

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

a) Área objeto do pedido;

O presente Pedido de Licenciamento, refere-se á Urbanização, através de uma operação de loteamento, de uma parcela de terreno localizada na Horta do Trigo, em Lagos, freguesia de S. Sebastião e concelho de Lagos, que a requerente e proprietária da parcela de terreno afecta a esta operação urbanística é a sociedade Bergko – Investimentos Imobiliários, Lda, com endereço postal na Rua do Ramalhete n.º 15, Praia da Luz, pretende levar a efeito.

Este pedido de licenciamento tem como antecedente um Pedido de Informação Previa (PIP) apresentado ao abrigo do n.º 2 do artigo 14º do Decreto-Lei n.º 555/99 e o mesmo teve parecer favorável nos termos da informação n.º 24532/2023-BI, conforme



despacho proferido pelo Sr. Presidente da Camara Municipal de Lagos em 19/07/2023.

O terreno objecto da operação de loteamento que se pretende levar a efeito, é constituído por uma única parcela, a que corresponde o artigo rústico inscrito na matriz sob o n.º 31 da secção T, freguesia de S. Sebastião, com área de 23 700 m². Esta parcela de terreno está inserida na área envolvente ao parque urbano equipado, conforme PGU de Lagos e que apresenta uma área de 6 167m² com capacidade construtiva, sendo o remanescente da área da parcela a ceder para integrar a Estrutura de Verde constituinte do Parque Urbano Equipado.

O loteamento constituído por 2 lotes destinados à construção de edifícios multifamiliares a serem desenvolvidos em 4 pisos acima do solo e que comportarão 16 apartamentos num edifício e 20 apartamentos noutro, com tipologias T2 e T3, perfazendo um total de 36 apartamentos e dos quais 20 serão de tipologia T2 e 16 de tipologia T3. O processo de loteamento que agora se apresenta e que decorre do PIP anteriormente

apresentado, respeita os parâmetros urbanísticos constantes do PGU e PDM de Lagos com aplicação para esta parcela de território, bem como o estipulado no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, em conjugação com os diplomas regulamentares aplicáveis nomeadamente a Portaria 113/2015, de 22 de Abril. Para a definição do número de lotes, bem como o número de fogos e respectivas tipologias manteve-se o esquema apresentado no PIP aprovado e o mesmo foi elaborado com base dos factores de procura do mercado, bem como uma interpretação do local e da sua envolvente. Foi considerada a estrutura de verde contida nos planos como uma forte valorização para a edificação constante da proposta, tendo por base uma consciência de que esta deverá contribuir positivamente para a qualificação urbana desta área de expansão da cidade. Mantem-se, conforme apresentado no PIP, os modelos dos edifícios a erigir nos lotes a constituir, mantendo-se as áreas e volumetrias já definidos no PIP.



b) Caracterização da operação urbanística;

Trata-se de um processo de licenciamento conducente à urbanização de uma parcela de terreno integrada, conforme planta de síntese do PGU e do PDM de Lagos, em Parque Urbano / Parque Urbano Equipado para a qual se pretende a constituição de 2 lotes para construção de edifícios multifamiliares, que comportarão 16 apartamentos num edifício e noutro 20 apartamentos, com tipologias T2 e T3 perfazendo um total de 36 apartamentos e dos quais 20 serão de tipologia T2 e 16 de tipologia T3.

Esta proposta de loteamento que se pretende levar a efeito, tem por base o PIP aprovado, e teve em conta os seguintes aspectos:

- reproduzir o aprovado no PIP, com os respectivos condicionamentos, cumprir com a legislação aplicável às operações de loteamento, bem como ao constante no PGU e no PDM de Lagos, para este espaço.

- produzir, através do número de lotes e da dimensão das suas áreas bem como do esquema de ocupação destes, uma solução que pretende fundamentalmente colaborar na colmatação de uma lacuna respeitante à falta de habitação.



- enquadrar este espaço a urbanizar na estrutura urbana já projectada para a envolvente, bem como contribuir para a infraestruturização e concretização do Parque Urbano da Cidade e uma correcta inserção da mesma, colaborando para o equacionamento e dignificação desta área de expansão da cidade.

- obter um espaço residencial de características e padrões de qualidade consentâneos com a sua localização no parque, e a inter-relação que com ele se pretende onde se valorizam os aspectos de sustentabilidade pela componente ecológica.

c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

Esta parcela de terreno com a área de 23 700 m² e que se pretende urbanizar, integra, conforme planta de síntese do PGU e do PDM de Lagos, em Parque Urbano / Parque Urbano Equipado. Sendo a área passível de urbanização de 6 167 m².

O regulamento do PU de Lagos define para este tipo de espaço os seguintes índices ou parâmetros urbanísticos:

		Índice max. Ocup. Solo IO	Índice max. Utili. Solo IU	Índice max. Imperm. Solo limp	N.º máximo pisos	Altura máxima da fachada
PDM Lagos	Lagos					
PU - Área envolvente ao Parque Urbano Equipado	Horta do Trigo (área urbanizável) 6 167 m ²	0,50 x 6167 m ² (3 083m ²)	0,90 x 6167m ² (5 550 m ²)	-	4	-
Proposta	6 167 m ²	2 060 m ²	5 530 m ²	3 100 m ²	4	13.20

d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

Esta proposta decorre no seguimento de um PIP aprovado, condicionado, e a mesma tem em linha de conta as condicionantes constantes da aprovação do PIP, bem como o estabelecido no PGU e no Plano Director Municipal de Lagos, e ainda as condicionantes intrínsecas do local e da envolvente.

É intenção da proposta que a mesma contribua para uma valorização da área e da sua envolvente e que esta possa ser desenvolvido sem comprometer qualquer atitude ou acção de planeamento que a Câmara Municipal venha a levar a efeito naquela área.

Para tal mantém-se a estrutura viária principal preconizada no PGU, tendo-se introduzido um arruamento interno de acesso aos lotes, de modo a obter uma melhor flução de tráfego e minimizar o risco de acidentes, aumentando o conforto para automobilistas e peões, conforme anteriormente apresentado



no PIP. O estacionamento foi equacionado de modo a dar cumprimento aos requisitos legais e às recomendações emanadas dos técnicos da Exma. Camara de Lagos. Para a solução rodoviária procedeu-se ainda à inclusão de duas paragens para autocarros e foi criado um espaço de estacionamento para bicicletas de modo a satisfazer o preconizado nas medidas de minimização e potenciação constantes da Declaração de Impacto Ambiental. Foi ainda criada uma faixa com largura de 5m medidos ao eixo do caminho existente a Norte de modo a permitir o alargamento do mesmo.

As construções a levar a efeito nos respectivos lotes serão de uso exclusivamente habitacional ficando todos os lotes afectos a edifícios de habitação plurifamiliar, prevendo-se um total para a urbanização de 2 edifícios de 16 apartamentos num

edifício e noutro 20 apartamentos, com tipologias T2 e T3 perfazendo um total de 36 apartamentos e dos quais 20 serão de tipologia T2 e 16 de tipologia T3.

A proposta considera a execução de caves em todos os edifícios para afectação a áreas técnicas e estacionamento afectos aos apartamentos. A proposta considera, ainda, uma piscina por cada edifício, conforme apresentado no PIP aprovado.

Morfologicamente este terreno, na área urbanizável apresenta uma topografia com declive fortemente acidentado e que condicionou a solução para a implantação e desenvolvimento dos edifícios, cujo equacionamento passou por criar uma solução de implantação paralela ao arruamento principal e no sentido longitudinal do terreno, para que desta forma se pudesse minimizar o volume de escavação a levar a efeito e de modo a que estrutura verde e o espaço verde envolvente aos edifícios possam diluir o impacto das construções na envolvente natural. Nas áreas de cedência para arruamentos e estrutura verde o terreno apresenta-se quase plano tendo uma ligeira pendente no sentido poente / nascente, garantindo-se o mínimo de intervenção no terreno natural, para obtenção das respectivas cotas de trabalho e simultaneamente permitir a circulação no mesmo por pessoas por mobilidade condicionada.

e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

A proposta assenta na urbanização de uma parcela de terreno integrando uma área de expansão urbana designada por Parque Urbano / Parque Urbano Equipado e que conforme extrato da planta síntese do PGU, a mesma já contém definida a estrutura viária principal. Por outro lado, e a Nordeste desta parcela de terreno já se procedeu à urbanização através do loteamento titulado pelo alvará n.º 2/2009, havendo a particularidade do mesmo manter a estrutura viária preconizada no plano. Atendendo, às condicionantes atrás expostas, o loteamento proposto mantém e dá continuidade à estrutura viária existente e prevista nos respectivos instrumentos de planeamento.

No que concerne a áreas de cedências a proposta prepõe uma área total 19 520m² a afectar arruamentos públicos e à estrutura de verde pública, na qual serão instalados os diferentes equipamentos de suporte à estrutura de verde, que a Exma. Câmara julgar

conveniente aí levar a efeito, para a boa persecução do Parque Urbano Equipado da cidade.

Quanto ao construído na envolvente o mesmo apresenta características assentes numa linguagem contemporânea onde há a realçar uma geometria simples que evidencia os volumes que compõem os edifícios. A proposta procura de algum modo dar continuidade à linguagem urbana apresentada no edificado do loteamento com o qual confina, procurando desta forma contribuir para a obtenção de uma silhueta de continuo urbano de qualidade como cenário do parque urbano previsto para a envolvente da proposta.



f) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

Todos os dois lotes resultantes deste processo de urbanização serão afectos a edifícios de uso exclusivamente habitacional, na componente plurifamiliar, prevendo-se um total para a urbanização de 2 edifícios de 16 apartamentos num e 20 apartamentos noutro edifício, perfazendo um total de 36 apartamentos, dos quais 20 serão de tipologia T2 e 16 de tipologia T3.

g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva e respectivos arranjos, quando estejam previstas;

Na elaboração do projecto para o presente pedido de Licenciamento considerou-se o PIP já aprovado e respectivos condicionamentos, bem como o estipulado no PGU e no PDM de Lagos, no que respeita aos índices e número de pisos.

No que respeita á Portaria que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva não foram tido em linha de conta estes aspectos,

em virtude de se considerar que os valores de cedência resultantes da aplicação da referida Portaria são amplamente ultrapassados pela cedência proposta de 19 520m² para integrar arruamentos e espaço verde de modo a respeitar a planta de zonamento do PU de Lagos.

Estacionamento

Previu-se que todos os edifícios terão estacionamento em cave afeto às respectivas habitações. Para o público foi considerado estacionamento paralelo ao longo do arruamento interno de acesso aos edifícios da urbanização proposta em respeito ao estipulado na Portaria e no Regulamento Municipal. Foram, ainda, criados os lugares necessários para dar cumprimento ao estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006 das acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada.

Assim o total de estacionamentos previstos é de 54 em cave para utilização privativa, e sendo 15 ao longo da via para utilização pública.

N.º de pisos

A proposta contempla edifícios de 4 pisos acima do solo afectos a habitação e um piso abaixo do solo para estacionamento e áreas técnicas, para todos os lotes.

Cedências

Para equipamentos de utilização colectiva:

- da Portaria:
35 m²/fogo x 36 fogos = 1 260m²
- da proposta:
- atendendo a que a proposta propõe a cedência de um total de 16 122m² e o facto de não estarem definidos no PU nem no PDM quais os equipamentos de utilização colectiva a levar a efeito no âmbito do desenvolvimento do parque urbano equipado, considera-se que estes equipamentos que a câmara pretende levar a efeito poderão ser desenvolvidos na área de cedência para o parque urbano.

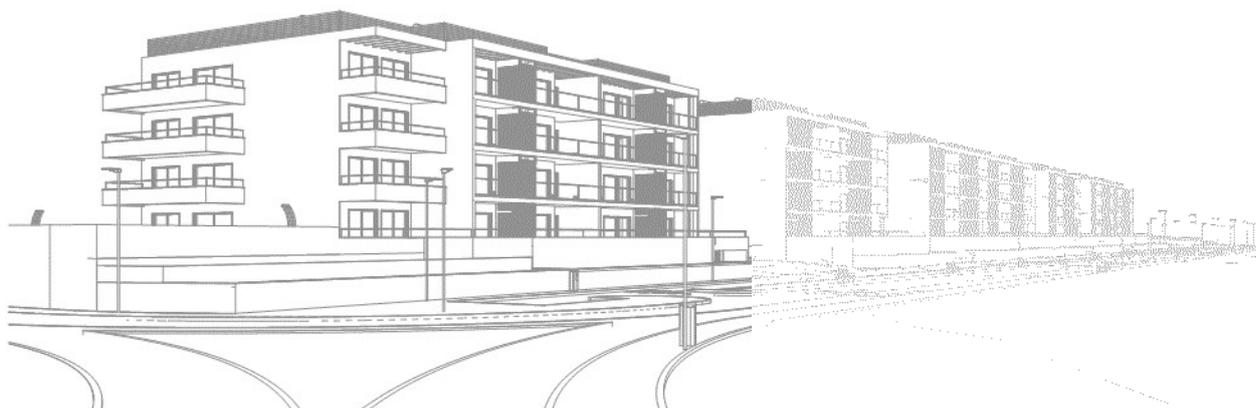
Para espaços verdes e de utilização colectiva:

- da Portaria:

$28 \text{ m}^2/\text{fogo} \times 36 \text{ fogos} = 1\,008 \text{ m}^2$

- da proposta:

de acordo com a nossa proposta foi considerado uma área de cedência para espaço verde e de utilização colectiva com $16\,122 \text{ m}^2$.



h) Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;

Área Total do Terreno	23 700,00 m ²
Área Líquida dos Lotes	4 180,00 m ²
Áreas de Cedência	19 520,00 m ²

ÁREAS DE CEDÊNCIAS	
Arruamentos (a executar)	1 486,00 m ²
Arruamentos (previsto no plano)	123,00 m ²
Passeios (a executar)	852,00 m ²
Passeios (previsto no plano)	85,00 m ²
Estacionamento	169,00 m ²
Ecopontos	20,00 m ²
PT	12,00 m ²
Cedência para execução acessos pedonais públicos	314,00 m ²
Espaços verdes e de utilização colectiva	381,00 m ²
Espaços verdes e de utilização colectiva – Parque da cidade	15 741,00 m ²
Caminho existente	57,00 m ²
Cedência para alargamento do caminho existente	280,00 m ²
TOTAL	19 520,00 m²

Lote		Uso	N.º Pisos		Cota Soleira	Áreas (m ²)			N.º Fogos	N.º Lug. Estacionamento privativo em cave	Cércea (m)	Volumetria (m ³)
N.º	Área (m ²)		acima cota soleira	abaixo cota soleira		Impl. (m ²)	Constr. (m ²)	Imperm. (m ²)				
1	2 101,00	Hab.	4	1	22.40	1 134,00	3 150,00	1 600,00	12T2+ 8T3	30	13.20	41 580,00
2	2 079,00	Hab.	4	1	21.70	926,00	2 380,00	1 500,00	8T2+ 8T3	24	13.20	31 416,00
Total	4 180,00	-	-	-	-	2 060,00	5 530,00	3 100,00	20T2+ 16T3	54	-	72 996,00

Observações:

As piscinas e as áreas técnicas (enterradas) poderão ser implantadas fora dos polígonos de implantação



ESQUEMA DE DESENVOLVIMENTO E FUNCIONAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS

A proposta de urbanização tem por base o PIP aprovado, sendo o objectivo da mesma proceder ao loteamento da parcela de terreno em 2 lotes com a execução das necessárias infraestruturas.

As infra-estruturas de suporte ao loteamento a levar a efeito são, designadamente:

- Arruamentos
- Abastecimento de águas e de sistema de regas e incêndios
- Esgotos, domésticos e pluviais
- Electricidade
- Telecomunicações
- Gás
- Arranjos exteriores

Todas as redes de infraestruturas serão ancoradas nas redes de infraestruturas já existentes no local e em respeito ao bom funcionamento das mesmas, propondo-se o seguinte:

Elementos de base

Neste estudo são definidas e fixadas as características geométricas dos traçados das vias de ligações entre elas e com a restante malha urbana existente.

No tocante às redes a implantar, apresenta-se esquema das mesmas e da sua ligação às redes existentes adjacentes e serão tidas em conta as necessidades do loteamento propriamente dito e o que os serviços técnicos da Câmara Municipal julgarem necessários para a realização deste empreendimento.

Arruamento

A solução preconizada para os arruamentos teve por base o esquema viário constante da planta síntese do PGU de Lagos, bem como a infraestrutura existente no loteamento a Nordeste e que serve de ancoragem ao loteamento constante da proposta conforme já proposto anteriormente no PIP aprovado.

Assim a proposta assenta sobre uma via principal que corresponde ao traçado constante do PGU, tendo-se optado pela introdução de uma via de sentido único paralela a esta de acesso aos edifícios, com o objectivo de limitar a velocidade/trafego na mesma, tornando esta via e o edificado resultante mais consentâneo, cuja faixa de rodagem terá 3,50m ladeada por passeios com largura de 1,60m de um lado e no outro com estacionamento e passeio, ambos com 2.25m, onde serão introduzidos os necessários equipamentos urbanos, iluminação e arborização.

Esta via comporta, também, o estacionamento para o público, permitindo através desta solução que a via principal fique descomprometida no que concerne a estacionamentos e conflitos de tráfego. Os passeios marginais da via principal serão rematados por espaço verde onde serão introduzidas árvores de porte razoável permitindo minimizar o impacto dos edifícios sobre a via e desta sobre os edifícios.

Para a solução rodoviária procedeu-se ainda à inclusão de duas paragens para autocarros e foi criado um espaço de estacionamento para bicicletas de modo a satisfazer o preconizado nas medidas de minimização e potenciação constantes da declaração de impacto ambiental.

Procurou-se que os perfis dos arruamentos se ajustassem na medida do possível ao terreno natural, de modo a obter uma economia de movimentos de terra e minimizar o

impacto resultante das obras de urbanização na envolvente natural e edificada confinante com esta operação urbanística.

A faixa de rodagem será em betão betuminoso e os passeios em calçada à portuguesa ou outras soluções que a Câmara julgue mais convenientes.

Rede de abastecimento de água

Propõe-se o abastecimento de água aos lotes através de conduta a executar no passeio e com ligação à conduta em PVC Ø160mm existente na Urbanização contigua titulada pelo Alvará n.º 2/2009, executada em tubagem de PVC PN10 e acessórios em FFD que será executada na zona de circulação pedonal (passeios).



Os marcos de incêndio a adoptar serão do tipo Somepal com saídas Storz, ou equivalente.

Os diâmetros e respectivo dimensionamento hidráulico serão obtidos através de cálculo hidráulico de modo a garantir os caudais e pressões regulamentares.

No projecto desta especialidade serão ainda respeitadas as recomendações constantes do DIA (Declaração de Impacto Ambiental).

Rede de drenagem de águas residuais domésticas

A rede de drenagem de águas domésticas será levada a efeito de modo a que o traçado da conduta principal se desenvolva ao eixo do arruamento e será executada em tubagens em PVC PN6, serão ligados ao ramal de esgotos de Ø200mm, existente na urbanização contigua.

Os diâmetros e respectivo dimensionamento hidráulico serão obtidos através de cálculo hidráulico de modo a garantir um bom funcionamento da rede, quer no que respeita à velocidade de escoamento, bem como aos aspectos de manutenção da rede.

Serão executadas caixas de ramal domiciliário junto ao limite dos lotes, conforme esquema em planta.

No projecto desta especialidade serão ainda respeitadas as recomendações constantes do DIA (Declaração de Impacto Ambiental).

Rede de drenagem de águas pluviais

A rede de drenagem de águas pluviais será levada a efeito de modo a que o traçado da conduta principal se desenvolva ao eixo do arruamento e será executada em tubagens em PP SN8.



Serão executadas caixas de ramal domiciliário localizadas no exterior dos lotes, junto ao seu limite, conforme esquema em planta.

A ligação será feita à rede pública de Ø600mm, existente na urbanização contígua.

As inclinações e os diâmetros das condutas serão de acordo com o cálculo hidráulico, de modo a garantir um bom funcionamento da rede, quer no que respeita à velocidade de escoamento, bem como aos aspectos de manutenção da rede.

No projecto desta especialidade serão ainda respeitadas as recomendações constantes do DIA (Declaração de Impacto Ambiental).

Rede de infraestruturas eléctricas

A rede eléctrica será desenvolvida em toda a extensão na zona de circulação pedonal (passeio).

As colunas e luminárias que se propõem para a urbanização serão do tipo corrente e de tecnologia LED e o projecto de infraestruturas eléctricas contemplará aquelas que forem recomendadas pela Exma. Câmara Municipal, de modo a que as mesmas sejam abrangidas pelo contrato de concessão de energia eléctrica em baixa tensão em vigor.

Rede de infraestruturas de telecomunicações

Será executada uma rede de distribuição de telecomunicações ajustada às necessidades e número de fogos a servir na urbanização.

Esta rede de distribuição será ligada à rede existente e será instalada em valas que correm ao longo dos arruamentos.

Esta rede será dimensionada cumprindo as normas constantes no regulamento das instalações telefónicas (Rita) bem como em conformidade com as exigências que os serviços técnicos da Telecom Portugal julgarem convenientes para o bom funcionamento da urbanização, à facilidade de montagem, a uma fácil conservação e à durabilidade das infra-estruturas.

Gás

Será executada uma rede subterrânea de distribuição de gás com ligação a um reservatório existente na urbanização contígua.

O dimensionamento e a execução da rede de distribuição de gás bem como os materiais a aplicar serão de forma a cumprir com a legislação e regulamentação em vigor e será dado um maior enfoque às normas de segurança.

Luz, Janeiro de 2024

O ARQUITECTO

C.C. :04254045 3ZX8 válido até 10/06/2030
Tel. : 961221896