

Assunto: SIRJUE LGS2020/00011 - Operação de loteamento

Requerente: Solidprivilege – Promoção Imobiliária, Lda.

Local: Quinta do Molião, Estrada da Albardeira/Caliças (Lagos)

Servidão Administrativa: ZGP da Estação Arqueológica de Monte Molião. IIP: Decreto n.º 26-A/92, DR, I Série-B, n.º 126, de 1-06-1992.

Património Arqueológico: Estação Arqueológica de Monte Molião [CNS: 11870].

Inf. n.º SI: S-2020/519733 (CS: 1426701)

Nº DRCAIlg (cód. manual) 200232

N.º Proc.: DRCAIlg/2018/08-07/150/PPL/239 (CS: 202151)

Data Ent. Proc.: 03/03/2020



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

CULTURA

**cult
alg**

Direção Regional de
Cultura do Algarve

ADRIANA
MANUELA DE
MENDONÇA
FREIRE NOGUEIRA

Assinado de forma digital
por ADRIANA MANUELA
DE MENDONÇA FREIRE
NOGUEIRA
Dados: 2020.03.17
14:45:04 Z

Gabinete da Diretora

Adriana Manuela de Mendonça Freire Nogueira, a 17/03/2020:

Sou de parecer **Favorável Condicionado**, nos termos referidos no parecer técnico.

Diretor de Serviços dos Bens Culturais Rui Parreira a 17/03/2020

Concordo. Proponho superiormente a emissão de parecer favorável à operação de loteamento condicionado nos termos referidos no parecer técnico, estabelecendo-se temporariamente uma reserva arqueológica de protecção, pelo prazo máximo de 60 dias contados a partir da concessão de autorização de trabalhos arqueológicos referidos nos pontos 8.4. e 8.5.

Data: 16/03/2020

Técnicos: Cristina Farias (arquiteta)
Frederico Regala (arqueólogo)

1. Enquadramento legal

A presente apreciação destina-se a emissão de parecer vinculativo para efeitos de licenciamento e fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do Património Cultural.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, que aprova o regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos;
- Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos de arquitectura em imóveis classificados e respectivas zonas de protecção;
- Decreto-Lei n.º 555/99, que estabelece o regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE), na sua redação mais recente;
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de Maio, que aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007);
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio, que cria a Direção-Geral do Património Cultural;

- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural;
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, que cria as Direções Regionais de Cultura;
- Portaria n.º 227/2012 de 3 de agosto que estabelece a estrutura nuclear das Direções Regionais de Cultura;
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.

2. Abrangência

Nos termos referidos no art.º 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, e na prossecução das competências previstas na alínea a) do n.º 3, e do n.º 4 do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, a DRCA Algarve procede à apreciação e emite o competente parecer sobre os elementos do projeto de arquitetura remetidos pela CM de Lagos, relativos ao pedido de licença administrativa para operação de loteamento a levar a efeito na Quinta do Molião, Estrada da Albardeira/Caliças (Lagos).

3. Antecedentes processuais

Antecedentes existentes nesta Direção Regional:

1. Trabalhos arqueológicos efetuados, a pedido do promotor, para estudo das incidências patrimoniais da operação de loteamento. Sobre o Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos preventivos a realizar, foi emitido parecer favorável condicionado, por despacho da DGPC de 14/12/2018 (CS: 181647). O correspondente Relatório Final, oportunamente apresentado em 18/12/2018, foi já objeto de apreciação por parte da DRCAlg (CS: 183170);
2. SIRJUE LGS2019/01024 - Operação de loteamento, com o CS: 198925, com parecer Não Favorável, de 10/01/2020. O processo não continha todos os elementos necessários à boa interpretação da pretensão.

A memória descritiva refere como antecedentes os processos n.º 25/2007/12, relativo a uma operação de loteamento sobre o mesmo terreno, e n.º 104/2018 relativo a um Pedido de Informação sobre os índices de construção no terreno, a Tutela de património cultural não foi anteriormente consultada, ainda que a operação incida em servidão administrativa de proteção do património cultural.

4. Situação de referência / Análise da envolvente e da sensibilidade arqueológica da área

- 4.1. A pretensão localiza-se na envolvente imediata do sítio arqueológico de Monte Molião, correspondente ao antigo *oppidum* de Laccobriga referenciado nas fontes escritas da Antiguidade e ocupado entre o século IV a.C e o século II da nossa era, rodeado de muralha(s) e fosso(s), assentado sobre uma colina cujo centro se mantém até hoje praticamente isento de edifícios e se destaca na paisagem envolvente.
- 4.2. A pretensão visa introduzir modificações radicais – sem recuperação de quaisquer preexistências – numa propriedade que corresponde a uma antiga unidade de produção agrícola, onde ainda subsistem íntegras as infraestruturas relacionadas com uma horta em socalcos (muitos deles cortando a rocha subjacente): duas noras, sistema de canais de rega por gravidade, uma eira, uma casa e um armazém/estábulo arruinado, que remontam, pelo menos, à primeira metade do século XX, tendo sido o terreno transformado em socalcos para a agricultura que aparecem já em uma foto aérea de 1947.
- 4.3. A pretensão abrange uma área que, para além da presença das infraestruturas agrícolas referidas no ponto 4.1., apresenta sensibilidade arqueológica, já que a pesquisa bibliográfica realizada autoriza a presunção de que existam estruturas arqueológicas escavadas na rocha nas zonas mais altas do terreno em estudo, relacionadas com vestígios das ocupações humanas relacionadas com o *oppidum* de Monte Molião. Na zona mais baixa existe estratigrafia arqueológica preservada até uma profundidade máxima de 4,9 m, de acordo com os dados

oferecidos pelas prospeções geoarqueológicas realizadas no âmbito do Projeto GeoLac em 2010 e 2011. Estas circunstâncias obrigam a compatibilizar a pretensão com a salvaguarda das preexistências da horta (arqueologia rural) e das preexistências presumivelmente remanescentes no subsolo que podem remontar às épocas proto-histórica e romana.

5. Caracterização da Proposta

5.1. Caderneta Predial:

- a) Prédio urbano com a matriz predial n.º 7697
- b) Prédio misto com a matriz predial n.º 22

5.2. A propriedade que o requerente pretende transformar em loteamento corresponde a uma antiga unidade de produção agrícola que mantém na sua integridade as infraestruturas de elevação de água e de rega de uma horta construída em socacos.

5.3. Pretende o requerente realizar uma operação de loteamento de uma parcela com 40.366,93m². A proposta visa a criação de 5 lotes e um total de 10 edifícios, designados com as letras A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-, num total de 164 fogos, das seguintes tipologias: 12 T1; 72T2; 80T3. Os edifícios distribuem-se por 4 corpos, num total de 5 lotes, com uma implantação orgânica no terreno. A área bruta de construção é de 27.432m². Para o edifício D estão previstos dois pisos abaixo da cota de soleira e os restantes um piso abaixo da cota de soleira. Todos os edifícios terão quatro pisos acima da cota de soleira. O n.º de estacionamentos é de 288 lugares, sendo 240 lugares privados e 48 lugares públicos.

6. Adequação do Projeto aos IGT e outras normas, regulamentos e legislação vigentes

6.1. Verifica-se que a proposta não tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de Maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007), no domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico, já que altera completamente as preexistências do assento de lavoura que subsistem.

6.2. O processo está instruído com a Inf.ª técnica n.º 26888/2019 - AE da CM de Lagos sobre a adequação aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) aplicáveis e vigentes para o espaço onde a pretensão se implanta

6.3. Contém, também, a Inf.ª técnica n.º 5909/2020 – AE, de 28/02/2020, da CM de Lagos sobre os novos elementos apresentados pelo requerente, dando resposta ao parecer da DRC Algarve, propondo o seu envio para novo parecer da Direção Regional de Cultura.

6.4. O parecer da DRCAlg é emitido exclusivamente ao abrigo e para os efeitos da legislação e das normas legais acima enunciadas e não constitui condição suficiente nem substitui outros pronunciamentos, necessários obter, por parte do requerente ou da entidade licenciadora, junto de outros organismos com jurisdição sobre a matéria em causa ou sobre o espaço onde a pretensão em apreço se implanta, ao abrigo de regimes jurídicos específicos, designadamente, se e quando aplicáveis, os regimes jurídicos de Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN), Regime Hídrico (RH) e demais Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) aplicáveis e vigentes para aquele espaço, só podendo a CM de Lagos licenciar a pretensão desde que se verifique essa conformidade.

7. Mérito do Projeto, identificação de impactes patrimoniais e análise de alternativas

7.1. Foram analisados todos os elementos que constituem o processo, nomeadamente as alterações decorrentes da adequação da pretensão à legislação e normativo em vigor para a zona.

- 7.2. O loteamento agora proposto irá alterar a zona envolvente à Estação Arqueológica de Monte Molião, com impacto significativo na paisagem cultural local. No entanto, reconhecendo que os Instrumento de Gestão Territorial, nomeadamente o PDM e o PU, ambos de Lagos, definem que a zona é urbanizável, a avaliação da solução proposta diz respeito exclusivamente à manutenção dos pontos de vista do imóvel classificado.
- 7.3. Avaliando implantação dos edifícios, agrupados por 4 corpos, e o impacto destes na paisagem, considera-se não haver impacto nos pontos de vista do classificado – Estação Arqueológica –, uma vez que o corredor visual a Noroeste será mantido pela zona de jardim e área de cedência ao município.
- 7.4. A solução arquitetónica proposta para o edificado do loteamento apresenta uma expressão estética que promove a horizontalidade dos edifícios e a integração na topografia do terreno, nomeadamente os edifícios designados pelas G e H, posicionados mais a Sul.
- 7.5. O projeto de espaços exteriores deverá dar particular importância ao tipo de espécies arbóreas e arbustivas de forma complementar à ligação do empreendimento com o património cultural e valorizar a paisagem envolvente.
- 7.6. Nesse sentido é de se propor a emissão de parecer favorável à operação de loteamento.
- 7.7. Nos termos da legislação aplicável acima referida no ponto 2., a apreciação do projeto de arquitetura incide sobre a sua conformidade com as normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior, alterações estruturais e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto, sendo todas as restantes especificações e soluções de projeto cobertas pelo Termo de Responsabilidade do seu autor, redigido nos termos legais.

8. Apreciação técnica de minimização e gestão de impactos arqueológicos do Projeto

- 8.1. Verifica-se que a operação de loteamento é profundamente intrusiva no subsolo, com afetação das preexistências de uso agrícola e com presumível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica arqueologicamente relevantes tornando necessário realizar os correspondentes trabalhos arqueológicos preventivos.
- 8.2. Tendo sido realizados entre 26 e 29/11/2018 trabalhos preventivos de prospeção arqueológica visando o estudo das incidências patrimoniais da operação de loteamento, verifica-se pela análise do respetivo relatório que as condições de visibilidade foram desfavoráveis para a identificação de vestígios arqueológicos por varrimento visual da superfície do terreno, já que **90% do terreno apresentava coberto vegetal denso e a visibilidade era nula**, pelo que o arqueólogo responsável, Daniel Barragán Mallofret, considerou que o estudo realizado é insuficiente para efetuar uma caracterização exaustiva e abrangente dos bens culturais a salvaguardar.
- 8.3. Assim, como medida preventiva da afetação das estruturas rurais e da presumível afetação de património arqueológico incógnito, a pretensão só poderá ser aprovada na condição de que o promotor diligencie, total ou parcialmente a expensas suas, a realização de trabalhos arqueológicos, sob direção de arqueólogo credenciado pela entidade de tutela do património cultural, necessários à salvaguarda das estruturas, dos depósitos de natureza sóciohistórica e da respetiva relação estratigráfica, em conformidade com o disposto no n.º 5 do Art.º 75º e no n.º 3 do Artigo 79º da Lei n.º 107/01, de 8 de setembro.
- 8.4. Para efeitos de registo das preexistências edificadas de carácter agrícola deverá o requerente promover uma pesquisa da documentação histórica e iconográfica eventualmente existente nos arquivos e proceder ao rigoroso levantamento das estruturas, em plantas, cortes e alçados que permitam compreender o funcionamento do complexo produtivo subsistente, nomeadamente a mecânica do sistema hidráulico.

- 8.5. Para diagnóstico de impactes negativos sobre as preexistências que se presumem remanescentes no subsolo, deverão ser efetuadas sondagens de diagnóstico, por meios manuais, pelo que nos termos do n.º 2, n.º 4 e n.º 5 do Artigo 75º e no n.º 3 do Artigo 79º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, todas e quaisquer escavações e movimentos de terras devem permanecer suspensos, estabelecendo-se temporariamente uma reserva arqueológica de protecção, pelo prazo máximo de 60 dias contados a partir da concessão de autorização de trabalhos arqueológicos de emergência, por forma a garantir-se a execução dos trabalhos arqueológicos procurando, através de amostragem adequada, avaliar o potencial arqueológico e estratigráfico e determinar o interesse dos contextos referenciados no local da operação de loteamento, por forma a poder aplicar eventuais medidas cautelares adicionais que se julgarem convenientes para minimizar o impacte negativo da operação nos bens culturais
- 8.6. A equipa responsável pela realização desses trabalhos tem de incluir arqueólogo(s) com experiência superior a 5 anos e credenciação no domínio da arqueologia das épocas protohistórica e romana, previamente autorizado pela Tutela a dirigir trabalhos arqueológicos nos termos do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de Novembro.
- 8.7. O dimensionamento e a composição da equipa devem ter em atenção o prazo acima definido no ponto 8.5., a especialização acima definida no ponto 8.6. e a especificidade dos trabalhos arqueológicos a realizar.
- 8.8. Os resultados das sondagens de diagnóstico deverão ser apresentados em relatório preliminar de trabalhos arqueológicos, fundamentando decisão **quer** quanto a eventual revogação de condicionantes arqueológicas com libertação do terreno para a conclusão da operação de loteamento **quer** quanto a extensão das condicionantes arqueológicas.
- 8.9. Atendendo às características da operação, esta não poderá ser licenciada pelo Município sem o cumprimento das condicionantes acima referidas nos pontos 8.4. e 8.5.

9. Proposta de tomada de decisão

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à aprovação do projeto de loteamento, com as condicionantes acima referidas.