CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Licença de operação de loteamento com obras de urbanização n.º 1/2026

Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitida a **licença de operação de loteamento n.º 1/2026**, em nome de **DRCT RE VDL II, LDA,** portadora do **cartão de identificação de pessoa coletiva N.º 517913100**, relativa ao licenciamento da operação de loteamento do prédio sito em **GARRÃO**, da freguesia de **ALMANCIL,** descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **13233** e inscrito na matriz predial **Urbana** sob o artigo **14575** da respetiva freguesia, inscrito na carta cadastral com o n.º AAA 001 817 333.

A operação de loteamento foi aprovada **por despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 28/02/2023.**

A operação de loteamento exige a execução de obras de urbanização, apresentadas **por comunicação prévia titulada em 12/06/2025**.

Conforme atestado pelos autores do projeto, em termo de responsabilidade, a operação de loteamento respeita o disposto no **Plano Diretor Municipal** e apresenta, de acordo com a Planta síntese que constitui o **anexo I**, as seguintes características:
Área total do prédio a lotear: **38 456,00 m²**;
Área total de implantação: **4 492,55 m²**;
Área total de construção: **7 366,10 m²**;
Área total dos lotes: **26 312,89 m²**;
Número de lotes: **15**.

Características dos lotes:
Lote n.º 1
Área do lote: 3 504,68 m²;
Finalidade: Habitação coletiva;
Área de implantação: 509,20 m²;
Área de construção: 697,75 m²;
Área de impermeabilização: 621,30 m²;
Número de fogos: 3;
Número de pisos acima da cota de soleira: 1;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;

Número de lugares de estacionamento privados: 7;
Tipologia: T3-T4.

Lote n.º 2
Área do lote: 11 034,83 m^2;
Finalidade: Habitação coletiva;
Área de implantação: 2 023,20 m^2;
Área de construção: 3 259,20 m^2;
Área de impermeabilização: 2 534,55 m^2;
Número de fogos: 18;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 64;
Tipologia: T3-T4.

Lote n.º 3
Área do lote: 1 544,90 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 131,05 m^2;
Área de construção: 197,60 m^2;
Área de impermeabilização: 166,40 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 24,93 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 4
Área do lote: 293,26 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 83,05 m^2;
Área de construção: 149,60 m^2;
Área de impermeabilização: 115,65 m^2;

Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 24,20 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 5
Área do lote: 310,38 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 83,05 m^2;
Área de construção: 149,60 m^2;
Área de impermeabilização: 115,65 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 23,48 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 6
Área do lote: 327,49 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 83,05 m^2;
Área de construção: 149,60 m^2;
Área de impermeabilização: 115,65 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 22,76 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 7
Área do lote: 344,61 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 83,05 m^2;
Área de construção: 149,60 m^2;
Área de impermeabilização: 115,65 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 22,03 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 8
Área do lote: 500,78 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 83,05 m^2;
Área de construção: 149,60 m^2;
Área de impermeabilização: 115,65 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 21,30 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T3.

Lote n.º 9
Área do lote: 702,45 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 99,05 m^2;
Área de construção: 176,45 m^2;
Área de impermeabilização: 133,20 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 25,39 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 10
Área do lote: 429,43 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 99,05 m^2;
Área de construção: 176,45 m^2;
Área de impermeabilização: 133,20 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 24,53 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 11
Área do lote: 401,82 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 99,05 m^2;
Área de construção: 176,45 m^2;
Área de impermeabilização: 133,20 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 23,59 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 12
Área do lote: 374,21 m^2;

Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 99,05 m^2;
Área de construção: 176,45 m^2;
Área de impermeabilização: 133,20 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 22,65 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 13
Área do lote: 346,28 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 99,05 m^2;
Área de construção: 176,45 m^2;
Área de impermeabilização: 133,20 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 21,72 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 14
Área do lote: 347,89 m^2;
Finalidade: Habitação unifamiliar;
Área de implantação: 98,20 m^2;
Área de construção: 180,10 m^2;
Área de impermeabilização: 132,55 m^2;
Número de fogos: 1;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 20,78 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 2;
Tipologia: T4.

Lote n.º 15
Área do lote: 5 849,88 m^2;
Finalidade: Habitação coletiva;
Área de implantação: 820,40 m^2;
Área de construção: 1 401,20 m^2;
Área de impermeabilização: 1 050,95 m^2;
Número de fogos: 10;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Cércea: 6,50 m;
Número de lugares de estacionamento privados: 43;
Tipologia: T2-T3.

As obras de urbanização compreendem:
A execução de infraestruturas viárias;
A execução da rede de abastecimento de água;
A execução da rede de drenagem de águas residuais domésticas;
A execução da rede de drenagem de águas pluviais;
A execução das infraestruturas elétricas, de acordo com as condições estabelecidas, pela E-Redes – Distribuição de Eletricidade, S.A;
A execução de condutas subterrâneas para instalação da rede de telecomunicações;
A execução dos arranjos exteriores;
A colocação de sistema de deposição de resíduos sólidos urbanos;
A execução da rede de distribuição.

Prazo para a conclusão das obras de urbanização: **24 meses**.

O controlo prévio/sucessivo das operações urbanísticas fica ainda condicionado ao cumprimento das restantes condições estabelecidas no Regulamento do Loteamento, que constitui o **anexo IV**.

Os condicionamentos do licenciamento das obras de urbanização, são os que constam na informação técnica de 16/06/2025 da "Divisão de Loteamentos e Urbanização" comunicada ao requerente através de ofício n.º 2025,72,S,72,10849 de 30/06/2025.

Tem Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos – Construção n.º A037193.2023.RH8, emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), com n.º de processo 450.10.07.01.007920.2023.RH8.

São cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio municipal, **12 143,11 m²** de terreno, dos quais, **3 293,51 m²** destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, **2 204,87 m²** destinados a equipamento de utilização coletiva, **29,00 m²** destinados a posto de transformação, **30,00 m²** destinados a resíduos sólidos urbanos, **2 338,18 m²** destinados a passeios, **3 087,18 m²** destinados a arruamentos e **1 160,37 m²** destinados a estacionamentos, conforme Planta de Áreas de Cedência que constitui o **anexo II**.

Encontram-se registadas sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º 13233 a servidão de passagem, registada pela AP. 46 de 1988/09/16, e a servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo, registada pela AP. 3674 de 2011/01/25, cuja localização se encontra identificada na Planta de Servidões que constitui o **anexo III**.

Foi prestada a caução a que se refere o artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no valor de **Eur.: 1.510.373,45 (um milhão quinhentos e dez mil trezentos e setenta e três euros e quarenta e cinco cêntimos)**, mediante **garantia bancária autónoma à primeira solicitação N.º 962300488046609** prestada pelo **Banco Santander Totta, S.A.**

Dado e passado para que sirva de comprovativo da licença concedida ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

O Vereador

Por delegação do Presidente da Câmara

(Paulo Trindade)

06-08-2026

LEGENDA

Área total do prédio _____ 38 456.00
Área total dos lotes _____ 26 312.89

Área de implantação _____ 4 492.55
Áreas de construção _____ 7 366.10
Área de impermeabilização _____ 9 209.30
Nota: esta área exclui a área assinalada em planta e referente à "área de via e estacionamento público existente compreendida no âmbito territorial de parcela (a ceder ao domínio público no âmbito de execução do loteamento"

Áreas de cedência _____ 12 143.11

Nº de lotes _____ 15
Nº de fogos _____ 43

Estacionamentos _____ 222
Públicos _____ 84
Privados _____ 138
Mobilidade condicionada _____ 47 (43 privados e 4 públicos)

- Limite do prédio
- Limite dos lotes
- Limite de implantação das moradias nos lotes
- Arruamento (Cimp=1,0)
- Estacionamentos Públicos (Cimp=0,5)
- Estacionamento mobilidade reduzida (Cimp=0,5)
- Espaços verdes de utilização coletiva
- Passeios (Cimp=0,5)
- Espaços Equipamentos de utilização coletiva
- Área de via e estacionamento público existente compreendida no âmbito territorial de parcela (a ceder ao domínio público no âmbito de execução do loteamento)
- Acesso automóvel
- RSU — Contentor de Resíduos sólidos urbanos

Limite do prédio
Limite dos lotes
Limite de implantação das moradias nos lotes
Área de cedência total _____ 12 143.11 m2
Espaços verdes de utilização coletiva _____ 5260.01 m2
Espaços Equipamentos de utilização coletiva _____ 2204.97 m2
Área de cedência para PT1 _____ 36.00m2
Área de cedência para RSU _____ 30.00m2
Área de cedência para passeios (Cimp=0,5) _____ 2558.18m2
Área de cedência para arruamentos (Cimp=1,0) _____ 3067.16m2
Área de cedência para estacionamentos (Cimp=0,5) _____ 1148.47m2
Estacionamentos Públicos - 80 lugares
Estacionamento Públicos mobilidade reduzida - 4 lugares
Área de via e estacionamento público existente compreendida no âmbito territorial de parcela (a ceder ao domínio público no âmbito de execução do loteamento)

QUADRO SÍNTESE

LOTES	ÁREA DOS LOTES (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2)	AREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO (m2)	Nº DE FOGOS	Nº DE PISOS (Acima da soleira)	Nº DE PISOS (Abaixo da soleira)	CÉRCEA (m)	COTA SOLEIRA (M)	Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADOS	UTILIZAÇÃO	TIPOLOGIA
1	3504.68	509.20	697.75	621.30	3	1	1	6.50	--	7 lugares	Habitação colectiva	T3-T4
2	11034.83	2023.20	3259.20	2534.55	18	2	1	6.50	--	64 lugares	Habitação colectiva	T3-T4
3	1544.90	131.05	197.60	166.40	1	2	1	6.50	24.93	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
4	293.26	83.05	149.60	115.65	1	2	1	6.50	24.20	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
5	310.38	83.05	149.60	115.65	1	2	1	6.50	23.48	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
6	327.49	83.05	149.60	115.65	1	2	1	6.50	22.76	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
7	344.61	83.05	149.60	115.65	1	2	1	6.50	22.03	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
8	500.78	83.05	149.60	115.65	1	2	1	6.50	21.30	2 lugares	Habitação unifamiliar	T3
9	702.45	99.05	176.45	133.20	1	2	1	6.50	25.39	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
10	429.43	99.05	176.45	133.20	1	2	1	6.50	24.53	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
11	401.82	99.05	176.45	133.20	1	2	1	6.50	23.59	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
12	374.21	99.05	176.45	133.20	1	2	1	6.50	22.65	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
13	346.28	99.05	176.45	133.20	1	2	1	6.50	21.72	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
14	347.89	98.20	180.10	132.55	1	2	1	6.50	20.78	2 lugares	Habitação unifamiliar	T4
15	5849.88	820.40	1401.20	1050.95	10	2	1	6.50	--	43 lugares	Habitação colectiva	T2-T3
TOTAL	26312.89	4492.55	7366.10	5750.00	43					138 lugares		

Nota: As áreas brutas de construção são as máximas permitidas por lote, seja acima ou abaixo da cota de soleira

Reservados todos os direitos ao abrigo do art. 68.º do CDADC – Todas as ideias expostas neste desenho gráfico são propriedade exclusiva do projetista e não podem ser utilizadas, no todo ou em parte, sem autorização por escrito

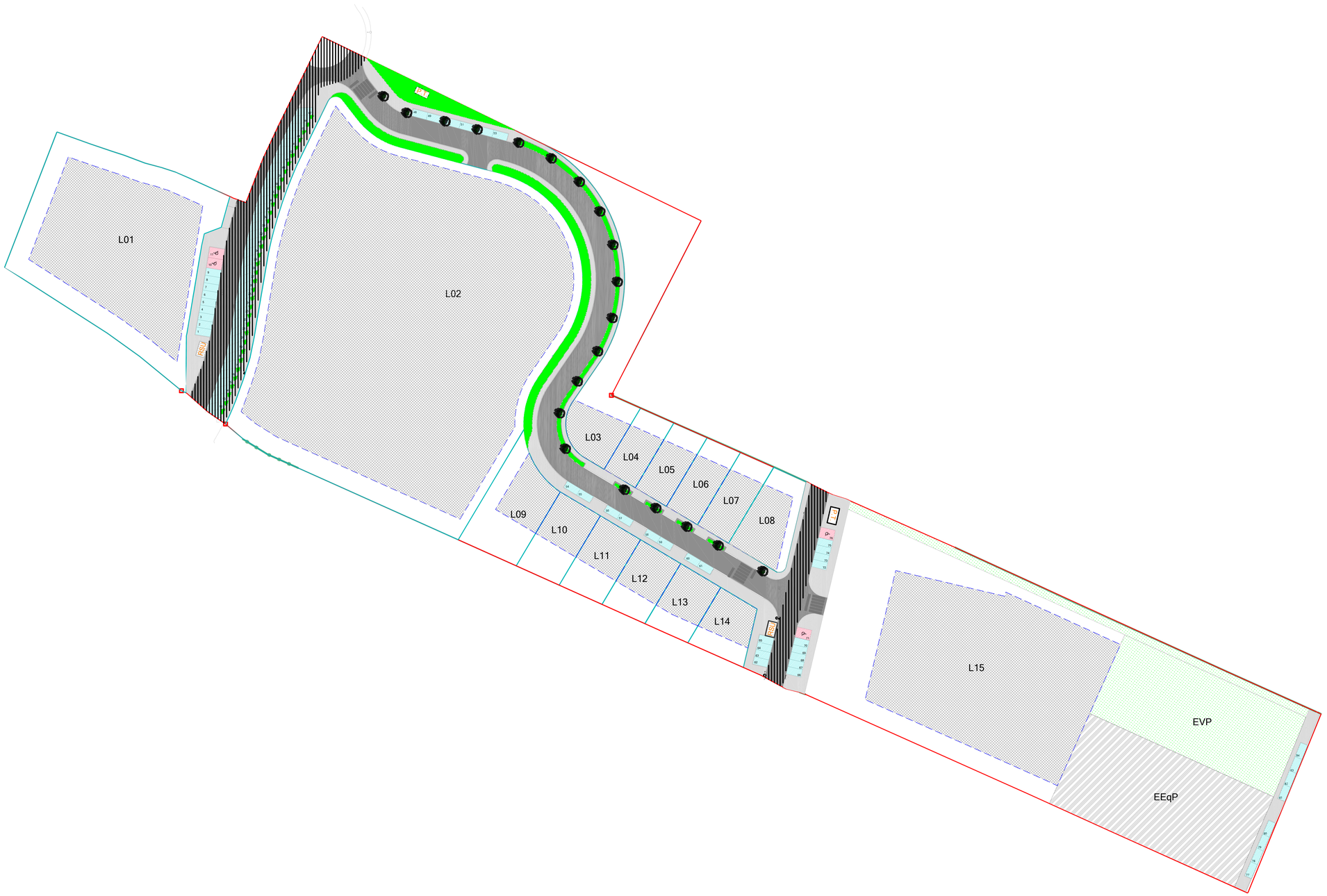
concexpla

Promotor: Vale Formoso Cv Pontal 618-C 8100-267 Loulé	requerente: VOL, S.A.
Projetista: MADEIRANETO	processo: -
Data: Setembro De 2022	Projeto: P-21102
	Ficheiro: 2120_AQ_PO_V10

Título do desenho: Planta síntese

Fase / projecto:

Título do projecto: Operação De Loteamento	Desenho nº: AQ-03
Local da Obra: Gerião, Parcela A, Freguesia De Almancil, Artigo Urbano 14574-P	escala: 1/500



Área do prédio: 38456 m.²
Área de construção TOTAL: 7566.10 m.²

- Limite do prédio
- Limite dos lotes
- Limite de implantação das moradias nos lotes
- Área de cedência total _____ 12 143.11 m2
- Espaços verdes de utilização coletiva _____ 3293.51 m2
- Espaços Equipamentos de utilização coletiva _____ 2204.87 m2
- Área de cedência para P-T _____ 29.00m2
- Área de cedência para RSU _____ 30.00m2
- Área de cedência para passeios (Cimp=x,5) _____ 2338.18m2
- Área de cedência para arruamentos (Cimp=1,0) _____ 3087.18m2
- Área de cedência para estacionamentos (Cimp=x,5) _____ 1160.37m2
- Estacionamentos Públicos - 80 lugares
- Estacionamento Públicos mobilidade reduzida - 4 lugares
- Área de via e estacionamento público existente compreendida no âmbito territorial de parcela (a ceder ao domínio público no âmbito de execução do loteamento)

concexpla

Vale Formoso Cx Postal 618-C
8100-267 Loulé

MADER.NET

Data
Setembro De 2022

requerente
VDL, S.A.

processo
-

projecto
P-21002

folhetim
212E_AQ_PD_V10

Título do desenho
Planta de áreas de cedência

Fase / projecto
Licenciamento

Título do projecto
Operação De Loteamento

Local da Obra
Gerião, Parcela A, Freguesia De Almancil. Artigo Urbano 14575-P

escala
1/500

desenho Nº
AQ-04

V09

L01

L02

L03

L04

L05

L06

L07

L08

L09

L10

L11

L12

L13

L14

L15

EVP

EEqP

Legenda

Limite do prédio

SERVIDÃO DE PASSAGEM - AP.46 de 1988/09/16 da CRPL

A favor do prédio nº 8610, no subsolo, por canalizações de água e de esgotos e bem como de passagem de cabos de electricidade e telefones ou quaisquer outros trabalhos de infraestruturas necessárias e sobre o prédio nº 35238 - Integrada no PIP na cedência ao domínio público

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE AQUEDUTO PÚBLICO - AP.3674 de 2011/01/25

Encargo: Incide sobre duas parcelas de terreno de 3 m ou 5 m de largura, com as áreas de 204 m2 e 220 m2, conforme o diâmetro da conduta seja inferior ou superior a 600 mm, encargo que é constituído a favor de Águas do Algarve, S.A. - Integrada mo PIP parcialmente em área de cedência ao domínio público e parcialmente em espaço verde comum do Lote 15 do PIP

concepla

requerente: VDL, S.A.

morada: Vale Formoso Cx Postal 618-C 8100-297 Loulé

processo: -

colaboradores: XADER NETO

desenho: P-21002

data: Setembro Ce 2022

ficheiro: 2120_AQ_PD_V10

título do desenho: Planta de servidões

fase / projecto: Licenciamento

título do projecto: Operação De Loteamento

desenho / nº: AQ-06A

local da Obra: Garrão, Parcela A, Freguesia De Almancil. Artigo Urbano 14575-P

escala: 1/500

V09

Assinado por : **MAIDER NETO BRITO**
Num. de Identificação: BI111405343
Data: 2022.07.29 12:26:12+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

REGULAMENTO GERAL

O presente regulamento tem como objetivo principal a boa realização do loteamento, através da definição de regras simples de urbanização e edificação, de forma a garantir tanto quanto possível, a sua boa execução, na procura de uma zona com boa qualidade arquitetónica e urbanística, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório.

CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º.- Generalidades:

A operação de loteamento está condicionada a todas as especificações que constam na planta síntese do loteamento e ainda do presente regulamento.

CAPITULO II -USOS E EDIFICABILIDADE

Art. 2º.- Usos:

Na área destinada aos lotes é apenas permitido o uso habitacional.

Art. 3º.- Implantação dos lotes:

O presente loteamento contempla 15 lotes na sua totalidade, 3 lotes de habitação coletiva e 12 lotes de habitação unifamiliar, com afastamentos mínimos ao limite dos lotes, por tanto a construção tem que cumprir os polígonos de implantação que constam na planta síntese.

Art. 4º.- Número de pisos:

1. Nos casos dos lotes de habitação coletiva nº 2 e nº 15, o número de pisos permitidos será de 2 acima da cota de soleira, mais 1 abaixo da cota de soleira. Enquanto no lote 1, também destinado a habitação coletiva, será permitido a construção de 1 piso acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.
2. Nos Lotes nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, e 14, destinados a habitação unifamiliar, é permitido construção de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.
3. Será autorizada a criação de cave.

Art. 5º.- Integração da edificação:

Será livre a composição volumétrica e de alçados, assim como a sua dimensão interior e de todos os elementos que os integram, portanto, a solução arquitetónica das construções ficará sujeito a critério do projetista preservando sempre a qualidade arquitetónica da zona.

CAPITULO III - NORMAS DE PROJETO

Art. 6º.- Composição geral:

Todas as edificações respeitarão o expresso do R.G.E.U. (Regulamento Geral Das Edificações Urbanas), dos regulamentos camarários, assim como todas as normas da construção.

A Arquiteta
Maider Neto Brito
Loulé, julho de 2022