



Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Planeamento Territorial

Serviço de Planeamento e Informação Territorial

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
30649/2024- DS	30-07-2024	25/2024/5/0	10418/2024

Assunto	Licença Administrativa de operação de loteamento com obras de urbanização
Requerente	Bergko - Investimentos Imobiliários, Lda.
Local	Falfeira, São Gonçalo de Lagos

INFORMAÇÃO

No âmbito do pedido em apreço será de apontar a aplicação dos mecanismos de perequação compensatória.

Referir que o prédio enquadra-se em "Solo de Urbanização Programada" – "Área Envolvente ao Parque Urbano Equipado", correspondendo à Unidade de Execução n.º 1 (UE1), cuja ocupação rege-se pelo disposto nos artigos 69.º, 73.º e 74.º do Regulamento, no âmbito do Plano de Urbanização de Lagos, publicado através do Aviso n.º 12953/2012 no Diário da República, 2.ª série – n.º 188 de 27 de setembro.

Importa mencionar que o PU de Lagos prevê a adoção de mecanismos de perequação compensatória, designadamente o índice médio de utilização (IMU), combinado com a área de cedência média (ACM) e a repartição dos custos de urbanização, nos termos do disposto no Capítulo III do seu Regulamento e atendendo aos documentos designados por "Sistema de Execução e Perequação" e "Programa de Execução" que acompanham aquele.

Contudo, após análise em maior detalhe da aplicação dos mecanismos de perequação para esta Unidade de Execução, bem como dos limites cadastrais dos prédios incluídos nesta, verifica-se que foram indevidamente integrados alguns prédios para aquele efeito, destacando-se, nomeadamente aqueles onde incidem o alvará de loteamento n.º 2/2009 ou áreas de equipamentos existentes, o que implica um ajustamento às áreas sujeitas à aplicação daqueles mecanismos. Será de mencionar que para efeitos de perequação considerar-se-á o resultado dos limites de cadastro da DGT sobre o zonamento do PU de forma a ter um modelo integrado e coerente.

Nesse contexto, resultam alterações aos valores anteriormente apontados na informação n.º 22090/2023, de 22/06, no âmbito do PIP, obtendo:

a) Edificabilidade

PARCELA				EDIFICABILIDADE					
Área Terreno UE1 (m ²)	Área Consolidada (m ²)	Área Perequação (m ²)	Área Urbanizável (m ²)	Área Const. Efetiva (m ²)	Área Const. Efetiva Existente (m ²)	Área Const. Efetiva Final (m ²)	Área Const. Abstrata (m ²)	Saldo (m ²)	Compensação €
a0	a1	a2	a3	b = a*IU	b1	b2=b-b1	c = a2*IMU	d = c-b2	d*V€/m ²
23 540,50	0,00	23 540,50	6 018,30	5 416,47	0,00	5 416,47	8 065,38	2 648,91	431 771,82

Da análise do quadro acima, verifica-se que por aplicação do IMU, a área de construção efetiva é inferior à média, pelo que terá que ser compensado, aplicando-se o disposto no capítulo III do Regulamento do Plano e o n.º 5 do artigo 178.º e artigo 179.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Nesse sentido é apontado no quadro acima o valor de compensação calculado¹ para a parcela.

b) Cedência

PARCELA		EDIFICABILIDADE	CEDÊNCIAS		
Área Terreno UE1 (m ²)	Área Perequação (m ²)	Área Const. Efetiva Final (m ²)	ÁREA CEDÊNCIA EFECTIVA (m ²)	ÁREA CEDÊNCIA ABSTRATA (m ²)	SALDO (m ²)
a0	a2	b2=b-b1	e	f = b2*ACM	g = e - f
23 540,50	23 540,50	5 416,47	17 522,20	9 680,93	7 841,27

Pelo quadro acima observa-se que a área de cedência efetiva é superior à média, pelo que terá que ser compensado. Por conseguinte, de acordo com o RJIGT, no seu artigo 182.º, o proprietário deve "ser compensado, nos termos previstos no plano ou em regulamento municipal."

Por aplicação do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, que no seu artigo 135.º apresenta a fórmula de cálculo do valor da compensação em numerário, temos como valor a ser compensado:

Saldo de Cedência	Coef. Zonamento	Custo Const. (€/m ²)	Valor Compensação (€)
7 841,27	0,05	602,92	236 382,98 €

c) Repartição de custos de urbanização

A contribuição para os encargos de urbanização previsto no plano, é determinada na proporção da área de construção permitida pelo Plano a este prédio, aplicada ao custo unitário apurado pelo quociente entre o custo total de urbanização afetos aos particulares nesta UE1 e a área bruta de construção total atribuída a esta unidade, que resulta do seguinte:

Custo Urbanização Unitário UE1 (€/m ²)	Área Construção Prédio (m ²)	Encargo do Particular no Custo Urbanização UE1 (€)
26,85	5 416,47	145 432 €

¹ Resulta do valor unitário de edificabilidade calculado sobre a base CIMI, aplicado em sede de UE, apurado em 163€/m²abc.

Destaca-se que caso o particular assuma a execução de obras de urbanização previstas no plano (vias de acesso local), esse valor será deduzido da contribuição referente ao encargo de urbanização acima mencionada.

Realça-se que as infraestruturas de suporte direto ao loteamento são encargo do Promotor.

Atendendo ao disposto os projetos de obras de urbanização a apresentar terão que ter os orçamentos separados, designadamente: i) propostas no PU; ii) suporte direto ao loteamento.

Salienta-se que o valor de encargo acima apontado será atualizado com a aprovação dos projetos de infraestruturas referentes às obras de urbanização propostas no PU.

Evidencia-se que, de acordo com o n.º 4 do artigo 78.º do PU, «os direitos e obrigações dos particulares abrangidos pela unidade de execução são definidos por contrato».

Esclarece-se ainda que os montantes a pagar ou a receber terão de ser resolvidos internamente na própria unidade de execução.

Neste contexto, informa-se que o Fundo de Compensação desta UE não se encontra constituído, não possuindo, por isso, verba disponível, pois depende do desenvolvimento a ocorrer nesta unidade.

Informa-se, complementarmente, que estão em tramitação algumas pretensões na mesma UE.

Assim, o modo de liquidação daqueles valores será estabelecido em modelo a acordar, através de contrato de urbanização.