



**DYNAMIC LAND**

PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

MARÇO

**2024**

---

**RECAPE**  
**LOTEAMENTO URBANO**  
LAGOA NORTE

**VOLUME VI**  
PARECER DA CM DE LAGOA AO PEDIDO DE  
LICENCIAMENTO DO LOTEAMENTO

geral@dynamicland.pt

www.dynamicland.pt

Edifício AIP, Praça das Indústrias

3100-307 Lisboa

■ ■ ■ DYNAMIC LAND, LDA

Exmos. Senhores  
Carvoeiro Branco-Propriedades Unipessoal, Lda  
Castelo do Sino - Vale Currais  
8400-911 CARVOEIRO

**Registo em mão**

Sua referência	Data de referência	Nosso registo	Data de registo	Data de expedição
		Proc.º 20 - 2696/0/2022 Saída n.º 28666	23/10/2023	

**Assunto:**

**Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento | n.º 2 do artigo 4.º do RJUE |- Local da Obra - Sitio Vales \* Bemposta \* Lagoa em União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro, de - Carvoeiro Branco-Propriedades Unipessoal, Lda**

Nos termos do art.º 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 07/01, e reportando-me ao processo em referência, notifico V. Exas. no sentido de que deverão pronunciar-se no prazo de **10 (dez) dias**, sobre as questões atinentes ao objeto do procedimento em causa, bem como requerer diligências complementares e juntar documentos, se assim o entenderem conveniente, considerando que esta Câmara Municipal pretende praticar o respetivo ato definitivo e executório, em momento posterior, tendo em conta os fundamentos de facto e de direito constantes do Proposta de Decisão-Chefe de Divisão n.º 33050, de 13/10/2023, emitido pelo Chefe da Divisão de Urbanismo, de que se junta fotocópia para conhecimento integral.

Mais se remete a V. Exa, para conhecimento integral, fotocópia do parecer externo não solicitado emitido pela DRCA.

Cumpra também mencionar a intenção de suspensão do procedimento em causa nos termos do n.º 7 do artigo 11.º do RJUE, considerando a necessidade de obtenção da decisão da conformidade ambiental (DECAPE) decorrente do EIA.

Aproveito o ensejo para informar V. Exa. de que o processo em questão poderá ser consultado no Balcão Único deste Município, durante as horas de expediente e no prazo acima referido.

Anexo: o mencionado.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe da Divisão de Urbanismo



(Luís Ricardo Rodrigues Gabriel Bentes, Arq.º)

(Por Delegação de Competências)  
Despacho nº 20/DRH/2022, de 17/01/2022

Secretaria de Obras e Urbanismo/IS

## PROPOSTA DE DECISÃO/CHEFE DE DIVISÃO

<b>Registo n.º</b> (Interna)	<b>33050</b>	<b>Data</b>	<b>13/10/2023</b>
REQUERENTE:	CARVOEIRO BRANCO-PROPRIEDADES UNIPessoal, LDA		
LOCAL DA OBRA::	SITIO VALES .		
PROCESSO N.º	<b>20/2022/2696</b>	<b>DATA</b>	14/10/2022
REQUERIMENTO N.º	<b>20/2023/25380</b>	<b>DATA</b>	03/08/2023
DESPACHO DE:	LUÍS RICARDO RODRIGUES GABRIEL BENTES		
SERVIÇOS/UN. ORG:	DIVISÃO URBANISMO	<b>DATA DO DESPACHO::</b>	13/10/2023

Face ao teor da informação técnica n.º 25339 de 04/08/2023, propõe-se que a requerente seja notificada no âmbito do art.º 121 e seguintes do CPA, devendo ser dado conhecimento do parecer (não solicitado) da entidade externa. Propondo ainda que mesma notificação mencione a intenção de suspensão do procedimento em causa nos termos do n.º 7 do artigo 11.º do RJUE, considerando a necessidade de obtenção da decisão da conformidade ambiental (DECAPE) decorrente do EIA.

À vossa superior consideração,

  
(O Chefe da Divisão de Urbanismo)

## INFORMAÇÃO

<b>Registo n.º</b> (Interna)	<b>25339</b>	<b>Data</b>	<b>04/08/2023</b>
REQUERENTE:	CARVOEIRO BRANCO-PROPRIEDADES UNIPessoal, LDA		
LOCAL DA OBRA:	SÍTIO VALES .		
PROCESSO N.º	<b>20/2022/2696</b>	<b>DATA</b>	14/10/2022
REQUERIMENTO N.º	<b>20/2023/25380</b>	<b>DATA</b>	03/08/2023
INFORMAÇÃO DE	JOÃO MANUEL NEVES BILOU		
SERVIÇO/UN.ORG.:		<b>DATA DA INFORMAÇÃO:</b>	04/08/2023

### 1. Tipo de controlo (prévia) / Operação urbanística

---

#### Licença Administrativa referente a "Operação de Loteamento"

##### CRPL sob o nº 4801/20090619

MISTO

SITUADO EM: Sítio da Bemposta ou Vales

ÁREA TOTAL: 6600 M2

ÁREA COBERTA: 110 M2

ÁREA DESCOBERTA: 6490 M2

MATRIZ nº: 51 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO Nº: I

MATRIZ nº: 6953 NATUREZA: Urbana

##### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvenses, amendoeiras, construções rurais e edifício de um piso, destinado a habitação, com 4 divisões e logradouro com a área de 190 m2- Norte: estrada velha; Sul: Maria da Conceição Júdice Dias Ferreira Gomes Moutinho; Nascente: Henrique Manuel das Neves; Poente: Fernando de Almeida Besteiro e Investhis, Lda.

Desanexado o prédio n.º 4326.

##### CRPL sob o nº 4779/20090507

MISTO

SITUADO EM: Bemposta ou Vales

ÁREA TOTAL: 119969 M2

ÁREA COBERTA: 322 M2

ÁREA DESCOBERTA: 119647 M2

MATRIZ nº: 37 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO Nº: H

MATRIZ nº: 6952 NATUREZA: Urbana

MATRIZ nº: 6954 NATUREZA: Urbana

##### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvenses e figueiras e: - edifício com 4 divisões, destinado a habitação, com a área coberta de 166 m2 e logradouro com a área de 718 m2 (artigo 6954); - armazém, destinado a actividade industrial, com a área coberta de 156 m2 e logradouro com a área de 700 m2 (artigo 6952)- Norte: estrada velha; Sul: J.C.D.- Propriedades, Lda; Nascente: Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Lagoa, C.R.L., António Correia Pina e Magna Maria Coelho Sequeira Lima; Poente: Henrique Manuel das Neves.

Anexados os prédios n.ºs 12.003, a fls 11 v.º do Livro B-29 (Conservatória de Silves) e 11.114, a fls 28 do Livro B-31.

Desanexados os prédios n.ºs 8771 e 8772, a fls 185 e 185 v.º do Livro B-24; 4230/20021025 e 4252/20021226- Área actualizada.

## **2. Antecedentes processuais**

---

- 2.1. Processo n.º 4/2003/3008 de 31/10/2003
- 2.2. Processo n.º 20/2009/3864 de 25/09/2009
  - 2.2.1. Prévia cedência em 07/10/2002 de área para a finalidade de construir na Escola E.B. 2/3 um pavilhão e outros equipamentos escolares (entretanto já edificados);
  - 2.2.2. Loteamento aprovado em Reunião de Câmara realizada a 18/05/2010;
  - 2.2.3. Parecer Externo - DRCA Algarve - PATA Prospecção - Processo n.º DRCAlg/2021/08-06/86/PATA-18805 (CS: 223760) - Favorável Condicionado;
- 2.3. Processo n.º 20/2022/2641 de 07/10/2022
- 2.4. **Processo n.º 20/2022/2696 de 14/10/2022 em análise:**
- 2.5. Processo n.º 6/2022/124 - Procedimento de Estudo de Avaliação de Impacte Ambiental do Loteamento Urbano
  - 2.5.1. Informação Técnica dos Serviços Técnicos de Urbanismo n.º 1772 de 25/01/2022;
  - 2.5.2. Informação Técnica da Divisão de Serviços Públicos Essenciais - Limpeza Pública n.º 3389 de 09/02/2022;
  - 2.5.3. Informação Técnica - TRABALHOS ARQUEOLÓGICOS URBANIZAÇÃO VALE DA PIPA n.º 3594 de 11/02/2022;

## **3. Enquadramento legislativo e regulamentar**

---

- 3.1. Regulamento da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa (RPDML), Aviso n.º 16179/2021
- 3.2. Regulamento Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, unidade operativa de planeamento e gestão UP3

### ***TÍTULO II - Servidões e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos***

*Artigo 5.º - Infra -estruturas e Domínio Hídrico*

*1 — Constituem servidões e restrições de utilidade pública, na área de intervenção do plano as seguintes:*

*b) Infraestruturas viárias: Estrada Regional n.º 125; Via de ligação da ER 125 à A22;*

*c) Domínio Hídrico: Principais linhas de água.*

### ***TÍTULO III - Uso do solo***

#### ***CAPÍTULO I - Disposições gerais***

##### ***Artigo 9.º - Qualificação do Solo***

*2 — Solo cuja urbanização é possível programar O solo com urbanização programada é constituído por:*

*a) Zonas Habitacionais;*

#### ***CAPÍTULO III - Solo cuja urbanização é possível programar***

##### ***Artigo 40.º - Identificação***

*O solo cuja urbanização é possível programar é constituído por:*

*a) Zonas habitacionais, designadas neste plano por zonas habitacionais de expansão, abreviadamente **zonas de expansão HBE**;*

#### ***SECÇÃO 1 - Zonas Habitacionais***

##### ***Artigo 41.º - Identificação***

##### ***Artigo 42.º - Disposições Comuns***

### **1 — Uso das construções**

**a) As construções destinam -se na generalidade a habitação de residência fixa, podendo coexistir no mesmo edifício, funções comerciais e de serviços ao nível do piso térreo;**

b) Excecionalmente a Câmara Municipal de Lagoa poderá autorizar a construção no todo ou em parte de edifícios destinados a outras funções tais como: escritórios, gabinetes, escolas particulares especializadas, clínicas, hotéis e outros estabelecimentos afins com carácter urbano;

c) A área de construção utilizada em serviços é deduzida da área de construção total para habitação atribuída a cada zona de expansão.

### **2 — Caves**

a) É autorizada a construção de caves sob os edifícios quando estas caves se destinem a estacionamento automóvel dos utentes do próprio edifício;

b) A área de construção das caves a que se refere a alínea a) é supranumerária à área de construção atribuída à respetiva zona habitacional.

### **Artigo 46.º - Zona Habitacional de Expansão HBE 4**

1 — Zona de expansão Norte a preencher com edifícios de habitação multifamiliar, na área central e com moradias isoladas ou em banda a Norte.

### **2 — Indicadores máximos:**

a) Densidade populacional bruta (Dpb): 80 hab/ha;

b) Densidade populacional líquida (Dpl): 150 hab/ha; 125 hab/ha;  
75 hab/ha;

c) Índice de construção bruto (Icb): 0,37;

d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,32;

e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;

f) Cércua (c): (Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m;

g) Número de pisos (np): (Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;

h) Índice de implantação (li): 0,50.

### **3 — Valores específicos:**

a) Superfície total (St): 14,98 ha;

b) Superfície destinada a habitação (Sth): 9,75 ha;

c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 3,16 ha;

d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 2,07 ha;

e) Área bruta de construção (abc): 55.490 m<sup>2</sup>;

f) Área de construção habitacional (ach): 48.000 m<sup>2</sup>;

g) Área de construção equipamentos (ace): 7.490 m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO V - Infraestruturas**

### **SECÇÃO 1 - Infra -estruturas Viárias**

#### **Artigo 67.º - Identificação e Perfis**

#### **2 — Via V2**

Passeio: 3,50 m; estacionamento: 3,00 m; rodagem: 6,00 m; separador:

3,00 m; rodagem: 6,00 m; estacionamento: 3,00 m; passeio: 3,50 m.

3 — Via V3

*Passeio: 2,50 m; estacionamento: 2,50; rodagem: 6,00 m; separador:*

*1,00 m; rodagem: 6,00 m; estacionamento: 2,50; passeio: 2,50 m.*

4 — Vias V2a, V2b, V4, V5, V6, V7, V8 e V9

*Passeio: 2,50 m; estacionamento: 5,00 m; rodagem: 7,00 m; estacionamento: 5,00; passeio: 2,50 m.*

### **Artigo 68.º - Regime**

1 — *Nos troços e inserções sem estacionamento, da rede viária principal, será a área de estacionamento absorvida pelo passeio adjacente.*

2 — *Perfis das vias secundárias internas não explicitadas na Planta de Zonamento, sem prejuízo da legislação em vigor.*

a) *Zona habitacional*

*Passeio: 2,25; estacionamento: 5,00; rodagem: 6,50 m; estacionamento: 5,00; passeio: 2,25.*

### **SECÇÃO 2 - Parqueamento**

#### **Artigo 69.º - Identificação**

2 — *Os espaços e lugares de estacionamento, resultantes destes parques, constituem -se como espaços e lugares supranumerários.*

3 — *Os Planos de Pormenor e Loteamentos das Zonas Habitacionais de Expansão (HBE) e das Zonas de Atividades Económicas de Expansão (AEE), não poderão contabilizar os estacionamentos decorrentes daqueles parques, para o cálculo dos lugares de estacionamento nas Sub -unidades Operativas de Planeamento e Gestão, efectuados em conformidade com o regime estabelecido no artigo 70.º.*

#### **Artigo 70.º - Identificação**

1 — *Construções para habitação*

##### **1.1 — Habitação em moradia unifamiliar:**

- a) *1 lugar/fogo com área de construção < 120 m<sup>2</sup>;*
- b) *2 lugares/fogo com área de construção entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;*
- c) *3 lugares/fogo com área de construção > 300 m<sup>2</sup>;*
- d) *O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.*

##### **1.2 — Habitação coletiva:**

- a) *1 lugar/fogo com área média do fogo < 90 m<sup>2</sup>;*
- b) *1,5 lugares/fogo com área média do fogo entre 90 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup>;*
- c) *2 lugares/fogo com área média do fogo entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;*
- d) *3 lugares/fogo com área média do fogo > 300 m<sup>2</sup>;*
- e) *O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.*

#### **2 — Serviços**

- a) *3 lugares/100 m<sup>2</sup> área de construção para serviços para estabelecimentos ≤ 500 m<sup>2</sup>;*
- b) *5 lugares/100 m<sup>2</sup> área de construção para serviços para estabelecimentos > 500 m<sup>2</sup>;*

c) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

#### **4 — Comércio**

a) 1 lugar/30 m<sup>2</sup> área de construção para comércio para estabelecimentos < 1000 m<sup>2</sup> área de construção;

b) 1 lugar/25 m<sup>2</sup> área de construção para comércio para estabelecimentos de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> área de construção;

c) 1 lugar/15 m<sup>2</sup> área de construção para comércio para estabelecimentos > 2500 m<sup>2</sup> área de construção e cumulativamente 1 lugar pesado/200 m<sup>2</sup> área de construção para comércio.

### **CAPÍTULO IV - Perequação compensatória**

#### **Artigo 83.º - Princípios**

3 — O P.U. de Lagoa estabelece os critérios que constitui o suporte para a elaboração do processo de gestão a aplicar nos subsequentes Planos de Pormenor e ou unidades de execução.

a) As subunidades operativas de planeamento e gestão/áreas consolidadas HBC e AEC e as áreas HBR e AER, não ficam sujeitas aos mecanismos de perequação compensatória:

#### **Artigo 84.º - Índices Médios de Utilização e de Cedência**

4 — Sub -UOPG, HBE 4

a) Índice médio de utilização: 0,32;

b) Área de cedência média: 0,35.

### **3.3. Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas (RMUE)**

### **3.4. Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**

### **3.5. Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)**

### **3.6. Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RJ-SCIE)**

### **3.7. Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada**

### **3.8. Regulamento Municipal do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos do Município de Lagoa**

## **4. Análise da pretensão e Apreciação técnica**

---

Feita a análise dos elementos apensos ao processo cumpre-me informar o seguinte:

**4.1.** A pretensão recai sobre operação de loteamento urbano para a constituição de 20 lotes afetos a habitação unifamiliar, 1 lote de comércio/serviços e 19 lotes de habitação multifamiliar.

A presente operação de loteamento urbano vem no seguimento no disposto no n.º 2 do artigo 74.º "A operação urbanística, decorrente da delimitação da unidade de execução é desenvolvida em projetos de loteamento organizados em conjunto ou isoladamente."

**4.2. Sobre o cumprimento do disposto no Regulamento Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, unidade operativa de planeamento e gestão UP3:**

Após confrontação das plantas de localização, com as plantas de ordenamento e condicionantes o SIG (sistema de informação geográfica), verificou-se que a pretensão se encontra inserida nas seguintes classes de espaços:

- Plano de urbanização UP3 - Planta de Zonamento: **Zona habitacional- HB- Solo Possível Programar- HBE4 - Expansão:**
  - Espaços verdes equipamentos;
  - Equipamentos Existentes e Programados; Reserva para Equipamentos de Utilização Colectiva- Escola EB 2/3 (executada);
  - Vias propostas;
  - Ocupação - Habitacional; Densidade líquida máxima 150 hab/ha;
  - Nós Rodoviários a Estudar;
  - Ciclovia;
  - Ocupação- Habitacional; Densidade líquida máxima 75 hab/ha;
  - Espaços Verdes Urbanos- proteção;
- Plano de urbanização UP3 - Planta de Condicionantes: **Ligação A22 (Via do Infante) à ER 125 e Faixas de Proteção;**

#### 4.2.1. Parâmetros, indicadores e valores urbanísticos

Conceito	Proposta	Admissível UP3	Apreciação
Superfície total (St)	14,98ha	14,98 ha	Cumpre
Densidade populacional bruta (Dpb)	1194/14,98ha = 79,71	80 hab/ha	Cumpre
Densidade populacional líquida (Dpl)	<u>Zona Multifamiliar:</u> 1084 habitantes- 130,15 hab/ha <u>Zona Unifamiliar:</u> 110 habitantes- 31,53 hab/ha	150 hab/ha; 125 hab/ha; 75 hab/ha	Cumpre
Índice de construção bruto (Icb)	55490/149800=0,37	0,37	Cumpre
Índice de construção habitacional (Ich)	42400/149800=0,28	0,32	Cumpre
Índice de construção equipamentos (Ice)	7490/149800= 0,05	0,05	Cumpre
Cércea (c)	15m na zona multifamiliar ( 10m no comércio/serviços) e 6,50m nas moradias unifamiliares	(Dpl 150)15,5; (Dpl 125)9,5; (Dpl 75)6,50 m	Cumpre
Número de pisos (np)	4 Pisos + cave 2 pisos	(Dpl 150)5; (Dpl 125)3; (Dpl 75)2;	Cumpre
Índice de implantação (Ii)	30358,1/149800 =0,2	0,50	Cumpre
Superfície destinada a habitação (Sth)	149800-105633,4 - 5278,6= 38888 m2 3,88 ha	9,75 ha	Cumpre

<b>Superfície destinada a equipamentos (Ste)</b>	3,16 ha	3,16 ha	<b>Cumpre</b>
<b>Superfície destinada a estrutura verde (Stv)</b>	2,94 ha	2,07 ha	<b>Cumpre</b>
<b>Área bruta de construção (abc)</b>	55 490 m <sup>2</sup>	55 490 m <sup>2</sup>	<b>Cumpre</b>
<b>Área de construção habitacional (ach)</b>	35400 + 7000= 42 400 m <sup>2</sup>	48 000 m <sup>2</sup>	<b>Cumpre</b>
<b>Área de construção equipamentos (ace)</b>	7 490 m <sup>2</sup>	7 490 m <sup>2</sup>	<b>Cumpre</b>

**4.2.2.** Alerta-se para o facto de a apresentação apresentada propor um lote para comércio/serviços. De acordo com a alínea a) do nº1 do artigo 42º do Plano de Urbanização da UP3, "As construções destinam -se na generalidade a habitação de residência fixa, podendo coexistir no mesmo edifício, funções comerciais e de serviços ao nível do piso térreo".

Importa referir que de acordo com a alínea b) do mesmo artigo, "Excepcionalmente a Câmara Municipal de Lagoa poderá autorizar a construção no todo ou em parte de edifícios destinados a outras funções tais como: escritórios, gabinetes, escolas particulares especializadas, clínicas, hotéis e outros estabelecimentos afins com carácter urbano."

**Como tal, remete-se à consideração superior a aceitação da proposta de um lote dedicado a comércio e serviços.**

**4.2.3.** Relativamente ao polígono máximo de implantação nas moradias unifamiliares o técnico esclarece em memória descritiva:

*"Nas peças desenhadas é representado, quer para as habitações unifamiliares, quer para os edifícios de habitação multifamiliar e mesmo para o edifício de Comércio e Serviços, um polígono designado por "polígono máximo de implantação", que representa o limite onde as construções se podem implantar, não correspondendo à dimensão máxima da implantação das construções, estas poderão apresentar geometrias diferentes desde que inseridas neste polígono."*

**4.2.4.** Relativamente aos perfis apresentados, no que diz respeito às construções o técnico justifica:

*"As construções deverão integrar-se no perfil natural do terreno e adaptar-se às pendentes que o mesmo apresenta.*

*As construções e os muros confinantes deverão respeitar o definido em Memória Descritiva como regras para o desenvolvimento das construções. Não obstante o facto de as construções representadas nos perfis serem ilustrativas, a sua representação nos perfis vai ser corrigida de modo a não induzir em qualquer erro."*

**4.2.5.** Relativamente à rede viária, o técnico justifica em memória descritiva:

*"O projeto tem como rede estruturante a rede viária proposta no Plano de Urbanização, propondo, no entanto, algumas alterações uma vez não se encontrarem em desenvolvimento e não se preverem a curto prazo, projetos para as Zonas Habitacionais de Expansão confinantes, HBE 3 e HBE 5. Assim sendo, não é possível executar a totalidade da rede viária, uma vez que parte se encontra em terrenos vizinhos não abrangidos por esta operação. Não sendo possível executar a totalidade das faixas de rodagem e rotundas previstas, necessárias ao entroncamento das diferentes vias, prevê este projeto áreas de reserva para futura expansão da rede viária (RRV). O desenho proposto permite a qualquer momento executar a rede viária de acordo com o previsto no Plano.*

*É proposto o suprimento da via V5 na área de intervenção, por se considerar desnecessária ao perfeito desenvolvimento urbanístico e por contribuir para uma rede viária demasiado extensa para a área em questão. É proposta, face ao previsto no Plano de Urbanização, uma via na margem nascente do terreno a ligar as vias V4 e V2, criando um "anel" que fecha o circuito eliminando as situações de impasses resultantes da não execução da globalidade do Plano.*

*No mesmo contexto é proposta a execução faseada das vias V2 e V3, definidas no Plano com 4 faixas de circulação, mas desnecessárias à presente operação de loteamento.*

*O traçado e os perfis transversais das vias são propostos conforme definido no artigo 67º do regulamento do Plano.*

*Exceção feita ao perfil transversal da via proposta a norte para servir os lotes de moradias unifamiliares, enquadrada no conceito de "vias secundárias internas não explícitas na Planta de Zonamento", cujo perfil transversal é definido na alínea a) do nº 2 do artº 68º do Plano, com estacionamento perpendicular à via em ambos os lados. Tratando-se de uma via que serve exclusivamente moradias unifamiliares, considera-se desproporcional o perfil resultante deste princípio, propondo-se o desenvolvimento do estacionamento nesta via longitudinal à mesma."*

Verifica-se então a proposta de uma nova via a norte e de um novo anel de ligação entres as vias V2 e V4. É ainda proposta a supressão da via V5 e execução faseada das vias V2 e V3, estando a via V4 em cumprimento com o disposto no regulamento da UP3.

**Tendo em conta a justificação do técnico e as peças desenhadas, remete-se à consideração superior a aceitação da proposta nos moldes apresentados.**

**4.3. Sobre o cumprimento do disposto no Regulamento Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, unidade operativa de planeamento e gestão UP3 e na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva**

#### 4.3.1. Parâmetros e dimensionamento

Habitação em moradia unifamiliar:

Conceito	Admissível	Proposta	Verificação
<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	28m <sup>2</sup> /fogo (28x20=560m <sup>2</sup> )	4.3.2.	4.3.2.
<b>Equipamento de utilização coletiva</b>	35m <sup>2</sup> /fogo (35x20=700m <sup>2</sup> )	4.3.2.	4.3.2.
<b>Infraestruturas Estacionamento</b> -	Artigo 70º da UP3- 60 lugares privados + 12 lugares públicos	3 lugares por fogo = 60 lugares + estacionamento público	4.3.3.

**Habitação coletiva:**

Conceito	Admissível	Proposta	Verificação
<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	28m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> a.c. hab.  1633,33m <sup>2</sup>	<b>4.3.2.</b>	<b>4.3.2.</b>
<b>Equipamento de utilização coletiva</b>	35m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> a.c. hab.  2041,67 m <sup>2</sup>	<b>4.3.2.</b>	<b>4.3.2.</b>
<b>Infraestruturas - Estacionamento</b>	Artigo 70 <sup>o</sup> da UP3- 456 lugares privados + 91 lugares públicos	456 lugares para os 304 fogos + estacionamento público	<b>4.3.3.</b>

**Comércio/Serviços**

Conceito	Admissível	Proposta	Verificação
<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	28m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> / a.c. com./serv.  1568 m <sup>2</sup>	Omisso	<b>4.3.2.</b>
<b>Equipamento de utilização coletiva</b>	25m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> / a.c. com./serv.  1400 m <sup>2</sup>	Omisso	<b>4.3.2.</b>
<b>Infraestruturas - Estacionamento</b>	Artigo 70 <sup>o</sup> da UP3	200 lugares	<b>4.3.3.</b>

**Valores totais:**

Conceito	Admissível- Portaria n.º 216- B/2008, de 3 de março,	Admissível - Regulamento Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, unidade operativa de planeamento e gestão UP3	Proposta	Verificação
<b>Espaços verdes e de utilização coletiva</b>	3761,33 m <sup>2</sup>	2,07ha- 20 700 m <sup>2</sup>	29445,7 m <sup>2</sup>	<b>Cumpre</b>
<b>Equipamento de utilização coletiva</b>	4141,67 m <sup>2</sup>	3,16ha- 31 600 m <sup>2</sup>	31 621,6 m <sup>2</sup>	<b>Cumpre</b>
<b>Infraestruturas - Estacionamento</b>	QUADRO I - Parâmetros de dimensionamento  - 516 lugares privados referentes à habitação unifamiliar e coletiva - 103 lugares públicos referentes à habitação unifamiliar e coletiva - 1 lugar/15 m <sup>2</sup> a. c. com. para establ. > 2500 m <sup>2</sup> a. c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> a. c. com (373 lugares + 28 lugares de pesados) Total: 1020 lugares	Artigo 70º da UP3	716 privados + 627 lugares públicos (22 lugares para mobilidade condicionada e 2 lugares para pesados. Total: 1343 lugares	<b>4.3.3.</b>

**4.3.2.** Verifica-se que a proposta cumpre os valores previstos no que diz respeito a Espaços verdes e de utilização coletiva e Equipamentos de Utilização coletiva.

**4.3.3.** O técnico justifica: "Quanto à previsão de lugares de estacionamento para veículos pesados associados às áreas comerciais propostas, refere o Artigo 70º do Regulamento da UP 3 tal como a Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, que para estabelecimentos comerciais maiores que 2500m<sup>2</sup> deve ser previsto 1 lugar para veículos pesados por cada 200m<sup>2</sup> de área comercial, no entanto e em bom rigor, embora a presente proposta preveja 5600m<sup>2</sup> de área comercial, conforme Memória Descritiva "a mesma não se destina ao desenvolvimento de uma única unidade comercial. Pretende-se a instalação de diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de carácter tradicional, estimando-se a área média por unidade na ordem dos 250.00m<sup>2</sup>".

Assim sendo não se considera aplicável a referida norma. O comércio tradicional que se pretende proporcionar, não é abastecido por veículos pesados, mas sim por veículos de mercadorias de pequena e média dimensão.

Suporta igualmente esta leitura o facto do presente projeto estar a desenvolver uma zona claramente habitacional, sendo até indesejável que a mesma venha a "atrair" a circulação de veículos pesados, o que só deverá acontecer pontualmente.

As mesmas normas referem para o estacionamento público a disponibilizar em função das áreas de comércio, um rácio que obriga a 373 lugares, não limitando a sua localização ao interior de um determinado lote.

O projeto disponibiliza 200 lugares dentro do lote acrescidos de 369 (o excedente do valor disponibilizado de lugares públicos face ao mínimo obrigatório de 20% sobre o número de lugares privados existentes), totalizando 569 e superado o valor mínimo exigido em 196 lugares."

**Face ao exposto, e tendo em conta a justificação do técnico, considera-se aceitar a proposta nos moldes apresentados.**

#### **4.4. Sobre o cumprimento do disposto no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas (RMUE)**

**4.4.1.** Face ao disposto no artigo 25.º - Depósito de Resíduos Sólidos Urbanos, a pretensão deverá atender às disposições aplicáveis, constantes no Regulamento de Resíduos sólidos, Higiene e Limpeza Pública do Município de Lagoa, sendo que o técnico justifica em memória descritiva:

*"A proposta de loteamento em referência disponibiliza vários espaços para a localização dos contentores de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos, no entanto o seu cálculo e uma mais perfeita aferição será tratado aquando do desenvolvimento da especialidade, no âmbito do desenvolvimento dos Projetos de Especialidades de Infraestruturas."*

#### **4.5. Sobre o cumprimento do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**

**4.5.1.** O Termo de Responsabilidade do técnico autor do projeto de Arquitetura refere que na sua execução foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis (art.º 10.º, n.º 1).

**4.5.2.** Informa-se que a operação urbanística está sujeita a discussão pública, no âmbito dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano nos termos do artigo 11º, do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas (RMUE) e de acordo com a alínea i) do n.º 2 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

**4.5.3.** Foram consultadas as entidades externas **APA, ARH Algarve - Adm Reg Hidrogr Algarve e Infraestruturas de Portugal (IP)**, tendo sido emitido os seguintes pareceres:

- **APA, ARH Algarve - Adm Reg Hidrogr Algarve:** parecer desfavorável com a seguinte referência:  
"S022271-202303-ARHALG.DPI  
ARHALg.DPI.00004.2022"

- **Infraestruturas de Portugal (IP):** parecer desfavorável com a seguinte referência:  
"2749FAR230227"

- **CCDR Algarve:** parecer desfavorável com a seguinte referência:  
"Informação Nº 100799-202303-INF-ORD"

**4.5.4.** Foi emitido parecer favorável (não solicitado) pela Direção Regional de Cultura do Algarve, com a seguinte referência:

"Ofício n.º S-2023/613109 (C.S:1675828)

Data 30/05/2023

Procº n.º DRCAlg/2021/08-10/112/RTA-FINAL/12644 (C.S:240295)

Cód.Manual 230528/AD"

**Deverá ser transmitido ao requerente, o teor do parecer supracitado.**

**4.6. Sobre o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova e publica em anexo as Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.**

4.6.1. É apresentado Plano de acessibilidades, acompanhado do Termo de Responsabilidade do seu autor que atesta que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

**4.7. Considerações relativa à Avaliação do Impacte Ambiental e elementos referidos no ponto 1, Artigo 16º, do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental**

4.7.1. A Declaração de Impacte Ambiente foi emitida a 4/11/22 com decisão favorável condicionada. Alertando-se para as condicionantes que constam na respetiva Declaração, bem como o facto de os parâmetros apresentados serem divergentes daqueles que são apresentados na presente operação urbanística, o técnico justifica em memória descritiva:

*"O Estudo de Avaliação do Impacte Ambiental foi desenvolvido com base no Estudo Prévio da presente proposta de loteamento. Paralelamente à análise do Estudo, o projeto foi desenvolvido e evoluiu apresentando de momento algumas divergências para o Estudo Prévio, tal como acontece neste momento com as alterações apresentadas para cumprimento da Informação Técnica."*

**5. Conclusão / Proposta de decisão**

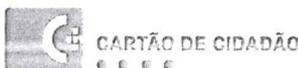
---

Face a tudo o que acima é exposto, designadamente sobre as questões inerentes à verificação das situações que estão sob a competência desta Câmara Municipal, bem como pela compatibilização do projeto de Arquitetura com as normas legais e regulamentares que emanam do PDM de Lagoa, relativamente à correta inserção da proposta na zona onde se localiza, cumpre-me informar **que, salvo melhor entendimento superior, a pretensão se encontra em conformidade com o disposto no Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, unidade operativa de planeamento e gestão UP3. Face ao exposto, e de acordo com a alínea b) do nº1 do artigo 22º do RJAIA, deverá a Decisão sobre a conformidade ambiental do projeto de execução ser emitida, de forma a que o presente processo de licenciamento possa ser deliberado.**

**Deverá ainda ser dado conhecimento do teor do parecer emitido pela entidade externa Direção Regional de Cultura do Algarve, conforme ponto 4.5.4.**

É quanto cumpre informar, à vossa superior consideração,

Assinado por: **JOÃO MANUEL NEVES BILOU** (Técnico Superior)  
Num. de Identificação: 14405132  
Data: 2023.10.12 17:06:25+01'00'



---

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa. Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

lucianarjesus@gmail.com  
geral@cm-lagoa.pt

Exma. Senhora  
Luciana Paula Ribeiro de Jesus  
Avenida Ivens 26C - 4º dt.  
1495-726 CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO

Sua referência	Sua comunicação	Ofício n.º	S-2023/613109 (C.S:1675828)
		Data	30/05/2023
		Procº n.º	DRCAlg/2021/08-10/112/RTA-FINAL/12644 (C.S:240295)
		Cód.Manual	230528/AD

**Assunto:** RTAF (prospecção) - Elaboração do descritor Património Cultural para o EIA de Vale da Pipa Bias do Sul Lagoa

**Requerente:** Luciana Paula Ribeiro de Jesus

Comunico a V. Ex.ª que por despacho da Sra. Subdiretora Geral da DGPC de 16/05/2023, foi emitido parecer **Favorável** sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da Lei n.º107/2001, de 8 de setembro, do Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, do Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, do Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio, e no Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio.

Com os melhores cumprimentos.

Pl' Diretor de Serviços dos Bens Culturais (e.r.s)

Assinado por: **CRISTINA MARIA DAS DORES DA  
SILVA FARIAS**

Num. de Identificação: 05381977

Data: 2023.05.31 08:58:03+01'00'



**CARTÃO DE CIDADÃO**



Cristina Farias, Arqª

(Despacho n.º 2/DSBC/2023, de 23/05)

**Assunto:** Apresentação de Relatório de Trabalhos Arqueológicos da categoria C (prospecção) no âmbito de EIA do Projeto de Loteamento Urbano de Lagoa Norte

**Imóvel (Localidade - Local/Arruamento):** Lagoa – Vale da Pipa, Loteamento Urbano Lagoa Norte

**Proponente:** Luciana Paula Ribeiro de Jesus (arqueóloga) / MUNTU ARDHI – Estudos Humanísticos, Lda.

**Servidão Administrativa:** Inexistente

**Património Arqueológico:** Conforme o estudo

**Repositório:** -

**Procedimento N.º:** CS 240295

---

Subdiretor Geral Maria Catarina Coelho a 16/05/2023

Aprovo.

---

Diretor de Serviços dos Bens Culturais Rui Jorge Zacarias Parreira a 23/09/2022

Concordo. O relatório foi entregue também em formato digital mas não foi integrado no repositório nacional do Arquivo da Arqueologia Portuguesa, por apresentar documentos com dimensão informática superior à aceite pelo servidor ftp. Por delegação de competências da Diretora Regional de Cultura do Algarve, nos termos do seu Despacho n.º 4126/2020, de 28 de fevereiro de 2020 (DR, 2.ª série, n.º 67, de 03/04/2020), proponho à DGPC a aprovação do relatório.

---

**Parecer / Informação DRCAlg N.º 220892**

**Data:** 15/09/2022

**Técnico:** Frederico Tátá Regala (Arqueólogo)

### 1. *Âmbito*

Na prossecução da missão e das atribuições cometidas à DRCAlgarve pela alínea i) do n.º 3 do art.º 2º do Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, e nos termos da alínea l) do n.º 3 do art.º 2º do Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, a DRCAlgarve emite parecer instrutório acerca do Relatório dos trabalhos arqueológicos acima referidos.

### 2. *Antecedentes processuais*

O Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos para a caracterização do Descritor Património do EIA em referência foi objeto de despacho favorável condicionado da DGPC (CS 223760). Em sede de CA-CCDRA foi requerida a apresentação de elementos adicionais (CS 231356).

### 3. *Análise do Relatório: aspetos formais / cumprimento do RTA*

- 3.1. Procedeu-se à verificação da conformidade dos elementos apresentados, obrigatórios nos termos do Regulamento de Trabalhos Arqueológicos (Decreto-Lei 164/2014, de 4 de Novembro, bem como das circulares normativas emitidas pela entidade de tutela. Não se assinala qualquer elemento em falta.

- 3.2. O Relatório em formato digital foi entregue, mas não foi integrado no repositório nacional (Servidor FTP) do *Arquivo da Arqueologia Portuguesa*, por apresentar documentos com dimensão informática superior à aceite pela plataforma digital.

#### 4. *Mérito do Relatório:*

- 4.1. O relatório reporta os resultados do levantamento do património cultural conhecido na área de estudo e da prospecção arqueológica no terreno.
- 4.2. Na área de intervenção do projeto foi identificada a ocorrência de fragmentos de cerâmica, dispersos, sendo de destacar um fragmento de bordo de possível cronologia romana, sem que se registassem áreas de concentração. As construções existentes na área de intervenção são contemporâneas e não revelam aspectos de valor patrimonial.
- 4.3. A metodologia adotada obedeceu ao Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos e genericamente à Circular «Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico nos EIA» de 10 de Setembro de 2004.
- 4.4. O Plano de Trabalhos do Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos pode ser considerado cumprido.
- 4.5. Consta do RTA a classificação do valor patrimonial das ocorrências, assim como a identificação e graduação dos impactes da implementação do projeto sobre as mesmas.
- 4.6. Foram definidas medidas gerais e específicas de minimização de impactes sobre o património cultural.
- 4.7. O Relatório permite uma adequada apreciação da intervenção realizada.
- 4.8. A situação de referência do património cultural foi devidamente caracterizada, possibilitando uma correta identificação e descrição dos potenciais impactes inerentes à implementação do projeto, e definição das correspondentes medidas de mitigação.

#### 5. *Proposta de decisão*

Face ao exposto, propõe-se:

- 5.1. A emissão de parecer favorável à aprovação do Relatório submetido por Luciana Paula Ribeiro de Jesus.
- 5.2. Comunicar, com conhecimento à Autarquia.
- 5.3. Remeter à DGPC a documentação impressa: Relatório e decisão final.