

MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: MONTE SÃO ROQUE – EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA.

OBRAS DE: ALTERAÇÃO DE ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 01/2007

EM: ROSSIO DE SÃO JOÃO

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 01/2007**, respeitante ao Loteamento Urbano sito em **Rossio de São João – Lagos**, do qual é requerente **Monte São Roque – Empreendimentos Turísticos, Lda**.

2. Antecedentes à solução proposta

O Loteamento Urbano do Prédio sito em Rossio de São João – Lagos foi concebido ao longo dos últimos anos, tendo culminado no alvará de loteamento n.º 1 emitido em 2007.

Razões diversas e que se julgam mais adequadas às pretensões da firma requerente e principalmente, permite-se com a proposta apresentada uma intervenção de conjunto, com uma solução urbana e arquitetónica, capaz de valorizar o conjunto e qualificar a envolvente próxima.

3. A situação atual / o loteamento aprovado

Os terrenos sobre os quais incide a operação de loteamento apresentam uma área total de 22.491,00 m².

Os referidos terrenos apresentam uma boa exposição solar.

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

- Área total dos terrenos 22.491,00 m²
- Área dos lotes 10.334,00 m²

- Área de cedências 12.157,00 m²
- Área de construção (para habitação) 21.650,00 m²
- Área de construção (para com / serv / rest) 6.850,00 m²
- Área de construção (para cave / estac) 20.668,00 m²
- Área de implantação 6.850,00 m²
- Número de lotes 2
- Número de fogos 200
- Número de estacionamento privado cave 279
- Número de estacionamento público cave 245
- Número de estacionamento público exterior 86

4. A alteração proposta

4.1. Aspectos gerais / justificação da pretensão

O desenvolvimento e a construção dos diversos lotes tem decorrido de forma progressiva, pelo que 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 que se julga deve ser extensível à sua envolvente, sempre na procura incessante de uma crescente qualidade do espaço urbano.

A alteração consiste na adaptação do valor da cota de soleira de acordo com o PU de Lagos em vigor, consiste ainda na redução do número de fogos, bem como outras alterações pontuais.

Julga-se que a alteração proposta não implique a alteração das infraestruturas aprovadas.

4.2. Os pressupostos da alteração proposta

A alteração que se propõe assenta genericamente no seguinte:

- a) Definição da cota de soleira;
- b) Redução do número de fogos e adaptação das tipologias previstas;
- c) Redução da área de construção destinada a comércio, serviços e restauração e bebidas;
- d) Privilegiar as tipologias T1, T2 e T3 com áreas mais generosas;

- e) Reacerto do polígono de implantação da habitação para permitir o desenvolvimento de varandas cobertas;
- f) Adaptação do número de lugares de estacionamento no interior do lote;
- g) Definição / alteração da localização das entradas pedonais e de viaturas;
- h) Outras alterações pontuais decorrentes da situação existente.

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 fogos / tipologias

Com a solução proposta, para o lote 2 reduz-se, neste lote, o número de fogos de 136 para 95 fogos e consequentemente reduz-se o número de habitantes em 161 habitantes, especificamente neste lote em concreto, nomeadamente de 491 habitantes para 330 habitantes. Propõem-se tipologias T1, T2 e T3, conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

5.2. Área de construção

Com a solução proposta, resulta a manutenção da área de construção aprovada para habitação (21.650,00 m²) e para cave / estacionamento (20.668,00 m²). No entanto, verifica-se uma diminuição da área de construção destinada a comércio / serviços / restauração e bebidas (que passa de 6.850,00 m² para 6.120,00 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, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

5.3. Área de implantação

Da solução proposta resulta a manutenção da área de implantação aprovada de 6.850,00 m², para a totalidade do empreendimento.

Assim, a área de implantação, deverá ser contabilizada a partir dos critérios, definidos ou aceites pela CML, à data da emissão do alvará de loteamento n.º 01/2007, onde a área de implantação é o somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas. No processo em apreço a cave destinada a estacionamento também não é contabilizada para a área de implantação, tal como já se verifica no alvará em vigor.

5.4. Número de pisos

Da alteração proposta resulta a manutenção do número de pisos (“1c + 5h”), complementados por cave (2cv) destinada a estacionamento automóvel, a desenvolver de acordo com a cota de soleira agora prevista.

Admite-se piscinas na cobertura e instalações sanitárias de apoio às mesmas, bem como a criação de espaços complementares privativos e / ou de uso comum de apoio e acesso à cobertura, cujas áreas, dimensão e pé-direito não poderão configurar um piso.

Propõe-se uma altura máxima da fachada de 23,86 m, medida a partir da cota de soleira até ao topo do murete do plano da fachada. Não se inclui na altura da fachada, volumes recuados ao plano de fachada ou outros elementos na cobertura.

5.5. Cota de soleira

A alteração proposta para este lote vem alterar a cota de soleira, para 3,31 m, procurando adequá-la com a legislação em vigor, nomeadamente o PU de Lagos, que estabelece este valor como o valor

mínimo nas áreas identificadas como de Risco de Cheia e Inundação, conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

5.6. Uso

No lote 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, comércio, serviços e restauração”, admitindo-se, no entanto, a construção de espaços complementares de apoio na cobertura, nas condições descritas no ponto relativo ao número de pisos.

Admite-se ainda, para cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento a criação, no piso térreo, de um espaço destinado a estacionamento com um máximo de 40 lugares, podendo estes lugares ser sobrepostos por meios mecânicos, com pé-direito adequado.

Nos pisos abaixo da cota de soleira do edifício para além do estacionamento admite-se também pontualmente espaços complementares destinados a apoios do condomínio (áreas técnicas, arrecadações, arrumos, espaços de apoio ao condomínio e outros).

5.7. Polígonos de implantação

Os polígonos de implantação estabelecem os afastamentos mínimos das construções em relação aos limites dos lotes, aos arruamentos e lotes contíguos, prevendo-se nos lotes objeto de alteração polígonos de implantação, que procuram garantir uma ocupação equilibrada, nos termos apresentados nos elementos gráficos.

É interdita qualquer construção fora dos polígonos de implantação para os edifícios (habitação e comércio, serviços e restauração). No entanto, permite-se que o estacionamento em cave abaixo da cota de soleira se possa desenvolver na totalidade do lote.

5.8. Estacionamento

Para o cálculo do número de lugares de estacionamento, face à especificidade dos valores apresentados no alvará em vigor, recorreu-se ao princípio da proporcionalidade.

Assim, de acordo com a planta de síntese em vigor, o lote 2, apresenta os seguintes parâmetros:

- 136 fogos
- 3.730 m² de área de construção destinada a comércio / serviços / restauração e bebidas
- 178 lugares de estacionamento privado em cave

De acordo com o exposto nos pontos anteriores a alteração proposta prevê os seguintes valores:

- 95 fogos
- 3.000 m² de área de construção destinada a comércio / serviços / restauração e bebidas, com a possibilidade de instalação de 8 a 16 estabelecimentos

Ou seja, decorrente da redução do número de fogos e da área de construção destinada a comércio / serviços / restauração e bebidas, prevê-se um total de:

- 124 lugares de estacionamento privado

A estes valores deverá ser garantido que corresponde 1 lugar de estacionamento a cada estabelecimento, bem como deverá ser garantido a correspondência de 1 lugar de estacionamento para cada fogo. Parece importante salientar que caso se verifique a diminuição do número de fogos ou alteração das tipologias, bem como do número de estabelecimentos, aquando da elaboração do projeto de arquitetura, o número de lugares de estacionamento privativo poderá ser recalculado em função dos valores então apresentados, utilizando os mesmos critérios de proporcionalidade agora utilizados.

Por outro lado, em relação aos estacionamentos públicos exteriores, prevê-se a diminuição destes lugares, conforme peças gráficas, decorrente da definição / alteração da localização da entrada de viaturas no lote 2, bem como decorrente da colocação de mais contentores de resíduos sólidos urbanos e decorrente da situação existente onde se já verifica a eliminação de um lugar de estacionamento.

Sede - Lagos

Rua Francisco Xavier Ataíde de Oliveira Lote 31/32 – Loja P, 8600-775 Lagos – Portugal
T. +351 282 768 095 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)

Escritório - Lisboa

Rua Latino Coelho 87 – Escritório 27, 1050-134 Lisboa – Portugal
T. +351 213 502 546 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)

Ou seja, propõe-se um total de 567 lugares de estacionamento, garantidos pelos 241 lugares de estacionamento privativos em cave, acrescidos dos lugares de uso público (81 lugares exteriores e 245 lugares em cave).

Julga-se que se trata de uma solução equilibrada, justificada igualmente com a diminuição do número de fogos e da área de construção destinada a comércio / serviços / restauração e bebidas.

5.9. Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada

Pelo facto da alteração incidir exclusivamente sobre a área do lote 2, não implicando a alteração da infraestrutura interna aprovada, julga-se não ser aplicável ao loteamento o regime para acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e o seu enquadramento com o D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto, na redação em vigor. No entanto, este diploma deverá sim recair sobre o edifício a levar a efeito no referido lote 2.

6. Arruamentos e infraestruturas

Julga-se que a alteração proposta não implique alterações nas infraestruturas, que justifiquem a elaboração de projetos de infraestruturas.

7. Outros aspetos

Por fim, saliente-se que da alteração proposta (que incide exclusivamente sobre o lote 2) resulta a manutenção do valor das áreas de cedência conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

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

Lagos, 03 de Julho de 2023

Mário Martins, arq.

Ordem dos Arquitectos n.º 3 094

C.C. n.º: 06579680

7 / 8

Sede - Lagos

Rua Francisco Xavier Ataíde de Oliveira Lote 31/32 – Loja P, 8600-775 Lagos – Portugal
T. +351 282 768 095 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)

Escritório - Lisboa

Rua Latino Coelho 87 – Escritório 27, 1050-134 Lisboa – Portugal
T. +351 213 502 546 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)

Nota complementar:

- Decorrente das reuniões de trabalho com os serviços técnicos da C.M. de Lagos foi definido que a proposta de alteração ao alvará de loteamento seria efetuada sobre a digitalização da cópia da planta síntese existente / aprovada, visto que a referida alteração incide apenas ao nível do lote 2, existente / aprovado, conforme o explicitado na memória descritiva;
- Toma-se como pressuposto que a planta síntese solicitada, fornecida e carimbada pela C.M. de Lagos, seja a planta do alvará de loteamento em vigor;
- Proceder-se em simultâneo à entrega do levantamento topográfico em formato digital, formato “.DWG”, do atual lote 2 com marcação das estremas;
- O levantamento topográfico é constituído por peça desenhada e termo de responsabilidade em anexo, é um documento fornecido e da responsabilidade da requerente e do topógrafo habilitado ao efeito, que subscreve o mesmo.

Sede - Lagos

Rua Francisco Xavier Ataíde de Oliveira Lote 31/32 – Loja P, 8600-775 Lagos – Portugal
T. +351 282 768 095 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)

Escritório - Lisboa

Rua Latino Coelho 87 – Escritório 27, 1050-134 Lisboa – Portugal
T. +351 213 502 546 · geral@mariomartins.com
(Chamada para a rede fixa nacional)