



DYNAMIC LAND
PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

MARÇO
2024

RECAPE
LOTEAMENTO URBANO
LAGOA NORTE

VOLUME III
SÍNTESE DO PROJETO DE EXECUÇÃO
LOTEAMENTO URBANO

PEÇAS ESCRITAS

geral@dynamicland.pt

www.dynamicland.pt

Edifício AIP, Praça das Indústrias

3100-307 Lisboa

■ ■ ■ DYNAMIC LAND, LDA

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO DE ARQUITETURA

JOSÉ RICARDO QUINTANILHA MENDES PINA, arquiteto, com atelier na Praceta da Quintinha, Lote 5, 8500-769 Portimão, contribuinte fiscal n.º 196500087, inscrito na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 6583, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10º do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, com as alterações vigentes, que o projeto de arquitetura, de que é autor, relativo à Operação de Loteamento, localizada em Bemposta – Vales, união das freguesias de Lagoa e Carvoeiro e concelho de Lagoa, cujo licenciamento foi requerido por CARVOEIRO BRANCO – PROPRIEDADES UNIPessoal, LDA., com o contribuinte fiscal n.º 507849183, com sede em Castelo do Sino, Vale Currais, Alfanzina, freguesia de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa:

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação na sua redação atual, o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Lagoa e o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa;
- b) Está conforme os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão.

O técnico,

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DO PROJETO DE ARQUITETURA E ESPECIALIDADES

JOSÉ RICARDO QUINTANILHA MENDES PINA, arquiteto, com atelier na Praceta da Quintinha, Lote 5, 8500-769 Portimão, contribuinte fiscal n.º 196500087, inscrito na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 6583, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10º do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, com as alterações vigentes, que o projeto de arquitetura e especialidades, de que é coordenador, relativo à Operação de Loteamento, localizada em Bemposta – Vales, união das freguesias de Lagoa e Carvoeiro e concelho de Lagoa, cujo licenciamento foi requerido por CARVOEIRO BRANCO – PROPRIEDADES UNIPessoal, LDA., com o contribuinte fiscal nº 507849183, com sede em Castelo do Sino, Vale Currais, Alfanzina, freguesia de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa:

- c) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação na sua redação atual, o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Lagoa e o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa;
- d) Está conforme os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão.

O técnico,

Consta o presente da alteração ao projeto da proposta para a Operação de Loteamento, sito em Bemposta/Vales, união de freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa, cujo Licenciamento foi requerido por CARVOEIRO BRANCO – PROPRIEDADES UNIPessoal LDA, NIF. 507849183, com sede em Castelo do Sino, Vale Currais, Lagoa, Processo nº 20-2696/0/2022, de modo a responder positivamente ao explanado na Informação Técnica nº 2954 de 25/01/2023, comunicada pelo Ofício nº 5996 de 24/02/2023.

De modo a facilitar a leitura, é utilizada a ordem e a numeração da “Análise da Pretensão e Apreciação Técnica”.

4.2.2. – Demonstração do Parâmetro “densidade populacional líquida”

A área total afeta à operação de loteamento e a que corresponde a HBE4 da UP3 é de 149.800,00m².

A área a norte, destinada às habitações unifamiliares, tem uma área de 34.888,3m² estando previstos 110 habitantes, o que se traduz numa Densidade Populacional Líquida de 31,53hab/ha.

A restante área destinada à habitação multifamiliar, excluída da área destinada a Equipamentos Públicos (31.621,60m²) é de 83.290,10m².

Para esta zona, estão previstos 1084 habitantes, traduzindo-se uma Densidade Populacional Líquida de 130,15hab/ha.

4.2.3. – Número de pisos do edifício previsto para o lote destinado a Comércio e Serviços (20)

São previstos 2 pisos acima da cota de soleira para este lote, não sendo limitado o número de pisos abaixo da cota de soleira.

4.2.4. – Uso dos pisos em cave

São atualizadas as peças escritas e desenhadas do processo fazendo referência ao uso para “estacionamento privativo” de todos os pisos abaixo da cota de soleira.

4.2.5. – Polígono máximo de implantação

Nas peças desenhadas é representado, quer para as habitações unifamiliares, quer para os edifícios de habitação multifamiliar e mesmo para o edifício de Comércio e Serviços, um polígono designado por “polígono máximo de implantação”, que representa o limite onde as construções se podem implantar, não correspondendo à dimensão máxima da implantação das construções, estas poderão apresentar geometrias diferentes desde que inseridas neste polígono.

O quadro sinótico será corrigido de modo a apresentar como total de moradias unifamiliares “20 T4”.

4.2.6. – Muro / Embasamento representado nos perfis 1 e 2

As construções deverão integrar-se no perfil natural do terreno e adaptar-se às pendentes que o mesmo apresenta.

As construções e os muros confinantes deverão respeitar o definido em Memória Descritiva como regras para o desenvolvimento das construções.

Não obstante o facto de as construções representadas nos perfis serem ilustrativas, a sua representação nos perfis vai ser corrigida de modo a não induzir em qualquer erro.

4.3.2. – Demonstração do cálculo das áreas de cedência

A operação de loteamento refere-se à unidade HBE 4 da UP 3 que tem os seus parâmetros definidos no Artigo 46º do Regulamento da UP 3, não devendo, para o efeito do cálculo de áreas de cedência, ser aplicado os parâmetros definidos pela Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março, devendo apenas serem cumpridos os valores definidos nas alíneas c) e d) do nº 3 do Artigo 46º do Regulamento da UP 3.

4.3.3. – Demonstração do cálculo do estacionamento

Correspondendo a operação ao desenvolvimento da HBE 4, tem no Artigo 70º do Regulamento da UP 3 os parâmetros para cálculo do estacionamento.

Na apresentação inicial, o estacionamento foi calculado para o conjunto dos lotes de habitação multifamiliar, onde existia uma área bruta de construção por fogo de 116.44m². Para evitar qualquer equívoco e definir o estacionamento lote a lote, é alterada a área máxima de construção para um valor máximo de 1915.00m² traduzindo-se num valor médio por fogo (16) de 119.70m².

Uso	Parâmetros Artigo 70º UP 3	Mínimo		Proposto	
		Privado	Público	Privado	Público
20 x Habitação Unifamiliar >300m ²	3 lugares x fogo + 20% público	60	12	60	645 + 2 pesados
19 lotes x 16 fogos 119.70m ²	1.5 lugares x fogo + 20% público	456	91.2	456	
Comércio e serviços 5600.00m ²	1 lugar / 15m ²	373 + 1 pesado		200	
Total	-	992.2 + 1 pesados		1361 + 2 pesados	

4.3.4. – Demonstração do cálculo do estacionamento de Comércio e Serviços

O lote 20 destinado a comércio e serviços, tem definido uma área máxima de construção prevista de 5600.00m², mas a mesma não se destina ao desenvolvimento de uma única unidade comercial. Pretende-se a instalação de diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de carácter tradicional, estimando-se a área média por unidade na ordem dos 250.00m².

O estacionamento afeto a este lote é constituído pelo estacionamento proposto a disponibilizar no próprio lote complementado com os lugares de estacionamento disponibilizados associados aos arruamentos envolventes.

Para efeito de cálculo foi considerada a situação mais desfavorável, um estabelecimento comercial com mais de 2500.00m², superando mesmo assim a proposta o número de lugares de estacionamento exigido.

4.4.1. – Depósito de Resíduos Sólidos Urbanos

A proposta de loteamento em referência disponibiliza vários espaços para a localização dos contentores de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos, no entanto o seu cálculo e uma mais perfeita aferição será tratado aquando do desenvolvimento da especialidade, no âmbito do desenvolvimento dos Projetos de Especialidades de Infraestruturas.

4.7.1. – Considerações relativas à Avaliação de Impacte Ambiental

O Estudo de Avaliação do Impacte Ambiental foi desenvolvido com base no Estudo Prévio da presente proposta de loteamento.

Paralelamente à análise do Estudo, o projeto foi desenvolvido e evoluiu apresentando de momento algumas divergências para o Estudo Prévio, tal como acontece neste momento com as alterações apresentadas para cumprimento da Informação Técnica.

Outras considerações

Neste momento decorrem os trabalhos de aperfeiçoamento do Estudo de Avaliação de Impacte Ambiental para submissão do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE).

Foram alterados os limites norte dos lotes destinados a moradias unifamiliares de modo a garantir o máximo respeito pelos limites *non edificandi* de proteção à EN 124-1.

De modo a permitir o desenvolvimento de bacias de retenção para as águas pluviais, foi alterada a posição da grande área de cedência (EQ2), passando a ocupar a zona a norte da grande área de cedência central para espaços verdes (VE1).

De modo a cumprir a área de cedências para equipamentos de uso coletivo definida no Plano, é proposto uma outra área de cedência para estes equipamentos (EQ4) associada ao limite norte da Escola, permitindo, caso necessário, que reverta a favor do perímetro escolar.

As áreas resultantes desta alteração são apresentadas no quadro sinótico.

De seguida, apresenta-se a Memória Descritiva transcrita na sua totalidade, com as devidas atualizações.

INTRODUÇÃO

Consta o presente projeto da proposta para a Operação de Loteamento, sito em Bemposta/Vales, união de freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa, cujo Licenciamento foi requerido por CARVOEIRO BRANCO – PROPRIEDADES UNIPessoal LDA, NIF. 507849183, com sede em Castelo do Sino, Vale Currais, Lagoa.

A presente operação de loteamento refere à Zona Habitacional de Expansão HBE 4 do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa.

O Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa encontra-se publicado no Diário da República 2ª série – nº74 de 15/04/2008 (Aviso nº11622/2008).

Este projeto de loteamento tem como antecedente o processo J/06-04-20/2009/3864, aprovado em reunião desta Câmara Municipal realizada a 18/05/2010, tendo a aprovação sido comunicada ao requerente pelo ofício nº23665 de 20/05/2010.

Integrada em “Solo cuja urbanização é possível programar”, a zona específica de intervenção do Projeto de Loteamento - HBE 4, tem os seus parâmetros urbanísticos definidos no Artigo 46º do Regulamento do referido Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa.

Esta zona localiza-se a norte da cidade de Lagoa, delimitada a sul pela Escola Jacinto Correia e a norte pela Estrada Nacional 124-1, que liga a Estrada Nacional 125 à A22.

O Projeto de Loteamento incide numa área total de 149.800,00m², sendo constituída por dois prédios mistos e pela área da Escola EB2/3, conforme:

I - Prédio Misto, sito em Bemposta ou Vales, com a área total de 119.969,00m², com a área coberta de 322 m² e restante descoberta, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o número 4779 – Lagoa e com a parte rústica inscrita na respetiva matriz sob o artigo 37 da Secção H e a parte urbana sob os artigos 5118 (anterior 6952), afeto a Armazém e Atividade Industrial e 5122 (anterior 6954), afeto a Habitação, da União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro;

II - Prédio Misto, sito em Bemposta ou Vales, com a área total de 6.600,00m², com a área coberta de 110m² e a restante descoberta, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o número 4801 – Lagoa e inscrita, a parte rústica na respetiva matriz sob o artigo 51 da Secção I e a parte urbana sob o artigo matricial 5120 (anterior 6953), afeto a Habitação, da União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro;

III – Parcela cedida ao Domínio Público / Câmara Municipal, por escritura celebrada a 07/10/2002, a área de 25.000,00m² destinada a Equipamentos Escolares.

Da área total das três parcelas referidas, 151.569,00m², foi suprimida a área de 1.769,00m² revertida para margem da via existente a norte, estabelecendo a área de intervenção – HBE 4 em 149.800,00m².

PROPOSTA

Pretende o Promotor alterar o loteamento aprovado de modo a melhorar a oferta de habitação destinada à classe média, uma carência da cidade de Lagoa e disponibilizar um espaço público de qualidade.

A habitação pretendida tem como foco a habitação permanente, não turística, de jovens casais que procuram a sua primeira habitação.

O conjunto é desenvolvido com o conceito de bairro, que embora não autónomo relativo à cidade de Lagoa, terá uma identidade própria.

REDE VIÁRIA

O projeto tem como rede estruturante a rede viária proposta no Plano de Urbanização, propondo, no entanto, algumas alterações uma vez não se encontrarem em desenvolvimento e não se preverem a curto prazo, projetos para as Zonas Habitacionais de Expansão confinantes, HBE 3 e HBE 5.

Assim sendo, não é possível executar a totalidade da rede viária, uma vez que parte se encontra em terrenos vizinhos não abrangidos por esta operação.

Não sendo possível executar a totalidade das faixas de rodagem e rotundas previstas, necessárias ao entroncamento das diferentes vias, prevê este projeto áreas de reserva para futura expansão da rede viária (RRV).

O desenho proposto permite a qualquer momento executar a rede viária de acordo com o previsto no Plano.

É proposto o suprimento da via V5 na área de intervenção, por se considerar desnecessária ao perfeito desenvolvimento urbanístico e por contribuir para uma rede viária demasiado extensa para a área em questão.

É proposta, face ao previsto no Plano de Urbanização, uma via na margem nascente do terreno a ligar as vias V4 e V2, criando um "anel" que fecha o circuito eliminando as situações de impasses resultantes da não execução da globalidade do Plano.

No mesmo contexto é proposta a execução faseada das vias V2 e V3, definidas no Plano com 4 faixas de circulação, mas desnecessárias à presente operação de loteamento.

O traçado e os perfis transversais das vias são propostos conforme definido no artigo 67º do regulamento do Plano.

Exceção feita ao perfil transversal da via proposta a norte para servir os lotes de moradias unifamiliares, enquadrada no conceito de "vias secundárias internas não explícitas na Planta de Zonamento", cujo perfil transversal é definido na alínea a) do nº 2 do artº 68º do Plano, com estacionamento perpendicular à via em ambos os lados.

Tratando-se de uma via que serve exclusivamente moradias unifamiliares, considera-se desproporcional o perfil resultante deste princípio, propondo-se o desenvolvimento do estacionamento nesta via longitudinal à mesma.

PROPOSTA

A Planta de Zonamento do Plano classifica a HBE 4 em quatro zonas de ocupação distintas:

- A zona mais a norte como Habitacional, com a densidade líquida máxima de 75 hab/ha;
- A zona central como Habitacional, com a densidade líquida máxima de 150 hab/ha;
- Uma área a sul como Equipamentos Existentes – G – Escola EB 2/3 – executada;
- A parcela mais a sul como Espaços Verdes Urbanos – Equipamentos.

O desenho dos lotes é configurado, procurando um desenho urbano mais atrativo. Procura-se otimizar a relação entre edifícios, assim como a sua exposição solar fundamental para a qualidade e conforto das habitações que se venham a desenvolver.

A organização proposta para o desenho dos limites dos lotes permite definir parcelas para usufruto da comunidade, quer para as áreas verdes, quer para as áreas destinadas a equipamentos, que passam na generalidade a ser agrupadas em

grandes espaços com melhores condições para o seu desenvolvimento e usufruto da comunidade.

A criação de uma área verde central de dimensões generosas é particularmente importante dada a dimensão do conjunto e número de habitações propostas. Este espaço será elementar para a convivência da comunidade, quer dos habitantes deste "bairro", quer mesmo dos habitantes de Lagoa em geral por se apresentar como um importante complemento aos espaços públicos que a cidade oferece neste momento.

Na zona norte são propostos 20 lotes destinados a moradias unifamiliares. Os lotes são propostos retangulares de modo a proporcionar que a implantação das construções permita libertar área para espaços exteriores amplos. O desenho proposto contribui deste modo para a otimização da exposição solar, da privacidade e do conforto na utilização das habitações e do seu espaço exterior. As construções são definidas com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira. As caves devem ser confinadas ao limite do polígono de implantação. As piscinas podem ser implantadas em fora do polígono de implantação, devendo respeitar um afastamento ao limite do lote nunca inferior à sua profundidade. Os muros que delimitam os lotes não devem, quando confinantes com o arruamento e até um afastamento de 5 metros, ultrapassar 1.20m de altura podendo ser complementados com estruturas até 1.80m. Nas restantes zonas confinantes com outros lotes, nas zonas laterais aos portões de acesso e nas zonas a integrar equipamentos de infraestruturas como armários técnicos, podem atingir os 1.80m de altura.

Na área central do projeto, designada pelo Plano com densidade populacional de 150 hab/ha, são propostos 19 lotes para edifícios de habitação multifamiliar. O número de pisos acima da cota de soleira é limitado a 4, menos 1 do que o permitido pelo plano, contribuindo para uma melhor qualidade do espaço urbano. Não são limitados o número de pisos em cave. As implantações são propostas de modo que os edifícios e as habitações a desenvolver disponham de melhor exposição solar, evitando as exposições a norte. Os lotes são organizados de modo que os acessos automóveis sejam feitos por espaços interiores evitando rampas de acesso a garagens diretas para os arruamentos, que prejudicam a fruição do espaço público sobretudo as circulações pedonais. Estas áreas centrais permitem desenvolver o conceito de quintais e hortas urbanas associadas aos edifícios.

A considerável dimensão do conjunto proposto e o número de habitantes residentes estimado em 1194, obrigam a criar áreas comerciais e de serviços que disponibilizem à comunidade produtos e serviços básicos ao seu quotidiano, nomeadamente alimentares. A inexistência destes espaços tornaria esta área numa área desprovida de vida e atividade social própria a que normalmente designamos por "área dormitório". A diversidade de usos nas cidades e nos seus bairros é elementar para o seu equilíbrio e para a qualidade do dia-a-dia daqueles que as habitam.

O plano prevê nas disposições comuns às Zonas Habitacionais, alínea a) do nº 1 do Artigo 42º do Plano, a possibilidade de "coexistir no mesmo edifício funções comerciais e de serviços". Considera-se, no entanto, que esta solução é prejudicial à qualidade de vida de cada um dos edifícios sobretudo por condições de ruído e de horários de funcionamento associado a algumas atividades que interferem com a função residencial. O dispersar as funções comerciais e de serviços pelos diferentes lotes também não contribui para o convívio e as relações sociais entre a comunidade.

Deste modo e enquadrado na alínea b) do nº 1 do Artigo 42º, esta operação de loteamento propõem um lote dedicado ao uso de comércio e serviços. Pretende-se criar um fórum onde a população se cruze e se encontre, funcionando como um complemento aos espaços de utilização coletiva.

De modo a evitar a implantação de grandes unidades comerciais e a proporcionar uma maior diversidade de oferta, assim como reforçar o conceito de comércio local, é proposto um edifício cujo polígono de implantação sugere o desenvolvimento de pequenas unidades abertas sobre uma praça central que deve igualmente ser permeável garantindo a relação entre a rua, a praça e os espaços de utilização coletiva, quer verdes, quer de equipamentos.

ÁREAS DE CEDÊNCIA

A operação de loteamento refere-se à unidade HBE 4 da UP 3 que tem os seus parâmetros definidos no Artigo 46º do Regulamento da UP 3, não devendo, para o efeito do cálculo de áreas de cedência, ser aplicado os parâmetros definidos pela Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março, devendo apenas serem cumpridos os valores definidos nas alíneas c) e d) do nº 3 do Artigo 46º do Regulamento da UP 3.

Assim, são consideradas como áreas de cedências para Equipamentos de Uso Coletivo, três espaços:

- A área já cedida para implementação da escola EB 2/3 – EQ1;
- Uma área de dimensão generosa localizada entre a escola e a área verde a norte, funcionando como complemento e interligação destes dois espaços – EQ2;
- Um pequeno espaço complementar aos dois anteriores - EQ3.

São previstos pelo Plano e refletidos nesta proposta de loteamento, 7.490,00m² de área de construção para equipamentos (ace).

Esta área de construção para equipamentos é a prevista no Plano, não sendo na presente proposta de loteamento diferenciada por parcelas, devendo o Município gerir a sua utilização conforme a sua necessidade.

Como áreas de cedência para Espaços Verdes de Uso Coletivo, são considerados dois grandes espaços:

- A área a sul da escola, já destinada pelo Plano a "Espaços Verdes Urbanos – Equipamentos", com 10.478,60m², e designada por VE2. É uma área crucial na ligação entre a atual cidade de Lagoa e o novo espaço urbano proposto;
- O grande espaço verde central ao conjunto urbano, com a área de 12.905,80m², designado por VE1. Assume um papel importantíssimo no equilíbrio entre os espaços construídos e livres, elementar à qualidade urbana da proposta.

ESTACIONAMENTO

Correspondendo a operação ao desenvolvimento da HBE 4, tem no Artigo 70º do Regulamento da UP 3 os parâmetros para cálculo do estacionamento, traduzindo-se no seguinte quadro:

Uso	Parâmetros Artigo 70º UP 3	Mínimo		Proposto	
		Privado	Público	Privado	Público
20 x Habitação Unifamiliar >300m ²	3 lugares x fogo + 20% público	60	12	60	520
19 lotes x 16 fogos 119.70m ²	1.5 lugares x fogo + 20% público	456	91.2	456	
Comércio e Serviços 5 600.00m ²	1 lugar / 15m ²	-	373 + 1 pesado	-	200 + 2 pesados
Total	-	992.2 + 1 pesado		1361 + 2 pesados	

O lote 20 destinado a Comércio e Serviços, tem definido uma área máxima de construção prevista de 5600.00m², mas a mesma não se destina ao desenvolvimento de uma única unidade comercial. Pretende-se a instalação de diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de carácter tradicional, estimando-se a área média por unidade na ordem dos 250.00m².

O estacionamento afeto a este lote é constituído pelo estacionamento proposto a disponibilizar no próprio lote complementado com os lugares de estacionamento disponibilizados associados aos arruamentos envolventes.

Para efeito de cálculo foi considerada a situação mais desfavorável, um estabelecimento comercial com mais de 2500.00m², superando mesmo assim, a proposta, o número de lugares de estacionamento exigido.

Pretendendo-se a implementação, no lote destinado a comércio e serviços, de pequenas unidades, é considerado para cálculo do estacionamento a afetar a este lote, 1 lugar por cada 15m² de construção.

Embora estipulado o valor para o máximo de área de construção previsto, este número pode vir a ser revisto em função do edifício que se venha efetivamente a edificar, quer em dimensão, quer em tipologia, devendo o número de lugares de estacionamento ser calculado conforme o estipulado no artigo 70º do Plano.

Em casos excepcionais e devidamente justificados, quer pelo carácter do edifício, quer por condicionalismos da construção podem ser aceites valores inferiores enquadrados no facto da presente proposta de loteamento prever globalmente um número total de estacionamentos bastante superior ao resultante da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 70º do Plano, assim como pelo facto de se tratar de um conceito de comércio e serviços de bairro, servindo sobretudo os residentes na área e não contribuindo para a deslocação dos utentes o que desagrava a necessidade de estacionamento.

É prevista uma área para abastecimento dos espaços comerciais na praça a norte do lote com este uso, estando previsto 2 lugares de estacionamento para veículos pesados.

As áreas de construção e tipologias definidas para os lotes com uso habitacional são ajustadas de modo a permitirem disponibilizar no interior dos lotes os lugares de estacionamento em número e dimensão de acordo com o previsto no plano.

Se os futuros edifícios vierem a apresentar tipologias menores ou em menor número, os lugares de estacionamento a prever no interior de cada lote podem ser ajustados desde que cumpram o estipulado no artigo 70º do Plano.

A presente proposta de Loteamento propõe 720 lugares de estacionamento público, valor muito superior ao exigido pelo Plano, que para a área de construção, tipologias e usos propostos, seria de 476,2.

Pretende-se com este valor generoso atribuir ao conjunto uma disponibilidade de estacionamento que supere as suas necessidades, resultando numa melhor qualidade do espaço urbano, tal como, complementar com áreas de estacionamento os Equipamentos de Uso Coletivo, conforme previstas no Plano.

Do decorrer do desenvolvimento dos projetos de Infraestruturas, nomeadamente dos Arranjos Exteriores e Rede de Iluminação pública, pode resultar alteração ao número total de lugares de estacionamento disponíveis no espaço público, quer pela implantação de caldeiras para árvores, quer pela localização de postes de iluminação pública ou outros.

Apresenta-se em anexo quadro de áreas com todos os parâmetros da operação de loteamento aqui proposta.

	Designação dos Lotes	ÁREAS (máximas m ²)				N.º de Pisos acima da cota de soleira	N.º de Pisos abaixo da cota de soleira uso exclusivo - estacionamento privativo	Cota de Soleira	Cércea (máximo)	N.º Fogos (máximo)	Tipologias	Estacionamento	N.º Habitantes (estimado)	Uso
		Lote	Implantação	Construção	Impermeabilização									
Habitação Multifamiliar	1	1216,20	879,60	1915,00	908,70	4	N.D.	65,00	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	2	1383,00	994,60	1915,00	1031,50	4	N.D.	66,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	3	1117,10	780,60	1915,00	812,50	4	N.D.	60,75	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	4	888,50	641,85	1774,00	683,20	4	N.D.	57,75	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	5	1140,50	723,90	1915,00	786,10	4	N.D.	62,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	6	1014,40	703,75	1915,00	732,75	4	N.D.	59,50	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	7	978,30	600,40	1774,00	661,20	4	N.D.	66,75	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	8	960,50	675,25	1774,00	707,95	4	N.D.	64,25	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	9	994,60	699,50	1915,00	743,80	4	N.D.	66,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	10	1024,50	724,60	1915,00	769,90	4	N.D.	64,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	11	960,80	733,65	1915,00	764,25	4	N.D.	62,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	12	823,90	625,75	1775,00	654,55	4	N.D.	59,75	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	13	844,70	661,20	1915,00	686,40	4	N.D.	62,00	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	14	869,80	663,30	1915,00	702,90	4	N.D.	59,75	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	15	904,80	654,60	1774,00	682,70	4	N.D.	57,25	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	16	889,90	604,70	1775,00	648,80	4	N.D.	54,75	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	17	862,90	646,45	1774,00	683,75	4	N.D.	52,00	15,00	16	4T1 + 12T2	24	52	Hab.
	18	833,40	687,90	1915,00	708,55	4	N.D.	57,25	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
	19	863,20	652,50	1915,00	682,50	4	N.D.	55,00	15,00	16	12T2 + 4T3	24	60	Hab.
SUBTOTAL HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR		18571,00	13354,10	35400,00	14052,00	-	N.D.	-	-	304	24T1+228T2+52T3	456	1084	Hab.
Comércio / Serviços	20	5278,60	3514,00	5600,00	5278,60	2	N.D.	55,50	10,00	-	-	200	-	Com./Serv.
Habitação Unifamiliar	21	977,60	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	22	855,50	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	23	953,00	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	24	966,00	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	25	978,75	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	26	991,50	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	27	1004,30	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	28	1017,10	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	29	1029,60	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	30	1055,50	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	31	1231,85	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	32	997,55	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	33	997,80	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	34	998,20	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	35	997,10	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	36	998,20	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	37	997,70	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	38	998,00	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	39	997,75	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
	40	1274,00	300,00	350,00	450,00	2	1	69,00	6,50	1	T4	3	5,5	Hab.
SUBTOTAL HABITAÇÃO UNIFAMILIAR		20317,00	6000,00	7000,00	9000,00	2	-	-	-	20	20T4	60	110	Hab.
TOTAL DOS LOTES		44166,60	22868,10	48000,00	28330,60	-	-	-	-	324	24T1+228T2+52T3+20T4	716	1194	-

Designação das Parcelas			ÁREAS (máximas m ²)				N.º de Pisos acima da cota de soleira	N.º de Pisos abaixo da cota de soleira	Cota de Soleira	Cércea (máximo)	N.º Fogos (máximo)	Tipologias	Estacionamento	N.º Habitantes (máximo)	Uso	
			Lote	Implantação	Construção	Impermeabilização										
Equipamentos de uso coletivo	EQ 1 (1)	Recinto Escolar - Escola EB 2/3	21276,10	7490,00	7490,00	31621,60	4	N.D.	N.D.	15,00	N.D.	N.D.	N.D.	Equip		
		RV 2	3723,90													
	EQ 2	5182,20														
	EQ 3	664,70														
	EQ 4	774,70														
	SUBTOTAL DE EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO		31621,60												7490,00	7490,00
Espaços Verdes	VE 1	12905,80	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.		
	VE 2	10478,60														
	SUBTOTAL DE ESPAÇOS VERDES														23384,40	-
Rede Viária / Circulação Pedonal	RV 1 - Área já ocupada pelo domínio público para rede viária		3599,40	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.		
	Área Remanescente p/ futura Rede Viária	RRV 1	2869,20												107 (3)	
		RRV 2	1883,30													0
		RRV 3	603,50													0
		Circulação automóvel	9539,70													0
	Estacionamento / Bolsas		10460,10												520 (2)	
	Circulação Pedonal		15610,90												0	
	Zona Non Aedificandi para protecção à Via do Infante		6061,30													
	SUBTOTAL DE REDE VIÁRIA / CIRCULAÇÃO PEDONAL		50627,40												-	-
TOTAL DE ÁREAS DE CEDÊNCIAS		105633,40	7490,00	7490,00	31621,60	4	-	-	15,00	-	-	627	-	Equip.		
TOTAIS		149800,00	30358,10	55490,00	59952,20	-	-	-	-	324	24T1+228T2+52T3+20T4	1343	1194	-		

(1) Dos 25000.00m² já cedidos ao Município para construção da Escola, 21276.10m² correspondem ao actual limite da Escola 3723.90m² estão absorvidos na rede viária já executada - RV 2

(2) 22 Lugares de estacionamento são para Mobilidade Condicionada

(3) Parte destes lugares de estacionamento estão inseridos na área RV2

INFRAESTRUTURAS

São apresentados os esquemas previstos para as redes públicas de infraestruturas que servirão o conjunto.

Os projetos de infraestruturas serão oportunamente desenvolvidos definindo rigorosamente todas as soluções a adotar.

São representados na Planta Síntese do loteamento as unidades de recolha de lixos diferenciados e não diferenciados, assim como os Postos de Transformação de energia elétrica, previstos como necessários.

Embora alvo de futuro desenvolvimento no projeto da especialidade, é apontada a localização para a arborização no espaço público, assim como é apontada a materialização dos pavimentos, sendo as áreas de circulação automóvel prevista como betuminoso, sendo as áreas de estacionamento, as pracetas de acesso a estes dedicadas e as áreas de circulação pedonal são propostas em pavet de betão.

CONCLUSÃO

O projeto desta proposta de loteamento será posteriormente desenvolvido, quando da elaboração dos projetos de infraestruturas que farão parte do projeto de execução. Por enquanto, esta memória descritiva e justificativa, juntamente com os desenhos apresentados, dá uma ideia clara do empreendimento que se pretende edificar.

Em tudo o que esta memória possa ser omissa, far-se-ão respeitar o Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, o Plano Diretor Municipal do concelho, o Regulamento Municipal, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, assim como todas as disposições regulamentares que lhe são aplicáveis.

O autor do projeto de loteamento,