

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA EDITADA

Esta memoria descritiva e justificativa editada respeitante ao processo de loteamento n.º 10/2024 surge no âmbito da resposta à informação n.º 43839/2024-BI de 07/11/2024.

Foram mantidos os aspectos gerais constantes do processo de licenciamento supra referido tendo-se procedido contudo às correcções dos aspectos 5.c) e 5.e) a 5.k) indicados nessa informação.

Relativamente aos aspecto 5.c), procedeu-se à correcção das áreas de cedência para espaço verde de utilização colectiva tendo-se suprimido o excesso de área em relação à que resulta do cumprimento da portaria 216-B/2008, assim e conforme quadro de cedências da planta síntese a área a ceder para espaço verde de utilização colectiva é de 6199,20 m².

Relativamente ao aspecto 5.e), foram definidos os acessos pedonais principais mantendo-se os acessos pedonais aos lotes de 2 a 6 confinantes com a avenida Paul Harris como acessos pedonais secundários. Procedeu-se à identificação dos acessos pedonais na planta de síntese.

Relativamente ao aspecto 5.f), procedeu-se à correcção das cotas de soleira dos lotes 4 e 5 de modo a que o piso zero dos edifícios a desenvolver nestes lotes tenham uma parte do piso abaixo das cotas da razante da Avenida Paul Harris conforme se pode verificar através dos cortes longitudinais que se anexam.

Relativamente ao aspecto 5.g), eliminou-se nas observações do quadro sinóptico da planta de síntese o texto “ As cotas de soleira podem ter uma variação de 0,60cm em relação à cota de soleira estipulada”, e procedeu-se à execução de cortes longitudinais em todos os lotes da urbanização tendo-se procedido a ajustamentos e à definição das cotas de soleira para cada lote com base nesses cortes longitudinais esquemáticos.

Relativamente ao ponto 5.h), procedeu-se à introdução no quadro sinóptico do texto “Admite-se a implantação das piscinas fora do polígono de implantação desde que situadas à cota do terreno natural e conforme os cortes esquemáticos”.

Relativamente ao ponto 5.i), procedeu-se à correcção das alturas das fachadas. Contudo a mesma não foi reduzida para 7m conforme sugerido na informação dadas as exigências construtivas actuais, no sentido de dar resposta aos requisitos da térmica, da acústica e de ar condicionado e sistemas de renovação de ar, considerou-se que a altura piso a piso deveria ser de 3.60m e o que perfaz 7.20m e um muro cortina

de 10 cm na fachada principal e tardo o que resulta numa altura total de 7.30m (importa referir que esta solução foi adoptada na execução de alguns edifícios construídos recentemente).

Relativamente ao ponto 5.j), o parâmetro da altura da edificação foi também revisto em proporção com a altura da fachada e conforme solução adoptada em edifícios recentemente construídos.

Relativamente ao ponto 5.k), foi introduzida uma nova ilha ecológica com quatro contentores destinados à deposição de papel, plástico, vidro e resíduos sólidos.

Apresenta-se novamente a memória descritiva e justificativa com os quadros síntese corrigidos, de acordo com as alterações atrás mencionadas.

a) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere

Esta memória descritiva e justificativa respeita ao Pedido de Licença Administrativa para levar a efeito uma operação de Loteamento sobre uma parcela de terreno, localizado no Porto de Mós, freguesia de São

Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos. Esta parcela de terreno que se pretende urbanizar já foi objecto de um destaque, cuja área destacada (7 250 m²), foi vendida á Câmara, para implantação da via denominada Avenida Paul Harris, sendo o remanescente que agora se pretende urbanizar e cuja área é de 54150m². A área que se pretende urbanizar está inserida no Plano de Urbanização de Lagos e ao nível de zonamento está inserida em solo urbanizado – área urbana a integrar I, regendo-se a ocupação do solo pelos artigos 64.º (caracterização) e 65.º (condicionantes).

Importa salientar que o processo que agora se submete para licenciamento tem como antecedentes, o processo n.º 25/2017/2, cuja tramitação se processou até á aprovação da operação de loteamento e dos respectivos projetos das redes de infraestruturas. O proprietário, no início de 2024, decidiu solicitar o arquivamento do respectivo processo de modo a dar início a um novo processo de loteamento, que fosse mais consentâneo com os critérios decorrentes do mercado imobiliário e também de algum modo poder apresentar uma proposta, que possibilitasse uma melhor valorização do local face ás condicionantes geomorfológicas do mesmo.



O terreno objeto da operação apresenta uma pendente natural, no sentido nascente-poente e encontra-se praticamente desprovido de coberto vegetal, não havendo qualquer espécie arbórea de referência a manter. O terreno apresenta, em planta, uma geometria de forma triangular e tem como limites, a Sul a estrada de Monte Carrapeto; Nascente a Avenida Paul Harris; e a Norte e Poente com Miralagos.



b) Caracterização da operação urbanística

Trata-se de um Pedido de Licença Administrativa para uma operação de loteamento a levar a efeito sobre uma parcela de terreno com área de 54 150 m² e da qual resultarão 35 lotes.

A operação de loteamento que se pretende, caracteriza-se por ter a totalidade dos seus lotes afectos á habitação, excetuando-se o lote n.º1, que será afecto a comércio/serviços. Os lotes a constituir terão as seguintes características de afetação:

- Lote 1 (comércio/serviços) – 2 pisos
- Lotes de 2 ao 9 (habitação colectiva) – 2 pisos – nº de fogos 16 – tipologia T2 e T3
- Lotes 10 ao 14 (moradias unifamiliares isoladas) – tipologia T5
- Lotes 15 e 16 (habitação colectiva) – 2 pisos – nº de fogos 16 – tipologia T2 e T3
- Lotes 17 ao 35 (moradias unifamiliares em banda) – tipologia T4

i) Programa de utilização das edificações, incluindo a área a afetar aos diversos usos

Os edifícios que se pretendem para a Urbanização, cujo programa de utilização será baseado como atrás exposto, assumem uma característica comum que é o facto de serem todos desenvolvidos em dois pisos acima do solo e um piso em cave, destinado a estacionamento automóvel e áreas técnicas.

A proposta apresenta o seguinte esquema para os 35 lotes do loteamento:

- 10 lotes para edifícios de habitação colectiva que comportarão o número máximo de 16 fogos de tipologia T2/T3 por cada lote.

- 5 lotes de razoável dimensão, junto ao limite Norte / Poente da Urbanização, que permitirão edificações isoladas de elevado padrão dotadas de excelentes vistas;

- 19 lotes para moradias em banda, de modo a permitir obter uma solução para resposta, em condições mais acessíveis a um segmento de mercado ao qual se reconhece evidente procura;

- 1 lote (lote 1) com afectação a comercio/serviços. A ocupação para este edifício foi pensada de modo a dar resposta às solicitações dos futuros residentes do loteamento.



ii) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas

Na proposta que se submete, para licenciamento, foram contempladas as áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva, e para equipamentos de utilização colectiva / habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Para espaço verde e de utilização colectiva, propõe-se uma área de 6199.20 m². Esta área distribui-se ao longo dos arruamentos, fundindo-se com o verde privado dos lotes, obtendo-se deste modo um contínuo de verde que envolve os edifícios e os arruamentos, minimizando o impacto destes sobre a envolvente natural.

Relativamente às áreas de cedências destinadas para equipamento de utilização colectiva / habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, propõe-se a cedência de um espaço com a área de 5990 m².

Relativamente às áreas destinadas a infraestruturas e respectivo dimensionamento, atendendo às características do local e da proposta foram consideradas as seguintes áreas:

- Arruamentos – 3081 m²
- Passeios – 3700 m²

- Estacionamentos – 1056 m²
- PT – 18 m²
- RSU – 44 m²

As redes de Infraestruturas necessárias á Urbanização terão as suas ligações nas redes públicas existentes na envolvente da parcela de terreno.

A estrutura viária adoptada para a Urbanização segue o critério da rede viária apresentada no projeto aprovado anteriormente, contudo procedeu-se a uma optimização da mesma em função da nova solução Urbanística proposta, daí resultando um menor impacto do arruamento na operação Urbanística e uma melhor fluidez de tráfego na Urbanização.

QUADRO DE CEDÊNCIAS

PORTARIA N.º 75/2024 DE 29 DE FEVEREIRO

QUADRO DE CEDÊNCIAS (Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro)				
CEDÊNCIAS	DA PORTARIA		DA PROPOSTA	DIFERENCIAL
Espaços verdes de utilização colectiva	Hab. Colectiva		6199,20	6199,20
	28m ² /120m ² a.c. hab.			
	(23400m ² /120m ²) x 28m ² = 5460,00			
	Hab. Unifamiliar			
24 Fogos x 28m ² = 672,00		7725,00	5990,00	
Comercio/Serviços				
(240m ² /100 x 28m ²) = 67,20				
Hab. Colectiva				
Equipamentos de utilização colectiva/habituação publica, de custos controlados ou para arrendamento acessível	35m ² /120m ² a.c. hab.		7725,00	-1735,00
	(23400m ² /120m ²) x 35m ² = 6825,00			
	Hab. Unifamiliar			
	24 Fogos x 35m ² = 840,00			
Comercio/Serviços		361	377	
(240m ² /100 x 25m ²) = 60,00				
Hab. Colectiva				
Privativo: 1,5 lugares/fogo T2 e T3				
10x16(T2/T3) x 1,5 = 240 lugares		361	377	
Público: acrescido de 20% = 48 lugares				
Total = 288 lugares				
Hab. Unifamiliar				
2 lugares/fogo a.c. 120m ² -300m ² 2x19= 38 lug		361	377	
3 lugares/fogo a.c. sup 300m ² 3x5=15 lug				
Total=53 lugares				
Público: acrescido de 20% = 10,6 lugares				
Total = 64 lugares		361	377	
Comercio/Serviços				
3 lugares/100m ² a.c. ate 500m ²				
(240/100)x3= 7,2				
Total = 7 lugares		361	377	
Público: acrescido de 30% = 2,4 lugares				
Total = 9 lugares				
Total = 9 lugares				

c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:

A parcela de terreno onde se pretende intervir situa-se, conforme Plano de Urbanização de Lagos e ao nível do zonamento, inserida em **solo urbanizado – área urbana a integrar I**, regendo-se a ocupação do solo pelos artigos 64.º (caracterização) e 65.º (condicionantes).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS			
	PU	DA APLICAÇÃO DOS ÍNDICES À PARCELA	DA PROPOSTA
IO máximo	0,35	$54150,00 \text{ m}^2 \times 0,35 =$ 18952,50 m2	18840,00 m2
IU máximo	0,6	$54150,00 \text{ m}^2 \times 0,60 =$ 32490,00 m2	32460,00 m2
Número máximo de pisos	2	2	2

d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:

De acordo com a planta de Condicionantes, verifica-se, que no terreno existe demarcada uma linha de água na zona a Sul / Poente. Esta linha de água localiza-se na sua quase totalidade no espaço de cedência para equipamentos de utilização colectiva.

e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;

Trata-se de uma proposta de loteamento de uma parcela de terreno, cujos lotes resultantes serão todos afectos para habitação á excepção do lote 1, que será para comércio e serviços.

A proposta respeita os parâmetros urbanísticos preconizados para o local e a mesma foi pensada de modo a adoçar tanto quanto possível, as edificações ao terreno natural. Também a estrutura viária de suporte ao loteamento foi equacionada tendo em consideração a topografia do terreno natural e de modo a proceder-se ao mínimo movimento de terras possíveis no sentido de minimizar o impacto da operação na envolvente natural.

A solução para os edifícios propostos a levar a efeito na Urbanização respeitam volumetricamente o estipulado no PGU, bem como o edificado na envolvente.

f) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:

Tratando-se do licenciamento de uma operação de Loteamento de uma parcela de terreno que já foi objecto de um pedido de licença anterior, cujo processo n.º 25/2017/2, procurou-se que a nova proposta, que se apresenta, contivesse algumas das características constantes da



proposta anterior, designadamente ao nível do perfil transversal dos arruamentos e do seu esquema de intersecção com as vias públicas.

Reduziu-se o número de lotes e foi criado um espaço de cedência para equipamentos colectivos / habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Procurou-se ainda que a solução dos estacionamento automóveis (maioritariamente em cave) permitissem um fácil acesso aos fogos e simultaneamente não tivesse impacto visual na envolvente e dotassem os arruamentos de características sociabilizantes.

g) Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis, incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação urbanística e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;

QUADRO SINOPTICO DA PROPOSTA		
Área da parcela de terreno	61400,00	m2
Área adquirida pela CML	7250,00	m2
Area a intervir (para calculo dos indices)	54150,00	m2
Área Total dos lotes	34061,80	m2
Área Total de Construção	32460,00	m2
Área total de Implantação	18840,0	m2
Área total de Impermeabilização	26670	m2
Area de cedencia espaços verdes util. colectiva	6199,2	m2
Area de cedencia equipamento util. colectiva	5990	m2
Area proposta a ceder para arruamento	3081	m2
Area proposta a ceder para passeios	3700	m2
Area proposta a ceder para estacionamento	1056	m2
Area proposta a ceder para PT	18	m2
Area proposta a ceder para RSU	44	m2

QUADRO SINOPTICO - RESUMO		
Área adquirida pela CML	7250,00	m2
Área Total dos lotes	34061,80	m2
Area de cedencia espaços verdes util. colectiva	6199,20	m2
Area de cedencia equipamento util. colectiva	5990,00	m2
Area proposta a ceder para arruamento	3081,00	m2
Area proposta a ceder para passeios	3700,00	m2
Area proposta a ceder para estacionamento	1056,00	m2
Area proposta a ceder para PT	18,00	m2
Area proposta a ceder para RSU	44,00	m2
Total	61400,00	m2

N.º Lote	Área do Lote (m²)	Área de implantação (m²)	Área de impermeabilização (m²)	Área de construção (m²)	N.º de Picos Acima cota soleira	N.º de Fogos	Tipologia	Finalidade	Volumetria (m³)	Altura da fachada (m)	Altura da edificação (m)	Cota Soleira	Estacionamentos necessários/portaria		Proposta	
													Privativo	Público	Int. Lote	Ext. Lote
1	540,80	180,00	240,00	240,00	1	2	-	Comercio/Serviços	1008,00	7,30	8,40	80,00	7	2	0	10
2	2084,00	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	81,80	24		24	
3	2093,00	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	84,00	24		24	
4	2089,00	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	87,00	24		24	
5	2014,00	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	86,40	24		24	
6	2381,66	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	84,20	24		24	
7	2089,66	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	80,00	24		24	
8	2017,00	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	81,80	24		24	
9	1947,40	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	84,20	24		24	
10	1328,00	400,00	850,00	700,00	1	2	1	T5	2940,00	7,30	8,40	85,20	3		3	
11	1298,00	400,00	850,00	700,00	1	2	1	T5	2940,00	7,30	8,40	83,00	3		3	
12	1383,00	400,00	850,00	700,00	1	2	1	T5	2940,00	7,30	8,40	80,80	3		3	
13	1448,00	400,00	850,00	700,00	1	2	1	T5	2940,00	7,30	8,40	88,80	3		3	
14	1841,30	400,00	850,00	700,00	1	2	1	T5	2940,00	7,30	8,40	86,40	3		3	
15	2188,80	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	84,60	24		24	
16	2015,40	1400,00	1800,00	2340,00	1	2	16	T2/T3	9828,00	7,30	8,40	83,20	24		24	
17	381,85	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	86,80	2		2	
18	275,10	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	89,40	2		2	
19	294,15	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	88,90	2		2	
20	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	88,30	2		2	
21	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	87,40	2		2	
22	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	87,40	2		2	
23	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	86,80	2		2	
24	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	86,80	2		2	
25	272,30	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	85,60	2		2	
26	301,85	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	85,60	2		2	
27	338,40	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	83,20	2		2	
28	287,80	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	83,20	2		2	
29	281,80	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	84,05	2		2	
30	276,20	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	84,05	2		2	
31	270,60	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	84,90	2		2	
32	284,80	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	84,90	2		2	
33	299,10	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	85,50	2		2	
34	292,70	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	86,65	2		2	
35	229,45	140,00	220,00	280,00	1	2	1	T4	1176,00	7,30	8,40	87,30	2		2	
TOTAL	34 081,80	18 840,00	26 670,00	32 480,00			184		136 332,00				300	61	283	84
													361		377	

* NOTA: ADMITE-SE A IMPLANTAÇÃO DAS PISCINAS FORA DO POLIGONO DE IMPLANTAÇÃO DESDE QUE SITUADAS À COTA DO TERRENO NATURAL, E CONFORME OS CORTES ESQUEMÁTICOS

Os desenhos em anexo darão uma melhor elucidação da pretensão da requerente.

Luz, Agosto de 2024

O ARQUITECTO

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

Tel.: 961221896

