadas ao nível do “layout de circulação viária”, nomeadamente:

- O movimento de viragem à esquerda da Av. Santa Casa da Misericórdia para a Rua F (que dá acesso aos lotes) não deverá ser permitido (mantendo-se os atuais movimentos);
- Deverá ser previsto algum estacionamento público de apoio à operação urbanística. Como tal, e fruto do atual sobredimensionamento da Rua F (com uma largura de 26,00m entre o lote n.º 27 e n.º 28), este estacionamento deverá ser garantido no respetivo arruamento através da sua reformulação. Deste modo, deverá ser previsto algum estacionamento perpendicular entre o início do arruamento até ao acesso viário aos lotes (em ambos os lados da via).

Neste contexto, e através do requerimento n.º R4640/2026 de 21 de Abril, veio o requerente anexar novos elementos ao processo.

II – ANÁLISE

Tendo em conta os novos elementos apresentados, e no âmbito desta unidade orgânica, considera-se o seguinte, a saber:

Antes de tecer qualquer tipo de consideração sobre os novos elementos apresentados, importa enquadrar e contextualizar a presente operação urbanística.

Conforme atrás referido, estamos perante uma alteração ao alvará de loteamento n.º 5/2007, em particular para os lotes n.º 27 e n.º 28. Esta alteração consiste, apenas, na alteração de usos dos respetivos lotes, passando do uso de serviços para o uso de habitação coletiva.

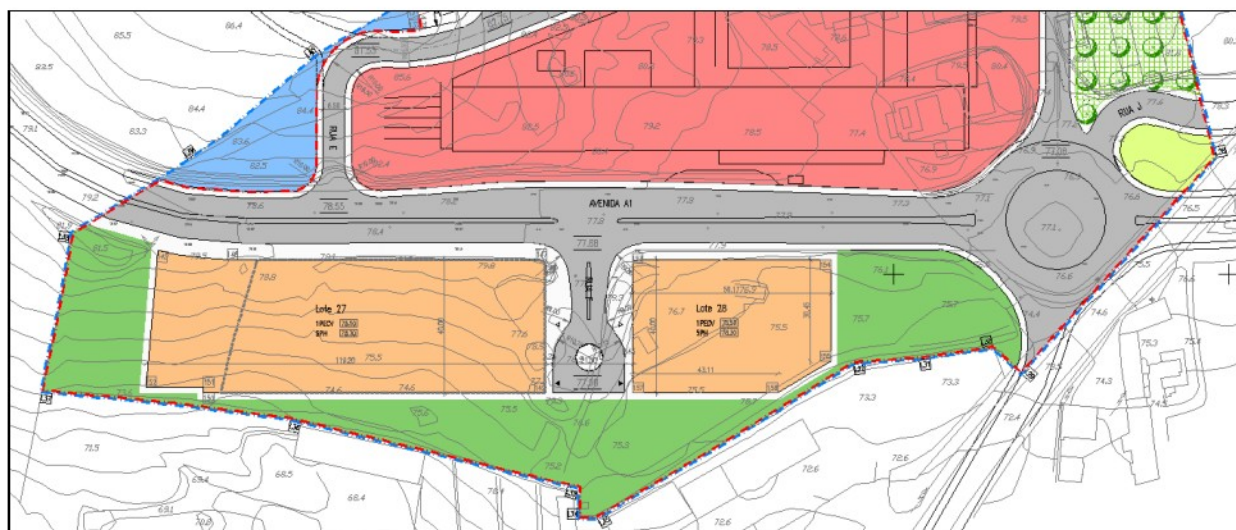


Fig. 2 – Extrato da planta síntese da alteração ao loteamento (fonte: Pedido de licenciamento)

Importa referir que esta alteração irá permitir a criação de 140 fogos (92 fogos no lote n.º 27 e 48 fogos no lote n.º 28).

Por outro lado, está igualmente prevista a redução do número de pisos destinados a estacionamento (para ambos os lotes), passando de 2 pisos para 1 piso, com a respetiva redução da área bruta de construção (afeta a estacionamento).

Consequentemente, verifica-se que está prevista uma redução da oferta de estacionamento no interior dos lotes em cerca de 236 lugares (-165 lugares no lote n.º 27 e -71 lugares no lote n.º 28), ficando o lote n.º 27 com uma capacidade de 135 lugares e o lote n.º 28 com uma oferta de 69 lugares (204 lugares no total dos dois lotes).

Relativamente ao layout de circulação viária e às recomendações solicitadas na última informação técnica, é possível observar através dos últimos elementos anexados ao processo que não foram introduzidas as recomendações pretendidas, em particular na previsão de algum estacionamento público de apoio à operação urbanística, nomeadamente na Rua F.

Neste sentido, pese embora o requerente justificar em sede de memória descritiva (no capítulo 7.4 Estacionamento) que a *“...previsão de estacionamento público no arruamento de acesso, será considerado aquando da elaboração do projeto de arranjos exteriores que será apresentado na fase sequente de projeto de arquitetura.”*, considera-se, desde já, que esta situação deverá ser contemplada na presente alteração ao alvará de loteamento.

Ora, esta medida prende-se, essencialmente, quer pelo facto de estarmos perante alterações do desenho urbano quer pelo facto de serem alterados alguns indicadores urbanísticos de áreas já cedidas para o domínio público, na medida em que poderá estar subjacente a alteração de uma determinada área de passeio para arruamentos/estacionamento ou vice-versa.

III – CONCLUSÃO

Pelo atrás exposto, e no âmbito desta unidade orgânica, considera-se que este pedido de licenciamento reúne condições para ser aceite condicionado aos esclarecimentos acima identificados, nomeadamente ao nível da previsão de algum estacionamento público de apoio à operação urbanística, em particular na Rua F.

Considera-se de remeter o teor da presente informação à Divisão de Planeamento Urbano (DPU) para conhecimento.

À consideração Superior,

Oeiras, 15 de Maio de 2026