

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Gestão urbanística

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
32311/2024 -BI	09-08-2024	25/2024/5/0	10418/2024

Assunto	Licença Administrativa de operação de loteamento com obras de urbanização
Requerente	Bergko - Investimentos Imobiliários, Lda.
Local	Sítio da Horta do Trigo ou Bemparece – freg. São Gonçalo de Lagos

INFORMAÇÃO

- Na sequência do despacho proferido pela Senhora Chefe da Divisão de Gestão Urbanística r. s., em 18/05/2024, aposto à informação n.º 20581/2024-BI de 13/05/2024, vem a requerente proceder à entrega de elementos revistos, no âmbito do pedido de licença para operação de loteamento na localização em epígrafe, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor (vulgo RJUE).
- Recordamos que a proposta de loteamento prevê a criação de 2 lotes destinados a habitação coletiva, compostos por edifícios com 4 pisos + cave, num total de 36 fogos, com os parâmetros urbanísticos que constam do quadro sinóptico da memória descritiva revista:

Lote		Uso	N.º Pisos acima cota soleira	N.º Pisos abaixo cota soleira	Cota Soleira	Áreas (m²)			N.º Fogos	N.º Lug. Estacionamento privativo em cave	Cércea (m)	Volumetria (m³)
N.º	Área (m²)					Impl. (m²)	Constr. (m²)	Imperm. (m²)				
1	2 090,00	Hab.	4	1	22.40	1 134,00	3 150,00	1 600,00	12T2+ 8T3	30	13.20	41 580,00
2	2 080,00	Hab.	4	1	21.70	926,00	2 380,00	1 500,00	8T2+ 8T3	24	13.20	31 416,00
Total	4 170,00	-	-	-	-	2 060,00	5 530,00	3 100,00	20T2+ 16T3	54	-	72 996,00

- O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos (PU), em solo urbano, integrado na Unidade de Execução – UE1, e qualificado como “solo de urbanização programada – nível II (Envolvente ao parque urbano equipado)” e “Parque Urbano Equipado”, aplicando-se à área do terreno em “solo de urbanização programada” (6.167m²) os seguintes índices urbanísticos, de acordo com o artigo 74.º do regulamento do PU:

- Índice de Construção ou Utilização Líquido — 0,90;
- Índice de Implantação ou Ocupação Líquido — 0,50;
- Número Máximo de Pisos — 4.

De acordo com a planta de condicionantes do PU, sobre a área de intervenção não incidem condicionantes.

4. Da análise comparativa entre os parâmetros urbanísticos aplicáveis à pretensão e os valores de ocupação propostos, constata-se o cumprimento do PU:

		PU	Proposta
Solo de urbanização programada (13605m ²)	Índice de ocupação do solo	0,50	
	Área total de implantação (m ²)	3083,50	2060
	Índice de utilização do solo	0,90	
	Área total de construção (m ²)	5550,30	5530
	Índice de impermeabilização	n.a.	
	Área de impermeabilização	n.a.	3100
	N.º de pisos acima da cota de soleira	4	4

5. Quanto ao apuramento dos parâmetros de dimensionamento, e tendo por base a aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, alterada pela Portaria n.º 75/2024 de 29/02, verifica-se que a proposta cumpre o número de lugares de estacionamento, tanto privados como públicos:

PORTARIA 216-B, de 3/3/2008	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO					
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria	Total m2
	0,0	5530,0	0,0	0,0	0,0	5530,0
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria *	total
nº de estacionamentos privados	0	54	0	-	0	54
nº de estacionamentos públicos	0	11	0	0	0	11
espaços verdes u. c.m ²	0	1290	0	0	0	1290
equipamentos u. c. m ²	0	1613	0	0	0	1613
nº de fogos de moradias <120 m ²	0	* ligeiros pesados 0,0 0				
120m ² < nº de fogos de moradias > 300m ²	0					
nº de fogos de moradias > 300m ²	0					
nº de fogos habitação colectiva	t0 e t1	0				
	t2 e t3	36				
	t4, t5 e t6	0				

6. Foram corrigidos o polígono de implantação e o limite do lote na intersecção com os arruamentos a norte e a poente para permitir a execução do raio de curvatura. Daqui resulta a retificação das áreas de cedência, que passam a ser as seguintes:

Quadro de Áreas de Cedências		Área (m ²)
	Arruamentos (a executar)	1 378,00 m ²
	Arruamentos (previsto no plano)	123,00 m ²
	Passeios (a executar)	780,00 m ²
	Passeios (previsto no plano)	85,00 m ²

	Estacionamento	182,00 m ²
	Ecopontos	20,00 m ²
	PT	12,00 m ²
	Cedência para execução acessos pedonais públicos	314,00 m ²
	Espaços verdes e de utilização colectiva	373,00 m ²
	Espaços verdes e de utilização colectiva - Parque da cidade	15 741,00 m ²
	Caminho existente	57,00 m ²
	Cedência para alargamento do caminho existente	465,00 m ²
TOTAL		19 530,00 m²

7. No que respeita à área de cedência, verifica-se que não obstante existir um déficit de 917,30m² de espaços verdes, a proposta prevê um superavit de 14128m² para equipamentos coletivos – Parque da Cidade”. Pelo que se considera de aceitar a proposta, tanto mais que resulta da planta de zonamento do PU.

	Projecto	Portaria 216-B/2008	Diferencial
nº de estacionamentos privados	54	54	0
nº de estacionamentos públicos	15	11	4
espaços verdes u. c. m ²	373,0	1290,3	-917,3
equipamentos u. c. m ²	15741	1613	14128

8. Foram reformulados os lugares de estacionamento acessíveis para que possuam a faixa de acesso lateral a que se refere o ponto 2.8.2 das normas técnicas de acessibilidade.
9. Nos elementos revistos agora apresentados verifica-se que foi eliminada no quadro sinóptico a observação de que “as piscinas e áreas técnicas (enterradas) poderão ser implantadas fora dos polígonos de implantação”.
10. Sobre a proposta incidiu procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, tendo sido emitida a DIA favorável condicionada, por despacho do Sr. Vice-Presidente da CCDR proferido em 12/12/2022 (processo CCDR n.º 450.10.229.01.00008.202; Inf.º n.º 103371-202212-INF-AMB de 12/12/2022).
11. Os projetos de obras de urbanização bem como a futura execução da operação urbanística devem dar cumprimento às condicionantes da DIA favorável condicionada, designadamente:
- 11.a) Os perfis dos arruamentos ajustam-se na medida do possível ao terreno natural para minimização do impacto resultante das obras de urbanização, face aos consideráveis movimentos de terras. A este propósito, lembramos que devem ser adotadas medidas que possibilitem o aproveitamento das terras sobrantes no parque urbano sem causar impactes negativos na flora, nos habitats existentes, nem nas linhas de água existentes;
- 11.b) Nos projetos das obras de urbanização serão ainda respeitadas as recomendações constantes do DIA (Declaração de Impacte Ambiental).

12. Taxa Municipal de Urbanização:

De acordo com o n.º 1 do art.º 130.º do RMUETCUML, o pedido em apreço está sujeito ao pagamento da **taxa pela realização, reforço e manutenção das infraestruturas urbanísticas**, cujo cálculo resulta do n.º 1 do art.º 131.º do mesmo regulamento:

Habitação coletiva:

Área de construção (AC) – 5.530 m²;

Valor unitário por zona, de acordo com o estudo da taxa municipal de urbanização (VU)
– 15,51 €

De acordo com o ponto 4 do artigo 131.º do RMUETCUML, deverá ser aplicado o coeficiente 1,5.

Fórmula a aplicar: $TMU = AC \times VU \times 1,5$

13. Perequação Compensatória

Foi prestada a informação n.º 30649/2024-DS de 30/07/2024, da Divisão de Planeamento Territorial, com o apuramento dos valores inerentes aos mecanismos de **perequação compensatória**, a qual deverá ser transmitida à requerente.

- 14.** O processo encontra-se sujeito a discussão pública, uma vez que a pretensão ultrapassa os limites definidos no art.º 12.º do RMUETCUML.
- 15.** Face ao exposto, verifica-se que a proposta cumpre na generalidade o especificado no Plano de Urbanização quanto ao desenho urbano e aos parâmetros urbanísticos, pelo que poderá seguir tramitação, devendo ser sujeita ao procedimento de **discussão pública**, uma vez que a pretensão ultrapassa os limites definidos no art.º 12.º do RMUETCUML.

(Técnico Superior, Arquiteto Urbanista)

Observação: Deverá ser dado conhecimento à requerente da informação n.º 30649/2024-DS de 30/07/2024, da Divisão de Planeamento Territorial.