

Unidade Técnica de Obras Particulares

Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização

Parecer:

A consideração do Sr. Presidente  
Concedo, fulgo de se transmittir  
aos requerentes.


O DULF

Visto  
A Coordenadora da U.T.O.P.

Lagos, 14/06/21

Despacho:

Concedo. -  
transmittir-se aos  
requerentes. -

pel'   
O PRESIDENTE DA CÂMARA,  
27/6/2021

Inf. N.º 15020/2021 -JC  
Data 09/06/2021  
Proc. 25/2020/7/0  
Reg. 25/2021/17037

ASSUNTO: APRESENTA OBJEÇÃO/PETIÇÃO PÚBLICA NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA  
REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO MIRADOURO DA LUZ E OUTROS  
LOCAL: MEIA PRAIA, SÃO GONÇALO DE LAGOS

## 1. Introdução

Apresenta a requerente uma petição pública, contestando o processo n.º 25/2020/7, relativo a uma operação de loteamento a desenvolver num terreno sito na Meia Praia. São também apresentadas exposições individuais a questionar a operação de loteamento.

## 2. Conteúdo da petição e das exposições individuais

O teor da petição/contestação e das exposições individuais assentam fundamentalmente na questão da proposta de ocupação prevista no projeto de loteamento não cumprir o modelo territorial e os parâmetros urbanísticos estabelecidos, pelo plano diretor municipal para a área de intervenção.

Transcrevemos ainda um pequeno trecho contido nas exposições:

"... no que diz respeito aos princípios de hierarquia e de articulação dos planos como instrumentos de gestão territorial (...), uma vez que o plano diretor municipal foi desenvolvido posteriormente ao plano de urbanização da Meia Praia e na qual se baseou o plano de pormenor da UOPG 3..."

### 3. Descrição sumária da operação de loteamento

- a) A proposta apresentada abrange parte das parcelas 10, 11, 15, 17, 18, 19 e 28 do **plano de pormenor da unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3, do plano de urbanização da Meia Praia;**
- b) A composição urbana proposta é composta por um espaço habitacional (moradias unifamiliares) e por três empreendimentos turísticos distintos: apartamentos turísticos (lote 26); hotel ou aparthotel (lotes 45 e 58), todos com a classificação/categoria de 4 ou 5 estrelas;
- c) O esquema viário decorre da solução urbana preconizada no plano de pormenor da UOPG 3, sendo a ligação à rede viária existente efetuada no troço (via V4) de restabelecimento com a rotunda de ligação das vias V1 e V4;
- d) Indicadores urbanísticos propostos:
  - N.º de lotes: 31
  - N.º de fogos: 28
  - N.º de unidades de alojamento: 129
  - Uso: habitação unifamiliar e empreendimentos turísticos (Apartamentos turísticos hotel ou aparthotel)
  - Área de intervenção: 86.450 m<sup>2</sup>
  - Área total de construção: 17.888 m<sup>2</sup>
  - Área total de implantação: 10.279,50 m<sup>2</sup>
  - Área de impermeabilização dos empreendimentos turísticos: 12.944 m<sup>2</sup>
  - Área total de lotes: 64.486 m<sup>2</sup>
  - Área destinada a cedência:
    - arruamentos: 10.254 m<sup>2</sup>
    - estacionamentos: 1.509 m<sup>2</sup>
    - passeios: 5.754 m<sup>2</sup>
    - espaços verdes de utilização coletiva: 2.950 m<sup>2</sup>
    - espaços verdes de enquadramento de infraestruturas: 1.368 m<sup>2</sup>
    - posto de transformação: 24 m<sup>2</sup>
    - depósito de gás: 23 m<sup>2</sup>
    - ciclovias: 82 m<sup>2</sup>
- e) São propostas a execução de infraestruturas exteriores à área de intervenção, as quais estão devidamente assinaladas e quantificadas nos respetivos elementos gráficos (planta de áreas).

#### 4. Questões procedimentais (as mais relevantes)

- a) O processo foi submetido a discussão pública – Aviso n.º 418/2021, de 07/01/2021, publicado na 2.ª série do Diário da República, com a duração de 15 dias úteis a contar do 5.º dia seguinte ao da publicação;
- b) No dia 21 de fevereiro foi publicada a Lei n.º 4-B/2021, que veio suspender todos os prazos administrativos que corressem a favor dos particulares (produzindo efeitos a partir do dia 22 de janeiro);
- c) Após os esclarecimentos prestados, em 24/05/2021, pela Unidade Técnico-Jurídica (em face da publicação da Lei n.º13-B/2021 de 05/04) considerou-se vencido no dia 4/05/2021 o período de discussão pública em causa.

#### 5. Resposta à petição e das exposições individuais

- a) Em termos de **enquadramento territorial**, a área de intervenção do projeto de loteamento encontra-se abrangida pelo **plano de pormenor da UOPG 3, do plano de urbanização da Meia Praia** - Publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 76, de 17 de abril de 2020, através do Aviso n.º 6555/2020;
- a) O plano de pormenor da UOPG 3 seguiu na íntegra a estrutura de ocupação do solo definida do plano de urbanização da Meia Praia;
- b) Por sua vez a proposta de ocupação prevista no plano de pormenor da UOPG 3 foi vertida diretamente e na sua totalidade no projeto de loteamento, dando assim, este último cumprimento a todas as regras estabelecidas (parâmetros urbanísticos e da composição urbana) pelo plano de pormenor.
- c) Quanto à relação entre os instrumentos de gestão territorial, temos a referir que o plano de urbanização da Meia Praia prevalece sobre as disposições do PDM, nos termos do n.º 3 do artigo 4.º do regulamento deste último, o qual passamos a transcrever:

*“Os planos de urbanização e os planos de pormenor eficazes à data de entrada em vigor deste plano, identificados na planta de ordenamento, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDML, enquanto não forem objeto de alteração, revisão ou suspensão”.*

- d) Acresce ainda sobre esta matéria a esclarecimento contida *in Fernanda Paula Oliveira (2016), Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, comentado*, referente aos procedimentos de dinâmica dos planos (artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial):

*“A alteração de um plano diretor municipal pode ser efetuada diretamente, isto é, utilizando um procedimento imediatamente destinado a esse efeito*

*(...), mas também por via de instrumento de planeamento municipal mais concretos (um plano de urbanização ou um plano de pormenor).*

*Isto é assim porque o princípio da hierarquia não vale aqui na íntegra, já que se admite que um plano de urbanização possa contrariar opções de um plano diretor municipal ou um plano de pormenor possa ser aprovado ainda que contrariando opções de um plano de urbanização ou do plano diretor municipal, sem que se exija, agora, sequer, que os mesmos sejam sujeitos a ratificação governamental na medida em que estão a modificar um plano que, por sua vez, também não esteve sujeito a este tramite”.*

- e) Acresce-se ainda que a elaboração do plano de pormenor observou toda a tramitação procedimental, incluindo o período de discussão pública, tendo também recolhido os pareceres de todas as entidades envolvidas, incluindo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional do Algarve.

## **6. Considerações finais**

**Em suma, e da apreciação técnica efetuada, verifica-se que a operação cumpre todas regras impostas pelo plano de pormenor da UOPG 3, bem como as restantes normas e legislação aplicável, conforme também declarado pelo autor e coordenador do projeto, nos termos de responsabilidade apresentados.**

Neste sentido, sugere-se que seja dado conhecimento da presente informação aos diversos requerentes (Associação Miradouro da Luz e signatários das exposições individuais).

O Técnico Superior e Gestor do Procedimento,

  
(Jorge Manuel Marques Cardoso)