



Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Divisão de Planeamento Territorial

Informação n.º	Data	Processo n.º	Registo n.º
18516/2025 -JC	26-03-2025	25/2024/17/0	80045/2024; 17038/2025

Assunto	Licença Administrativa para uma operação de loteamento
Requerente	Miralagos - Sociedade de Construções, S.A.
Local	Porto de Mós, São Gonçalo de Lagos

INFORMAÇÃO

1. Introdução

Apresenta a requerente um pedido de licença administrativa para uma operação de loteamento, a desenvolver num terreno constituído por 3 prédios, sito em Porto de Mós.

Na sequência da reunião realizada, no dia 11/03/2025, entre a equipa projetista e os serviços técnicos desta autarquia, foram aprimoradas as notas apenas ao quadro sinótico da planta síntese.

2. Descrição da proposta

- a) O projeto assenta na implementação de área habitacional destinada exclusivamente a moradias unifamiliares isoladas;
- b) A proposta de ocupação traduz-se nos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - Área total dos terrenos: 94.888 m²;
 - N.º de Lotes e de fogos: 51;
 - Área de lotes: 43.099,50 m².
 - Uso: habitação unifamiliar;
 - Área máxima de construção: 20.450 m²;
 - Área máxima de implantação: 15.275 m²;
 - Área máxima de impermeabilização: 27.730 m²;

- Áreas de cedência para infraestruturas (arruamentos, estacionamentos, passeios, ponto de transformação e depósito de gás): 13.176,50 m²;
- Área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva: 36.490,50 m²;
- Área já cedida à Câmara Municipal de Lagos (arruamentos e passeios): 2.121,50 m²;

c) Planta geral da proposta:



3. Antecedentes

- Proc. 32/2019/2 - Certificação das condições de destaque que mereceu deferimento;
- Proc. 27/2017/6 - Informação prévia para uma operação de loteamento – arquivado;
- Proc. 27/2020/17 - Informação prévia para uma operação de loteamento, o qual recolheu a emissão de parecer favorável, acordo com o despacho proferido pelo Sr. Presidente em 17/03/2022 com os condicionamentos indicados na informação n.º 6428/2022-JC de 28/02/2022;
- Declaração em como se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, por via do ofício n.º 27449, datado de 31/08/2023, com a informação n.º 23580/2023-JC, de 04/07/2020, prorrogando a anterior decisão favorável pelo prazo de um ano, conforme despacho do Presidente da Câmara Municipal de Lagos, de 18 de agosto de 2023.

4. Enquadramento territorial

- a) A área de intervenção está abrangida pelo Plano de Urbanização de Lagos¹ (PUL), o qual classifica a área em questão, ao nível do zonamento como, área urbana a integrar I – regendo-se a ocupação do solo pelos artigos 64.º (caracterização) e 65.º (condicionantes), com os seguintes indicadores urbanísticos:

- Índice de construção ou utilização bruto: 0,60;
- Índice de implantação ou ocupação bruto: 0,35;
- Número máximo de pisos: 2.

A parte Sul/Poente é qualificada como “área verde de proteção e enquadramento” (art.º 32.º);

- b) Os condicionamentos que incidem sobre a área de intervenção da operação de loteamento são:
- Reserva Ecológica Nacional (numa pequena parte da área de intervenção no limite sul);
 - Linhas-de-água, respetivos leitos e margens do Domínio Hídrico;
 - Linha elétrica aérea de média tensão.

¹ Aviso n.º 12953/2012, publicado no D.R. n.º 188, 2ª série, de 27/9/2012.

5. Entidades exteriores

- a) No âmbito do pedido de informação prévia (proc. 27/2020/17), face às servidões e restrições de utilidade pública que incidem no terreno, o processo foi remetido para parecer das entidades superintendentes: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), Agência Portuguesa do Ambiente – Administração Hidrográfica do Algarve (APA-ARH) e EDP (E-REDES), tendo merecido uma decisão global favorável condicionada, nos termos mencionados no parecer a que corresponde a informação n.º I0115-202104-INF-ORD com data de 28/04/2021, devem ser atendidos na operação do loteamento, condicionalismos os quais, relembramos, e passamos a descrever:

APA:

- Adoção de medidas especiais na fase de execução das obras de urbanização, como na fase seguinte de construção das operações urbanísticas a prever no respetivo alvará de loteamento, por forma a que não sejam causados danos que possam alterar e prejudicar a situação das áreas da REN, quer através de potenciais efeitos erosivos nas encostas, quer através de efeitos que possam influir no curso de água, apesar deste se encontrar a cerca de 40 metros da área da intervenção proposta;
- A necessidade da requerente solicitar o título de utilização dos recursos hídricos para todas as intervenções e/ou ocupações realizadas na servidão afeta às linhas de água (leito e margens com 10 metros), devendo os respetivos pedidos ser formalizados na plataforma eletrónica Siliamb;
- Durante a fase de exploração, deverá ser mantida uma monitorização sobre a faixa classificada em REN, acautelando qualquer efeito negativo na mesma.

CCDRA:

- Não há lugar a parecer.

E-Redes Distribuição de Eletricidade:

- Deverá ser salvaguardada a continuidade da rede de IP e de MT que atravessa a zona a intervencionar, e estabelecidas ao longo da Avenida Cristóvão Colombo, assim como as condições de segurança definidas no Regulamento de Segurança definidas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 01/92, de 18 de Fevereiro.

- b) De acordo com o n.º 2 do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor:

“É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas que já tenham sido objeto de apreciação favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, de aprovação de operações de loteamento urbano ou de aprovação de planos de pormenor, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta”.

6. Análise da pretensão

- a) **O projeto em apreço segue a lógica de ocupação preconizada no pedido de informação prévia (PIP), tanto ao nível do desenho urbano com em termos dos parâmetros urbanísticos propostos.** Contudo, a solução urbana agora proposta apresenta algumas diferenças, em relação ao PIP, contemplando menos um lote e alguns acertos na rede viária.

- b) Indicadores urbanísticos:

Para apuramento dos indicadores urbanísticos, decorrentes da aplicação dos índices estabelecidos no PUL, foi também considerada a área de 2.121,50 m², ocupada por passeio e arruamentos pertencentes à Rua José Manuel Paula Franco, uma vez que esta área não foi objeto de aquisição ou expropriação (situação também ocorrida noutras operações de loteamento).

Área urbana a integrar I (64.413 m ²)	PU de Lagos	Projeto
Índice de construção ou utilização bruto	0,60	0,317
Área total de construção (m ²)	38.647,80	20.450,00
Índice de implantação ou ocupação do solo	0,35	0,237
Área total de implantação (m ²)	22.544,55	15.275,00
N.º de pisos acima da cota de soleira	2	2

De acordo com o quadro anterior verifica-se que **a pretensão cumpre parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo PU de Lagos.**

- c) Parâmetros de dimensionamento:

Tendo por base a aplicação da Portaria n.º 75/2014, de 29 de fevereiro, verifica-se que **a proposta cumpre o número de lugares de estacionamento privados e públicos,** ver quadros seguintes:

Quadro I

PORTARIA N.º 75, de 29/2/2014	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO					
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria	Total m2
	20450,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20450,0
	moradias	hab. Colect.	serviços	comercio	industria *	total
nº de estacionamentos privados	153	0	0	-	0	153
nº de estacionamentos públicos	31	0	0	0	0	31
espaços verdes u. c.m ²	1428	0	0	0	0	1428
equipamentos u. c. m ²	1785	0	0	0	0	1785
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	51					
nº de fogos habitação colectiva	t0 e t1	0				
	t2 e t3	0				
	t4, t5 e t6	0				

Quadro II

	Projecto	Portaria 1136/2001	Diferencial
nº de estacionamentos privados	153	153	0
nº de estacionamentos públicos	45	31	+14
espaços verdes u. c.m ²	36490,5	1456	+35035
equipamentos u. c. m ²	0	1785	-1785

Ainda em relação aos quadros anteriores, destaca-se que a proposta apresenta um acréscimo de 14 lugares de estacionamento público, para além do exigido. A proposta contempla também 16 lugares de estacionamento para motociclos, distribuídos ao longo do arruamento central (Rua B).

Quanto ao diferencial, entre as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, apurados por aplicação da Portaria atrás referidas e as áreas a ceder propostas, trata-se de uma situação que foi devidamente atendida no âmbito do apuramento dos valores associados à perequação.

d) Desenho urbano e integração urbanística:

- i. **A tipologia de ocupação proposta com moradias unifamiliar enquadra-se nos usos e nas morfotipologias de edificação existentes e dominantes na envolvente;**
- ii. A área de intervenção ao apresentar declives bastante acentuados e por estar delimitado por vias existentes, condiciona, em parte, o modelo de ocupação a implementar. Porém, de acordo com cortes esquemáticos apresentados, verifica-se que as implantações (cotas de soleira) das edificações encontram-se adaptadas e integradas no relevo natural do terreno;

iii. Relativamente aos condicionalismos mencionados na apreciação do PIP, verifica-se que os mesmos encontram-se ultrapassados, nomeadamente:

- A área/configuração do lote 1 foi reduzida/alterada, no sentido de não condicionar, no futuro, uma intervenção que vise melhorar as condições de circulação e segurança do cruzamento giratório adjacente/existente;
- É garantida a ligação viária do loteamento à Estrada do Monte Carapeto (Rua F);
- A ligação pedonal de ligação ao espaço verde do Barranco do Porto de Mós, na linha de lotes a poente, foi realocada para uma zona mais central da área de intervenção central;
- Atendendo às inclinações acentuadas da área de intervenção, consideramos aceitáveis as inclinações dos arruamentos previstos, uma vez que uma eventual redução das inclinações iria implicar o surgimento de muros de suporte e movimentações de terras despropositadas;
- Os estacionamento públicos da Rua A (adjacente à Av. Paul Harris) foram redistribuídos ao longo do seu desenvolvimento de uma forma mais equitativa;
- Foi reforçada a arborização ao longo dos arruamentos;
- Foi introduzida a nota na planta síntese que salvaguarda que:
“os limites dos lotes 28 a 47 confinantes com a passagem pedonal 4 e 6, bem como confinantes com os espaços verdes de proteção e enquadramento, deverão ser em sebes vivas e gradeamentos ligeiros”.

Situação que vai ao encontro dos princípios constantes no parecer da APA.

- O número e a localização das ilhas ecológicas propostas, encontram-se de acordo com o despacho, do Presidente da Câmara Municipal de Lagos, datado de 14/03/2023, com base no teor da informação n.º 6222/2023-JC, de 23/02/2023:

“O promotor deverá depositar nos serviços do Departamento de Sustentabilidade Ambiental e Urbana a terceira ilha ecológica (também composta pelos 5 contentores), no sentido da Câmara Municipal a implantar

num local do concelho onde se verifique maior necessidade”.

iv. Ainda em comparação com a solução urbana do PIP:

- Temos a salientar de forma positiva a ligação viária da Rua E ao arruamento existente a norte de acesso aos lotes 36 e 37 do alvará de loteamento n.º 1/2014. Esta situação implicou a redução de 1 lote, em relação aos lotes previstos no PIP;
- O desenvolvimento da Rua B, na ligação com a Rua José Manuel Paula franco, foi alterado em função das inclinações do terreno, passando a “entrada” e a “saída” da parte sul da operação a ter pontos distintos de interseção com esta via. Ou seja, entendemos que a geometria proposta, ao não permitir quaisquer viragens à esquerda nas interseções (situação que deverá ser reforçada ao nível da sinalização vertical e horizontal, nos projetos das obras de urbanização), assegura as questões de funcionalidade e de segurança rodoviária.

Nota: esta solução foi amplamente discutida em diversas reuniões, entre a equipa projetista e os serviços técnicos municipais.

v. Alertamos para os aspetos abaixo enunciados a considerar no âmbito dos projetos das obras de urbanização:

- A sinalização rodoviária deverá ser reforçada no sentido de fortalecer a impossibilidade das viragens à esquerda de acesso à parte sul do loteamento, devendo/obrigando os veículos que pretendam efetuar este movimento recorram sempre à via de serviço (Rua D);
- Deverá ser reavaliada a plantação de árvores na Rua José Manuel Paula Franco, junto das interseções com as ruas projetadas, no sentido das mesmas não condicionarem a visibilidade nas manobras viárias nestes cruzamentos;
- A plantação de árvores, no cruzamento da Rua D com a Rua José Manuel Paula Franco, não deverá dificultar a visibilidade nas manobras;
- A área de cedência da zona classificada no âmbito do PUL como “Espaços verdes de proteção e enquadramento”, que abrangem o vale do Barranco do Porto de Mós deverão

contemplar equipamento/mobiliário urbano que permita a estadia dos seus utilizadores;

- Atendendo que a implantação dos lotes 28 a 47, confrontam com uma área com alguma sensibilidade ambiental (área verde de Área Verde de Proteção e Enquadramento), e seguindo os princípios gerais (condicionalismos) apontados no parecer da APA, deverão ser utilizados pavimentos permeáveis ou semi-permeáveis nas passagens pedonais 4 e 6.

7. Encargos urbanísticos

- a) De acordo com o n.º 1 do art.º 130.º do RMUETCUML², o pedido em apreço está sujeito ao pagamento da taxa pela realização, reforço e manutenção das infraestruturas urbanísticas (**Taxa Municipal de Urbanização**).

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) – 24.450 m²;

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

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

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

- b) Respeitante aos **mecanismos de perequação** mantêm-se os valores apurados na informação n.º 4783/2022, de 11/02, prestada no âmbito do PIP, os quais recordamos, ou seja, o promotor terá que compensar o município:
- Relativamente, à cedência, no montante de 88.110,87€ (a depositar na conta geral do Município);
 - Quanto à repartição dos custos de urbanização, no valor de 134.069,26€ (a depositar no Fundo de Compensação do PU de Lagos: Conta 0387043146530 – PU Lagos).

² Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

8. Conclusão

Atendendo aos pareceres favoráveis (ver alínea b) do ponto 5), pese embora, condicionados emitidos pelas entidades consultadas, e ao exposto na presente informação, salientando que **a pretensão cumpre os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Urbanização de Lagos**, apresentando também a composição urbana 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 a área dos prédios ultrapassa o limite dos 2 ha e dos 30 fogos estabelecidos nas alínea a) e b) do artigo 12.º do RMUETCUM³.

Os projetos das obras de urbanização deverão atender, entre outros aspetos, ao referido nos sub-ponto v. da alínea d) do ponto 6.

Nota: Até à receção provisória das obras de urbanização, a requerente deverá proceder ao depósito de uma ilha ecológica no DSAU composta por cinco contentores. Esta situação deverá ser dada a conhecer ao DSAU.

Digitally signed by JORGE MANUEL
MARQUES CARDOSO
Date: 2025.03.26 17:33:15 +00:00
(Técnico Superior, Urbanista)

³ Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.