

MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: PARALELO & OBLÍQUO, LDA.

OBRAS DE: ALTERAÇÃO DE ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 03/2017

EM: CERCA DA FORÇA

FREGUESIA: SÃO GONÇALO DE LAGOS

CONCELHO: LAGOS

1. Introdução

Refere-se a presente memória descritiva a justificar a **alteração que se pretende introduzir no alvará de loteamento n.º 03/2017**, respeitante ao Loteamento Urbano sito em **Cerca da Forca – Lagos**, do qual é requerente **Paralelo & Oblíquo, Lda.**

2. Antecedentes à solução proposta

O Loteamento Urbano do Prédio sito em Cerca da Forca – Lagos foi concebido ao longo dos últimos anos, tendo culminado no alvará de loteamento n.º 3 emitido em 2017.

Desde essa data até à atualidade foi efetuado um aditamento ao alvará de loteamento determinado por ajustamentos e adaptações a novas realidades.

A requerente pretende, com a proposta apresentada, uma intervenção de conjunto, com uma solução urbana e arquitetónica, capaz de valorizar e qualificar o espaço de intervenção em apreço.

3. A situação atual / o loteamento aprovado

O terreno sobre o qual incide a operação de loteamento é constituído por uma área de 22.680,00 m².

Apresenta um declive acentuado na área de implantação dos lotes propostos, mas com uma boa exposição solar e uma amplitude de vistas relativamente interessante.

O prédio tem na sua envolvente a Sul a via V9 e a Poente, Norte e a Nascente um conjunto de terrenos / prédios rústicos e / ou mistos.

De acordo com a planta de síntese em vigor, o loteamento apresenta as seguintes características:

- Área total do terreno 22.680,00 m²
- Área dos lotes 11.925,00 m²
- Área de cedências 10.755,00 m²
- Área total de construção 7.151,00 m²
- Área de implantação 8.475,00 m²
- N.º de lotes 7
- N.º de fogos 72
- Uso habitação

4. A alteração proposta

4.1. Aspetos gerais / justificação da pretensão

A proposta de alteração que agora se apresenta, justifica-se pela necessidade de introduzir novos melhoramentos e adaptações a novas realidades, bem como introduzir um conceito mais urbano para qualificar a área de intervenção, sempre na procura incessante de uma crescente qualidade do espaço urbano.

Propõe-se assim a reconfiguração da plataforma da Rua B, com a transformação de estacionamento perpendicular em estacionamento paralelo, com a decorrente alteração pontual dos lotes 5 e 7.

A alteração proposta implica assim a alteração das infraestruturas (Rua B) anteriormente aprovadas.

Com a alteração proposta não se altera qualquer parâmetro dos lotes.

4.2. Os pressupostos da alteração proposta

A alteração que se propõe assenta genericamente no seguinte:

- a) Alteração do conceito urbano anteriormente proposto;





- b) Alteração da Rua B anteriormente aprovada;
- c) Transformação de estacionamento perpendicular em estacionamento paralelo;
- d) Manutenção do número de lugares de estacionamento público;
- e) Alteração pontual dos limites dos lotes 5 e 7.

A natureza específica da ocupação e a sua análise comparativa com a situação existente encontra-se indicada junto dos respetivos elementos gráficos.

5. Conclusão

A solução que se apresenta, afigura-se equilibrada, e julga-se reunir todas as condições de aceitação, conforme descrito mais detalhadamente nos pontos seguintes.

5.1. Número de lotes / fogos / tipologias

Com a solução proposta, mantêm-se o número de lotes e de fogos, bem como se mantêm as tipologias, conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

5.2. Área de construção

Da solução proposta resulta a manutenção da área de construção aprovada (7.151,00 m²).

De acordo com o estabelecido na PU de Lagos em vigor, a definição da área de construção é o somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais, (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços cobertos, varandas, galerias exteriores públicas, estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

5.3. Área de implantação

Da solução proposta resulta a manutenção da área de implantação de 8.475,00 m².

5.4. Número de pisos

Da alteração proposta não se prevê qualquer alteração em relação ao número de pisos, continuando-se a admitir, a construção de 3 pisos acima da cota de soleira e um abaixo destinado a cave de estacionamento para cada lote, optando-se por soluções conforme indicado no respetivo quadro de loteamento.

Devido às características do terreno, com um declive bastante acentuado e para evitar um despropositado impacte dos muros de suporte e para que no desenvolvimento futuro dos projetos de arquitetura para cada lote seja possível cumprir com o art.º 44 do RMUE de Lagos (rampas de acesso ao estacionamento) propõe-se um pé direito do piso de estacionamento com 4,00 m, permitindo-se desta forma reduzir o impacte dos muros frontais de todos os lotes.

5.5. Uso

Nos lotes objeto de alteração, e na sequência de todo o processo de desenvolvimento do loteamento, não se prevê qualquer alteração em relação ao uso, mantendo-se assim o uso “habitação”.

5.6. Polígonos de implantação

Os polígonos de implantação estabelecem os afastamentos mínimos das construções em relação aos limites dos lotes, aos arruamentos e lotes contíguos, procurando-se garantir uma ocupação equilibrada.

Neste caso particular propõe-se um polígono de implantação específico, para resolver as rampas e túneis de acesso às garagens.

É interdita qualquer construção fora dos polígonos de implantação, com exceção de piscinas e respetivas casas das máquinas.

Admite-se a construção de piscinas e / ou jacuzzis de apoio individuais nos lotes.

A solução agora proposta mantém os princípios do alvará de loteamento na definição do polígono de implantação, nos termos apresentados nos elementos gráficos.

5.7. Estacionamento

Conforme referido anteriormente a solução proposta prevê apenas uma alteração da disposição de alguns lugares de estacionamento público, mas mantém o número de lugares de estacionamento privados (89 de lugares de estacionamento, acrescidos de mais 2 lugares supletivos para a habitação coletiva reservados para veículos de pessoa com mobilidade condicionada nos termos do articulado no D.L. n.º 163/2006 de 8 de Agosto, na redação em vigor) e mantém igualmente o número de lugares de estacionamento públicos (40 lugares exteriores).

Refira-se que na solução apresentada pelo loteamento cumpriu com o número de lugares de estacionamento imposto pela legislação em vigor acrescentando mesmo mais 22 lugares de uso público exteriores.

De referir que nos lugares de estacionamento criados para o estacionamento público se mantêm os 4 lugares de uso exclusivo de deficientes motores.

5.8. Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada

Apesar de se tratar de uma alteração a um alvará de loteamento, mas como implica a alteração pontual da infraestrutura (Rua B) aprovada, a proposta que se apresenta, procura respeitar os condicionamentos impostos pelo D.L. n.º 163/2006 de 8 de Agosto, na redação em vigor, no que se refere às acessibilidades a pessoas que têm limitações de mobilidade, condicionado e articulado, na medida do possível, à inclinação média do terreno e respetivas infraestruturas de acesso.

Assim, de uma análise do difícil suporte físico existente, da sua morfologia, da ligação às infraestruturas existentes (via V9) e da articulação com o espaço urbano contíguo, sugere-se uma estrutura urbana de forma a que as vias de acesso, e principalmente os acessos pedonais, garantam uma acessibilidade adequada.

Desta forma, procurar-se-á, na medida do possível, que os arruamentos propostos e respetivos passeios apresentem genericamente inclinações inferiores a 6%. Em alguns casos, a própria determinação das cotas dos arruamentos e da forte pendente do terreno natural inviabilizam por si só essa pretensão. Pois alguns dos troços dos arruamentos e respetivos passeios, apresentam inclinações superiores a 6%, mas ainda assim não ultrapassando os 12% (é o caso do ramo de acesso do loteamento à via V9).

Face ao exposto, julga-se que a solução apresentada é a mais adequada e as inclinações nos troços da via, superiores a 6% são por se considerar impraticáveis as especificações contidas nas normas técnicas, ao abrigo do artigo 10.º, n.º 5, do supracitado diploma, pensando-se que sejam motivo suficiente para legitimar o incumprimento.

Julga-se não ter esta Câmara Municipal objeção ao proposto. Deixando-se, no entanto, à V/ consideração.

No que respeita à matéria das acessibilidades a alteração a desenvolver será dotada dos requisitos mínimos nomeadamente no que respeita a:

- Passeios com uma largura livre não inferior a 1,20 m ou 1,50 m no caso de adjacente a vias principais e vias distribuidoras;
- Altura livre de obstruções não inferior a 2,40 m;
- Passagens de peões de superfície;
- Escadarias na via pública;
- Lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada;
- Elementos vegetais, de acordo com a secção 4.13 da norma técnica.

6. Arruamentos e infraestruturas

De acordo com a documentação que a C.M. de Lagos venha a solicitar relativamente a este aspeto.



7. Outros aspetos

Por fim, saliente-se que da alteração proposta resulta um ligeiro aumento do valor das áreas de cedência conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

Na sequência da alteração proposta, solicita a requerente uma prorrogação do prazo para execução das obras de urbanização por mais 2 anos.

Face ao exposto julgam-se reunidas as condições necessárias ao deferimento da pretensão, deixando-se, no entanto, à consideração das entidades competentes.

Lagos, 29 de Setembro de 2022

Mário Martins, arq.

Ordem dos Arquitectos n.º 3 094

C.C. n.º: 06579680

Nota complementar:

- Decorrente das reuniões de trabalho com os serviços técnicos da C.M. de Lagos foi decidida que a proposta de alteração ao alvará de loteamento seria efetuada sobre a planta síntese existente / aprovada, visto que a referida alteração incide apenas ao nível do lote 5 e 7 e da Rua B, conforme explicitado anteriormente;
- Assim, a planta de síntese apresentada foi elaborada com recurso à planta de síntese submetida na C.M. de Lagos aquando do pedido de emissão de alvará submetido nessa Câmara em Junho 2021, naturalmente com utilização dos mesmos referentes.