

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Gestão urbanística

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
20581/2024 -BI	13-05-2024	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

1. Introdução

1.a) Vem a requerente, na qualidade de proprietária, submeter um pedido de licença para operação de loteamento, 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), para operação de loteamento de prédio misto com a área total de 23700m², registado na Conservatória de Registo Predial de Lagos com o n.º 3717/20000131 da (extinta) freguesia de S. Sebastião, e inscrito na matriz rústica com o artigo n.º 31 da secção T e na matriz urbana com o artigo n.º 2410, ambos da freguesia de S. Gonçalo de Lagos (figura 1).

2. Descrição sumária da proposta ou pedido

2.a) De acordo com a memória descritiva e justificativa, a proposta assenta no esquema apresentado no anterior pedido de informação prévia que mereceu decisão favorável condicionada. Assim, a pretensão consta da 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:

Lote		Uso	N.º Pisos		Cota Soleira	Áreas (m ²)			N.º Fogos	N.º Lug. Estacionamento privativo em cave	Cércea (m)	Volumetria (m ³)
N.º	Área (m ²)		acima cota soleira	abaixo cota soleira		Impl. (m ²)	Constr. (m ²)	Imperm. (m ²)				
1	2 101,00	Hab.	4	1	22.40	1 134,00	3 150,00	1 600,00	12T2+ 8T3	30	13.20	41 580,00
2	2 079,00	Hab.	4	1	21.70	926,00	2 380,00	1 500,00	8T2+ 8T3	24	13.20	31 416,00
Total	4 180,00	-	-	-	-	2 060,00	5 530,00	3 100,00	20T2+ 16T3	54	-	72 996,00

Observações:
As piscinas e as áreas técnicas (enterradas) poderão ser implantadas fora dos polígonos de implantação

3. Antecedentes

- 3.a) Proc. n.º 27/2020/6 – Pedido de Informação Prévia para operação de loteamento: emitida decisão favorável por despacho do Sr. Presidente proferido em 19/07/2023.

4. Enquadramento territorial

- 4.a) O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos (PU), em solo urbano, integrado na Unidade de Execução – UE1, Parque Urbano e Zona Envolvente, correspondendo à parcela 8.

A EU1 abrange as seguintes zonas indicadas na Planta de Zonamento do PU de Lagos:

- Estrutura Ecológica, incluindo o Parque Urbano/parque Urbano Equipado;

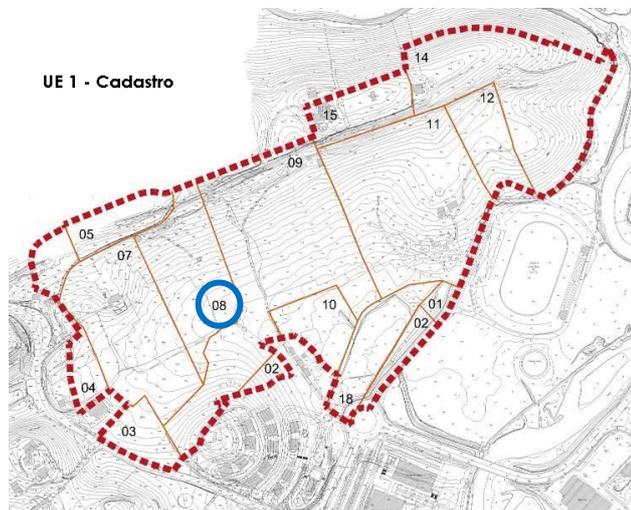


Fig. 1 – Delimitação da Unidade de Execução 1

- Solo de Urbanização Programada de Nível II (Zona envolvente ao Parque Urbano Equipado);
- Vias Complementares de Acesso Local existentes e propostas;
- Equipamentos Existentes e Propostos;
- Área Urbana Consolidada e de Equipamento Proposto, que se encontram inseridos no Alvará de Loteamento n.º 2/2009.

Planta de Zonamento do PU:

Terreno 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” (6167m²) 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.

PU – Planta de Condicionantes:

Sobre a área de intervenção não incidem condicionantes.

- 4.b) Estando em desenvolvimento diversas pretensões de operações de loteamento nesta UE1, foi deliberado submeter as mesmas a parecer prévio da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, do qual vieram a resultar diversos procedimentos de AIA.
- 4.c) No caso em apreço, a requerente submeteu o EIA a AIA, 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 I03371-202212-INF-AMB de 12/12/2022).

5. Verificação da pretensão

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

		PDM	PIP
Solo de urbanização programada (6167m 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

- 1.a) 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 estacionamentos, 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					
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				

*	
ligeiros	pesados
0,0	0

	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	16056,0	1290,3	14765,7
equipamentos u. c. m ²	0	1613	-1613

5.b) Em suma, as áreas de cedência são as seguintes:

ÁREAS DE CEDÊNCIAS	
Arruamentos (a executar)	1 486,00 m ²
Arruamentos (previsto no plano)	123,00 m ²
Passeios (a executar)	852,00 m ²
Passeios (previsto no plano)	85,00 m ²
Estacionamento	169,00 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	381,00 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	280,00 m ²
TOTAL	19 520,00 m²

5.c) No que respeita aos condicionamentos do pedido de informação prévia, verifica-se o seguinte:

- i) Em cada lote foi alargado para tardoz o polígono de implantação da edificação, de modo a abarcar a zona da piscina, cuja implantação não estava definida.

Nesse sentido, deverá ser eliminada no quadro sinóptico a observação de que *“as piscinas e áreas técnicas (enterradas) poderão ser implantadas fora dos polígonos de implantação”*;

- ii) No lote 1, o polígono de implantação e o limite do lote devem permitir a execução do raio de curvatura na interseção com os arruamentos a norte e a poente. Note-se que a tardo de este lote é cedida uma faixa com 3m para alargamento do caminho existente, e não de 5m como descrito na memória descritiva. Esta situação justifica-se pela dimensão do terreno na estrema nascente e pela configuração de terreno a norte, que poderá absorver maior área de cedência;
 - iii) Na planta síntese estão indicados os acessos de veículos e de peões ao interior dos lotes. O acesso automóvel é realizado a partir do arruamento interno de acesso aos lotes, paralelo ao arruamento principal, na continuidade do previsto para o terreno contíguo;
 - iv) Os contentores de resíduos sólidos urbanos passaram a contemplar dois contentores para resíduos orgânicos;
 - v) É apresentado o plano de acessibilidades acompanhado do termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, atestando o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis. Não obstante, alerta-se que os lugares de estacionamento acessíveis devem possuir a faixa de acesso lateral a que se refere o ponto 2.8.2 das normas técnicas de acessibilidade;
- 5.d) O pedido é acompanhado do termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, atestando o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 5.e) É apresentado o termo de responsabilidade de um técnico legalmente habilitado a subscrever projetos, atestando que a execução da operação de loteamento se conforma com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17/01, na redação em vigor.

6. Declaração de Impacte Ambiental

- 6.a) Os projetos de obras de urbanização bem como a futura execução da operação urbanística devem dar cumprimento às condicionantes da DIA favorável condicionada;
- 6.b) Nesse sentido, é proposto pela requerente o seguinte, de acordo com a memória descritiva e justificativa:
- i) Inclusão de um espaço/parque para bicicletas;
 - ii) 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 sobranes no parque urbano sem causar impactes negativos na flora, nos habitats existentes, nem nas linhas de água existentes;

- iii) Nos projetos das obras de urbanização serão ainda respeitadas as recomendações constantes do DIA (Declaração de Impacte Ambiental).

7. 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.

Cálculo da taxa a aplicar tendo por base o 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.

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

8. Perequação Compensatória

Foi prestada no âmbito do PIP a informação n.º 22090/2023-DS de 22/06/2023, da Divisão de Planeamento Territorial, com o apuramento dos valores inerentes aos mecanismos de perequação compensatória, a qual deverá ser atualizada

9. Discussão Pública

O processo encontra-se sujeito a discussão pública, uma vez que a pretensão ultrapassa os limites definidos no art.º 12.º do RMUETCUML.

10. Conclusão

- 10.a) Face ao exposto consideramos que o pedido poderá vir a merecer aceitação, desde que sejam clarificados os aspetos mencionados na alínea 5.c), sub-alíneas i), ii) e v) da presente informação.

(Técnico Superior, Arquiteto Urbanista)