

Parecer:

Despacho:

Vít  
00DPGT  
16/12/2022

A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística

Cláudia Cristina M. Gonçalves

14.12.22

Proceder à  
Anúncio de Loteamento  
Pelo prazo de  
15 dias

O PRESIDENTE DA CÂMARA,



Inf. N.º 36207/2022 -JC  
Data 14/12/2022  
Proc. 25/2021/16/0  
Reg. 25/2021/50022

ASSUNTO: LICENÇA ADMINISTRATIVA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO – NOVOS ELEMENTOS  
REQUERENTE: ARTUR COIMBRA  
LOCAL: PEDRA ALÇADA, SÃO GONÇALO DE LAGOS

## 1. Notas prévias

- a) Relembramos que a pretensão consiste num pedido de licença administrativa para uma operação de loteamento, a levar efeito no terreno sito em Pedra Alçada, freguesia de São Gonçalo de Lagos;
- b) De uma forma sucinta recorda-se que é proposto um faseamento da operação urbanística em duas fases: fase 1, artigo matricial 52 (terreno a poente); fase 2, artigo matricial 53 (terreno a nascente), em que:
  - A fase 1 é constituída pelos lotes 1 a 24 (lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas à exceção do lote 16 e 24 que se destinam a habitação coletiva);
  - A fase 2 é composta somente pelo lote 25, destinado a habitação coletiva.

- c) Foi emitida a informação n.º 1704/2022-JC, de 17/1/2022, da Unidade Técnica de Obras Particulares (UTOP), relativamente à apreciação técnica da solução urbana proposta, a qual referencia algumas questões urbanísticas a atender, bem como a informação n.º 4911/2022-DS, de 14/2/2022, da Unidade Técnica de Planeamento e Desenvolvimento (UTPD), onde constam os valores relativos à perequação compensatória;
- d) Na sequência de diversas reuniões realizadas com o técnico autor do projeto, no sentido de clarificar algumas questões técnicas e de pormenor de desenho, apresenta o requerente novos elementos reformulados com o registo n.º 65175, de 5/12/202, tais como: nota explicativa, planta síntese, cortes transversais e longitudinais.

## 2. Verificação

- a) Uma das questões mais relevantes abordadas na informação técnica anterior da UTOP (atrás referida) prende-se com a definição das cotas de soleira de todos os lotes propostos – questão que esteve na base das reuniões realizadas -. Da análise dos mesmos temos a referir o seguinte:
- i. Os cortes transversais dos lotes 11 a 15 demonstram que as respetivas edificações apresentam uma adequada relação com o arruamento interno (projetado) de acesso ao mesmo e com a Avenida Paul Harris, encontrando-se até as cotas de soleira propostas para estes lotes, abaixo da cota do passeio existente desta via. Ver quadro seguinte comparativo das cotas de soleira anteriormente indicadas (reg. n.º 22612/2022) e agora propostas, para estes lotes:

	Cotas de soleira	
	<b>Solução anterior</b>	<b>Solução em apreço</b>
Lote 11	39.55	38.76
Lote 12	39.55	39.02
Lote 13	39.46	39.07
Lote 14	39.25	39.03
Lote 15	39.03	38.80

- ii. Atendendo à reformulação da proposta de desenvolvimento da edificação prevista para o lote 25 (fase 02), temos a referir o seguinte:
- O acesso viário é efetuado pela travessa perpendicular à rua D. João III, não sendo possível o mesmo pela Avenida Paul Harris, por se tratar de uma via coletora, de acordo com a classificação atribuída pelo Plano Urbanização de Lagos;

- A cota de soleira proposta para o lote 25 encontra-se ajustada com as cotas da rasante do arruamento do acesso;
  - O edifício desenvolve-se num planalto, em que o talude confinante adjacente com a Avenida Paul Harris foi criado pela escavação referente à construção desta via;
  - Atendendo a estes factos consideramos aceitável a cota de soleira proposta para o lote 25, bem como a solução encontrada de afastar a implantação do edifício da avenida Paul Harris, criando um talude ajardinado, minimizando assim o impacto da volumetria do edifício (2 pisos acima da cota de soleira) com o passeio desta artéria da cidade.
- iii. A solução atrás descrita também ocorre, em situação idêntica, com os lotes 1 a 10 (moradias unifamiliares) da fase 1 – na relação com o passeio proposto para a Estrada da Atalaia, tendo as cotas de soleira destes mesmos lotes sofrido um reajuste em relação à anterior solução (reg. 22612/2022):

	Cotas de soleira	
	<b>Solução anterior</b>	<b>Solução em apreço</b>
Lote 1	34.02	33.69
Lote 2	34.67	33.97
Lote 3	35.32	34.43
Lote 4	35.97	35.03
Lote 5	36.62	35.64
Lote 6	37.27	36.25
Lote 7	37.92	36.86
Lote 8	38.63	37.53
Lote 9	39.13	37.98
Lote 10	39.43	38.31

- iv. Ainda em relação ao edifício previsto para o lote 25, deixamos a recomendação que face à dimensão do polígono de implantação proposto deverá ser encontrada uma solução arquitetónica - apesar de apresentar uma tipologia de ocupação diferenciadora da envolvente -, que possa gerar algum *relacionamento* com o contexto urbano onde se insere.
- b) Foi também reformulada a representação gráfica dos projeto no que se refere aos polígonos de implantação de garagens, pérgulas e piscinas, apresentando agora uma leitura de mais fácil perceção;
- c) Recordamos (ver informação n.º 1704/2022-JC, de 17/1/2022) que a pretensão **cumpr** **indicadores urbanísticos estabelecidos pelo PU de Lagos** (quadro I), bem como o número de lugares de estacionamento

privados e públicos, por aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (quadros II e III):

Quadro I

Área urbana a integrar I (25.731 m <sup>2</sup> )	PU de Lagos	Projeto
Índice de construção ou utilização bruto	<b>0,60</b>	
Área total de construção (m <sup>2</sup> )	15.538,60	15.538,60
Índice de implantação ou ocupação do solo	<b>0,35</b>	
Área total de implantação (m <sup>2</sup> )	9.005,85	9.005,85
N.º de pisos acima da cota de soleira	<b>2</b>	2

Quadro II

PORTARIA 216-B, de 3/3/2008	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO					
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria	Total m2
	6520,0	8918,6		0,0	0,0	<b>15438,6</b>
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria *	total
nº de estacionamentos privados	52	59	0	-	0	111
nº de estacionamentos públicos	10	12	0	0	0	22
espaços verdes u. c. m <sup>2</sup>	616	2081	0	0	0	2697
equipamentos u. c. m <sup>2</sup>	770	2601	0	0	0	3371
nº de fogos de moradias <120 m <sup>2</sup>	0					
120m <sup>2</sup> < nº de fogos de moradias > 300m <sup>2</sup>	14					
nº de fogos de moradias > 300m <sup>2</sup>	8					
nº de fogos habitação colectiva	t0 e t1 t2 e t3 t4, t5 e t6	0 39 0				
					ligeiros pesados	
					0,0 0	

Quando III

	Projecto	Portaria 1136/2001	Diferencial
nº de estacionamentos privados	140	111	+29
nº de estacionamentos públicos	28	28	0

d) Reiteramos as **questões a atender nos projetos das obras de urbanização:**

- i. Apresentação do estudo hidrológico atualizado, atendendo ao espaço temporal que já decorreu desde a sua elaboração (no âmbito do PIP), para em conjunto com o projeto de arranjos exteriores relativo à área qualificada como "área verde de Proteção e Enquadramento", se proceda à remessa dos mesmos à Agência Portuguesa do Ambiente, para pronúncia desta entidade;
- ii. O projeto de arranjos exteriores deverá, dotar a área verde de proteção e enquadramento, aceder ao Município, com uma maior densidade arbórea/arbustiva e vegetativas autóctones;

- iii. Contemplar um arranjo paisagístico envolvente ao depósito de gás e à ilha ecológica, no sentido minimizar o impacto visual dos mesmos;
  - iv. Apresentação, da calendarização com a indicação dos prazos de execução das fases propostas, da identificação/quantificação das obras de urbanização e respetiva estimativa orçamental a executar em cada fase.
- e) Na memória descritiva, relativa aos elementos com o registo n.º 22612/2022, é referido que se verificou um desfazamento de 0,22 m na georreferenciação em altimetria no levantamento topográfico inicial, apresentado agora o requerente um novo levantamento.

Nada temos a referir quanto a esta questão, uma vez que na realidade não há qualquer alteração entre a relação das várias partes que integram a solução proposta, uma vez que a variação é constante em toda a área de intervenção. É apresentado o termo de responsabilidade do técnico autor do levantamento topográfico.

### 3. Encargos urbanísticos

#### a) 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 unifamiliar:

Área de construção (AC) – 6.520 m<sup>2</sup>;

Valor unitário por zona, de acordo com o estudo da taxa municipal de urbanização (VU) – 20,67 €

Habitação coletiva:

Área de construção (AC) – 8.918,60 m<sup>2</sup>;

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:  $TMU = UA \times VU \times 1,5$

#### b) Compensação e Perequação

De acordo com a inf. n.º 4911/2022-DS de 14/02/2022 (a qual deverá ser dada a conhecer na íntegra ao requerente), temos da aplicação da perequação

compensatória, relativa ao diferencial apurado ao nível de construção, o promotor terá que compensar:

- i. Relativamente às cedências, no montante de 35 939,83€ (a depositar na conta geral do Município);
- ii. Quanto à repartição dos custos de urbanização, no valor de 54 685,90€ (a depositar no Fundo de Compensação do PU de Lagos: Conta 0387043146530 – PUL).

#### 4. Conclusão

Verifica-se que os elementos agora apresentados dão resposta aos condicionalismos mencionados na informação anterior, sendo que **a pretensão cumpre os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Urbanização de Lagos, apresentando também uma composição urbana com uma adequada inserção no contexto urbano direto, tanto na relação com a forma e usos existentes.**

Assim sendo, consideramos que o processo está em condições de prosseguir a sua tramitação, devendo ser desencadeado o procedimento de **discussão pública**, uma vez que o loteamento em causa ultrapassa os limites definidos no artigo 12.º do R MUETC UML<sup>1</sup>.

Os projetos das obras de urbanização deverão ficar condicionados ao exposto nas subalíneas da alínea c) do ponto 2 da presente informação.

Obs.: Aquando da emissão do alvará de loteamento deverá constar nas especificações do mesmo, o prazo máximo de 10 anos para conclusão das operações de edificação previstas na operação de loteamento, de acordo com o disposto na alínea g) do artigo 77.º do RJUE.

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,

  
(Jorge Manuel Marques Cardoso)

---

<sup>1</sup> Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.