

ADITAMENTO À MEMÓRIA DESCRITIVA

O presente aditamento à memória descritiva e justificativa surge no seguimento do ofício n.º 26221 de 22/07/2024 e para dar resposta aos aspectos indicados nas alíneas 4.b) a 4.d), 4.h, 4.i, 4.k e 4.l.

Procedeu-se às necessárias correcções de modo a dar satisfação a todas as questões elencadas no ofício supra mencionado.

Procedeu-se ainda a várias correcções de modo a colmatar todos os aspectos implicados nas questões indicadas no ofício.

Junta-se um ficheiro completo da arquitetura do loteamento contendo todas as correcções levadas a efeito.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

a) Área objeto do pedido;

O presente pedido de Licença administrativa, refere-se ao processo de urbanização, através de uma operação de loteamento que a empresa Pasatel – Apartamentos e Vivendas, Lda, na qualidade de proprietária, pretende levar a efeito sobre uma parcela de terreno



localizada no Vale das Pedras, Portelas, em Lagos, freguesia de S. Gonçalo de Lagos e concelho de Lagos.

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 26 da secção J, freguesia de S. Gonçalo de Lagos, com área de 34 800 m².

Esta parcela de terreno tem parte da sua área inserida no Plano de Pormenor das Portelas.

Pretende-se proceder ao loteamento da parcela de terreno inserida no plano e de acordo com o Plano de Pormenor das Portelas, do qual resultará um conjunto de 16 lotes para construção de edifícios conforme previsto no plano.

b) Caracterização da operação urbanística;

Trata-se de um pedido de licenciamento respeitante a um processo de loteamento de uma parcela de terreno inserida no Plano de Pormenor das Portelas e a levar a efeito conforme preconizado no respectivo plano e do qual resultará a constituição de 16 lotes para construção conforme seguinte esquema:

- 7 lotes para edificação de moradias unifamiliares geminadas de tipologia T4,
- 6 lotes para edificação de moradias unifamiliares em banda de tipologia T4,
- 1 lote para edificação de um edifício em banda destinado a uma habitação de tipologia T2 e comércio/serviços
- 1 lote para edificação de um edifício em banda, destinado a 4 fogos de tipologia T0/T1 e a comércio/serviços.
- 1 lote para edificação de um edifício em banda, destinado a 4 fogos de tipologia T0 e a comércio/serviços.
- os lotes a que corresponde os números 36, 48 e 58 do P P Portelas encontram-se parcialmente inseridos no prédio objecto da pretensão. Por este motivo ficarão para posterior integração e loteamento em articulação com os prédios vizinhos, viabilizando assim o desenho urbano, estrutura fundiária e edificações previsto no plano, conforme a informação técnica n.º 25132/2024-BI.



c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

Esta parcela de terreno com a área de 34 800 m² e que se pretende urbanizar, integra parcialmente o Plano de Pormenor das Portelas. A área do terreno a urbanizar tem por base os parâmetros urbanísticos definidos no regulamento do Plano de Pormenor, conforme quadro seguinte:

Quadro Síntese da Edificabilidade

N.º da Parcela	Área da Parcela (m ²)	Polígono de Implantação	Área de Implantação máx. (m ²)	LL	Área br. de Construção máx. (m ²)					LC.	N.º pisos	N.º Fogos Máx.	Estac. em esp. Privado	Tipologia	
					Habituação	Com/Serv	arm/Ofic	Turismo	Total					Unif./ Bif.	Colect.
36	436	126	126	0,3	252				252	0,6	2	1	2	Geminada	
37	410	126	126	0,3	252				252	0,6	2	1	2	Geminada	
38	395	114	114	0,3	228				228	0,6	2	1	2	Geminada	
39	340	116	116	0,3	232				232	0,7	2	1	2	Geminada	
40	374	111	111	0,3	222				222	0,6	2	1	2	Geminada	
41	406	125	125	0,3	250				250	0,6	2	1	2	Geminada	
42	470	132	132	0,3	264				264	0,6	2	1	2	Geminada	
43	306	136	136	0,4	272				272	0,9	2	1	2	Geminada	
48	226	106	106	0,5	212				212	0,9	2	1	*	banda	
49	237	111	111	0,5	222				222	0,9	2	1	*	banda	
50	237	118	118	0,5	236				236	1,0	2	1	*	banda	
51	259	114	114	0,4	228				228	0,9	2	1	*	banda	
52	251	111	111	0,4	111	111			222	0,9	2	1	*	banda	
53	357	191	191	0,5	191	191			382	1,1	2	4	*		banda
54	317	173	173	0,5	173	173			346	1,1	2	4	*		banda
55	194	103	103	0,5	206				206	1,1	2	1	*	banda	
56	194	103	103	0,5	206				206	1,1	2	1	*	banda	
57	194	103	103	0,5	206				206	1,1	2	1	*	banda	
58	206	110	110	0,5	220				220	1,1	2	1	*	banda	

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

Na elaboração desta proposta foram tidas em conta as condicionantes do Plano de Pormenor das Portelas, as condicionantes intrínsecas do local e da envolvente e a legislação em vigor.



É intenção da proposta de

projecto a que se refere este pedido de Licença Administrativa, que o mesmo contribua para uma valorização da área de intervenção e da sua envolvente e que o mesmo se desenvolva sem comprometer qualquer atitude ou acção de planeamento que a câmara municipal venha a levar a efeito naquela área. Para tal procedeu-se de modo a ancorar o loteamento nas infraestruturas locais existentes.

A proposta comporta os lugares de estacionamento definidos no Plano de Pormenor, necessários para público e privativos para os lotes, contemplando estacionamento no exterior para os lotes 8 a 16 (49 a 57) conforme plano de pormenor e no interior dos lotes para os lotes 1 a 7 (37 a 43).

Foram afectados 3 estacionamentos a pessoas com mobilidade condicionada.

A proposta considera a execução de caves para afectação a estacionamento nos lotes 8 a 16 (49 a 57) conforme definido no plano de pormenor.

As áreas técnicas e piscinas podem ser implantadas fora dos polígonos de implantação, desde que á cota do terreno natural.

Morfologicamente este terreno apresenta uma topografia com declive levemente acidentado, com pendente no sentido Norte-Sul.

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 foi elaborada de acordo com o plano de pormenor das Portelas, mantendo-se o esquema da rede viária proposta no mesmo.

As redes de infraestruturas do loteamento serão elaboradas de modo a se fazer a ligação às infraestruturas existentes no local e na proximidade da operação de loteamento que se pretende.

A envolvente apresenta-se praticamente consolidada com edificação e dotada de infraestruturas.

Quanto ao construído na envolvente o mesmo apresenta-se descaracterizado não evidenciando elementos ou características conducentes a um modelo de adopção pelo que se pretende uma aposta numa arquitectura de características contemporâneas para os edifícios a construir na urbanização. Os materiais a utilizar, bem como as soluções cromáticas propostas serão conforme o seguinte esquema:

- paredes em reboco pintado na cor branco e cinza
- protecção das varandas: guardas metálicas ou em vidro apoiadas em estrutura metálica
- caixilharias de alumínio termolacado
- coberturas planas

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

A afectação prevista para os lotes resultantes desta operação urbanística cumpre o estipulado no quadro síntese do Plano de Pormenor das Portelas e conforme se descreve:

- 7 lotes para edificação de moradias unifamiliares geminadas de tipologia T4,
- 6 lotes para edificação de moradias unifamiliares em banda de tipologia T4,
- 1 lote para edificação de um edifício em banda destinado a uma habitação de tipologia T2 e comercio/serviços
- 1 lote para edificação de um edifício em banda, destinado a 4 fogos de tipologia T0/T1 e a comercio/serviços.

- 1 lote para edificação de um edifício em banda, destinado a 4 fogos de tipologia T0 e a comércio/serviços.
- os lotes a que corresponde os números 36, 48 e 58 do P P Portelas encontram-se parcialmente inseridos no prédio objecto da pretensão. Por este motivo ficarão para posterior integração e loteamento em articulação com os prédios vizinhos, viabilizando assim o desenho urbano, estrutura fundiária e edificações previsto no plano, conforme a informação técnica n.º 25132/2024-BI.



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

Na elaboração do projecto considerou-se o estipulado no Plano de Pormenor das Portelas no que respeita às áreas de cedências e que concerne o seguinte:

- área de cedência para equipamento de utilização colectiva 855m²
- área de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva 134m²
- arruamento (previsto no PP Portelas) 1121m²
- estacionamento (previsto no PP Portelas)..... 429m²
- passeios (previsto no PP Portelas)..... 943m²
- arruamento a executar, fora da parcela, sobre arruamento existente.....517m²

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	34 800,00 m ²
Área Líquida dos Lotes	5 227,00 m ²
Áreas de Cedência	3 482,00 m ²
Área remanescente a integrar as parcelas 36,48 e 58 do PPP	377 m ²
Área sobranse/remanescente da parcela (solo rústico)	25 714,00 m ²

ÁREAS DE CEDÊNCIAS	
Arruamento (a ceder)	1121,00 m ²
Passeios (a ceder)	943,00 m ²
Estacionamento	429,00 m ²
Espaço verde e de utilização colectiva	134,00 m ²
Equipamento de utilização colectiva	855,00 m ²
TOTAL	3482,00 m²

A EXECUTAR	
Arruamentos a executar fora da parcela	517,00 m ²

QUADRO DE ÁREAS																	
LOTE			Uso	Nº Pisos		Áreas (m ²)				Altura máxima da fachada (m)	Altura máxima da edificação (m)	Cota de Soleira	Volumetria (m ³)	Tipologia	Nº fogos max.	Observações	
nº	nº do lote no PP	Portelas		Acima cota soleira	Abaixo cota soleira	Implantação	Construção		Impermeab.								
			Esta área deverá integrar a parcela														
*	36	88	Esta área deverá integrar a parcela 36 do PP														
1	37	422	Habitação	2	1	126	252		252	280	7	8	29.50	1890	Geminada T4	1	2 lugares de estacionamento dentro do lote
2	38	406	Habitação	2	1	114	228		228	275	7	8	28.40	1710	Geminada T4	1	
3	39	350	Habitação	2	1	110	220		220	270	7	8	27.60	1650	Geminada T4	1	
4	40	385	Habitação	2	1	111	222		222	260	7	8	26.55	1665	Geminada T4	1	
5	41	417	Habitação	2	1	125	250		250	290	7	8	26.65	1875	Geminada T4	1	
6	42	470	Habitação	2	1	132	264		264	330	7	8	24.40	1980	Geminada T4	1	
7	43	516	Habitação	2	1	136	272		272	360	7	8	23.50	2040	Geminada T4	1	
**	48	136	Esta área deverá integrar a parcela 48 do PP														A construção de cave é facultativa. Sendo o estacionamento privado assegurado pelos lugares existentes em espaço público
8	49	240	Habitação	2	1	111	222		222	165	7	8	29.45	1665	Banda T4	1	
9	50	244	Habitação	2	1	113	226		226	175	7	8	28.50	1695	Banda T4	1	
10	51	266	Habitação	2	1	114	228		228	180	7	8	27.40	1710	Banda T4	1	
11	52	251	Habitação	2	1	111	111	111	222	175	7	8	26.70	1665	Banda T2	1	
12	53	361	Habitação	2	1	191	191	191	382	250	7	8	25.20	2865	Banda T0/T1	4	
13	54	317	Habitação	2	1	173	173	173	346	220	7	8	23.05	2595	Banda T0	4	
14	55	194	Habitação	2	1	103	206		206	135	7	8	22.90	1545	Banda T4	1	
15	56	194	Habitação	2	1	103	206		206	135	7	8	22.90	1545	Banda T4	1	
16	57	194	Habitação	2	1	103	206		206	135	7	8	22.70	1545	Banda T4	1	
***	58	153	Esta área deverá integrar a parcela 58 do PP														
total		5227				1976	3477	475	3952	3635				29640		---	22

NOTA: As piscinas e compartimentos técnicos podem ser implantadas fora dos polígonos de implantação, desde que à cota do terreno natural. Admite-se variações nas cotas de soleira até 0,50 cm

Áreas a integrar noutras parcelas do Plano de Pormenor das Portelas

- * Área do prédio que deverá integrar na parcela 36 do Plano de PP: 88m²
- ** Área do prédio que deverá integrar na parcela 48 do Plano de PP: 136m²
- *** Área do prédio que deverá integrar na parcela 58 do Plano de PP: 153m²



ESQUEMA DE DESENVOLVIMENTO E FUNCIONAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS

O esquema de infraestruturas que se apresenta a urbanização desta parcela de terreno teve como objectivo dotar todos os lotes das necessárias infraestruturas de suporte às futuras edificações e foi pensado tendo em consideração o preconizado no plano, designadamente na planta de implantação no que concerne à estrutura viária e também foram consideradas as ligações e ancoragem nas redes de infraestruturas existentes na envolvente urbana.

As obras a realizar para a implementação das infra-estruturas de suporte ao loteamento são as seguintes:

- Arruamentos incluindo passeios e estacionamento
- Rede de abastecimento de águas, de sistema de regas e incêndios
- Rede de esgotos domésticos
- Rede de esgotos pluviais
- Rede de electricidade, incluindo rede de iluminação pública
- Rede de telefones e vídeo

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 o arruamento teve por base o estipulado no Plano de Pormenor das portelas e as ligações destes arruamentos aos arruamentos existentes e confinantes com terreno.

A faixa de rodagem terá 6,50m de largura, ladeada por passeios com largura de 2,60m de um lado e do outro, onde serão introduzidos os necessários equipamentos urbanos, nomeadamente iluminação e caldeiras de árvores.

O estacionamento para público será paralelo ao passeio e terá uma largura de 2.5m. 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 e os estacionamentos serão em betuminoso e os passeios em calçada miúda executada com cubos de calcário tipo "calçada à portuguesa".

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 existente.

Será executada uma rede de tubagem em 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.

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.

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 localizadas no exterior dos lotes, junto ao seu limite, conforme esquema em planta.

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.

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.

Rede eléctrica, telefones, vídeo

- Rede eléctrica

A rede de distribuição eléctrica para consumo doméstico e a rede de iluminação pública do loteamento serão executadas a partir da rede pública existente e consoante as exigências dos serviços técnicos da EDP julgarem necessários quer no que respeita a posto de transformação, quer no que respeita a dimensionamento dos elementos distribuidores de energia em função das potências necessárias ao bom desenvolvimento da urbanização.

Os cabos da rede de distribuição B.T. e I.E. serão instalados em valas que correm ao longo do traçado viário, passeios e bermas. Os cabos serão instalados directamente em valas de fundo plano compacto e sem pedras ou enfiados em manilhas de betão, blocos de betão perfurados, ou outros materiais equivalentes, por forma a não serem danificados pela pressão ou abatimento de terras.

Serão respeitadas as disposições regulamentares sobre vizinhança e cruzamentos.

- Telefones, vídeo

Será executada uma rede de distribuição de telefone e vídeo 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

LOOK
ALGARVE

arquitectos

ARQ.^{TO} ANTÓNIO ALEXANDRE

REQUERENTE: PASATEL, LDA

LOCAL: VALE DAS PEDRAS, PORTELAS

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.

Luz, Setembro de 2024

O ARQUITECTO

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