

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### **a) Área objeto do pedido;**

O presente Pedido de Informação Prévia (PIP), 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.

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 m<sup>2</sup>. Esta parcela de terreno está inserida na área envolvente ao parque urbano equipado, conforme PGU de Lagos e que apresenta uma área de 6 167m<sup>2</sup> com capacidade construtiva, sendo o remanescente da área da parcela a ceder para integrar a estrutura de verde constituinte do parque urbano equipado.

Na área com capacidade urbanística pretende-se proceder ao loteamento da mesma propondo-se a divisão desse espaço em 2 lotes destinados a habitação, para construção de edifícios multifamiliares e cuja edificação será desenvolvida em 4 pisos acima do solo.

O ante-projecto de loteamento que se apresenta para efeitos deste PIP, foi elaborado tendo por base os elementos e parâmetros urbanísticos constantes do PGU e PDM de Lagos com aplicação naquela parcela de território, tendo sido respeitado o estipulado nesses diplomas legais e mais legislação em vigor nomeadamente o 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 teve-se em linha de conta os factores de procura do mercado, bem como uma interpretação do local e da sua envolvente, considerando-se esta como uma estrutura verde de forte valorização sobre a edificação a surgir e com a consciência que esta deverá contribuir positivamente para a qualificação urbana desta área de expansão da cidade. Nesse sentido, desenvolveram-se, já, os modelos dos edifícios a erigir nos lotes a constituir, estando perfeitamente definidas as áreas e as volumetrias dos mesmos.

### **b) Caracterização da operação urbanística;**

Trata-se de um processo 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.

Na base da proposta do loteamento que se pretende levar a efeito tiveram-se em conta os seguintes aspectos:

- 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 infraestruturação 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e a área a ceder para arruamentos e para a estrutura verde de 17 533 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Na elaboração desta proposta foram tidas em conta as condicionantes constantes no PGU e no Plano Director Municipal de Lagos, as condicionantes intrínsecas do local e da envolvente. É intenção da proposta de ante-projecto



constante neste Pedido de Informação Prévia que o mesmo contribua para uma valorização da área e que possa ser desenvolvido 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 manter a estrutura viária principal preconizada no PGU, tendo-se introduzido um arruamento interno de acesso aos lotes, de modo a obter uma melhor fluidez de tráfego e minimizar o risco de acidentes, aumentando o conforto para automobilistas e peões. O estacionamento foi equacionado de modo a dar cumprimento aos requisitos legais tendo se preservado intacta toda a área verde de cedência identificada nos planos e a integrar a estrutura de verde.

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 estacionamentos afectos aos apartamentos. A proposta considera, ainda, uma piscina por cada edifício

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, de

modo a que estrutura verde e o espaço verde envolvente aos edifícios possam diluir o impacto da construção 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.

**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;**

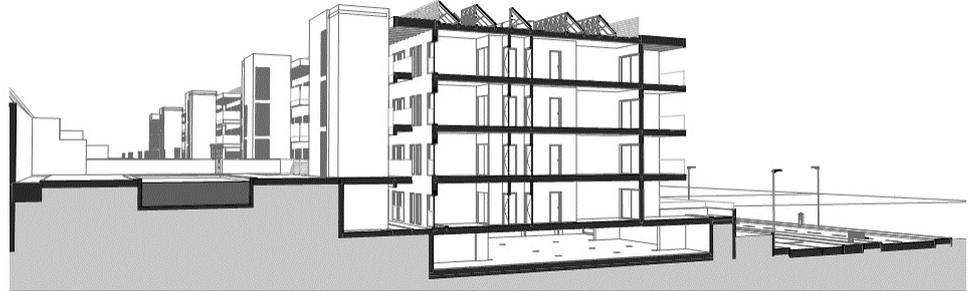
A proposta assenta na urbanização de uma parcela de terreno integrando uma área de expansão urbana designada por Parque Urbano / Parque Urbano Equipado e que conforme extrato da planta síntese do PGU, a mesma já contém definida a estrutura viária principal. Por outro lado, e a Nordeste desta parcela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



No que concerne a equipamentos, a proposta prevê a cedência de uma área equivalente a 17 533m<sup>2</sup> para arruamentos e para a estrutura de verde pública onde serão instalados os diversos equipamentos que se julga necessários e consentâneos para a boa persecução do Parque Urbano Equipado da Cidade.

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 na qualidade arquitectónica nos edifícios a construir na urbanização em moldes de compatibilização com a envolvente e de forma a obter

um contínuo  
edificado de  
qualidade,  
contribuindo  
desta forma para  
melhorar a  
imagem do local



e de cartão de visita da entrada Nascente da Cidade.

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

Todos os cinco 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 coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;**

Na elaboração do ante-projecto para este PIP considerou-se 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 prevista de 17 533 m<sup>2</sup> para integrar arruamentos e espaço verde como consta da planta de síntese do PGU e do PDM .

Estacionamento

Previu-se que todos os edifícios terão estacionamento em cave afeto ás 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

Foram considerados 4 pisos para todos os edifícios. Todos os edifícios são dotados de cave com afectação a estacionamento automóvel ou áreas técnicas complementares às habitações, em todos os lotes.



#### Cedências

Para equipamentos de utilização colectiva:

- da Portaria:  
 $35 \text{ m}^2/\text{fogo} \times 36 \text{ fogos} = 1\,260 \text{ m}^2$
- da proposta:  
de acordo com a nossa proposta foi considerado uma área de cedência para equipamentos de utilização colectiva com  $17\,533 \text{ m}^2$ .

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  $17\,533 \text{ m}^2$ .



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;

<b>Área Total do Terreno</b>	23 700,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Líquida dos Lotes</b>	4 485,00 m <sup>2</sup>
<b>Áreas de Cedência</b>	19 215,00 m <sup>2</sup>

<b>ÁREAS DE CEDÊNCIAS</b>	
Arruamentos (a executar)	1 482,00 m <sup>2</sup>
Arruamentos (previsto no plano)	112,00 m <sup>2</sup>
Passeios (a executar)	931,00 m <sup>2</sup>
Estacionamento	168,00 m <sup>2</sup>
Ecopontos	16,50 m <sup>2</sup>
Gás	13,00 m <sup>2</sup>
PT	12,00 m <sup>2</sup>
Cedência para execução acessos pedonais públicos	356,00 m <sup>2</sup>
Espaços verdes e de utilização colectiva	296,00 m <sup>2</sup>
Espaços verdes e de utilização colectiva – Parque da cidade	15 760,00 m <sup>2</sup>
Caminho existente	68,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>19 215,00 m<sup>2</sup></b>

Lote		Uso	N.º Pisos acima cota soleira	N.º Pisos abaixo cota soleira	Cota Soleira	Áreas (m <sup>2</sup> )			N.º Fogos	N.º Lug. Estacionamento privativo em cave	Cércea (m)	Volumetria (m <sup>3</sup> )
N.º	Área (m <sup>2</sup> )					Impl. (m <sup>2</sup> )	Constr. (m <sup>2</sup> )	Imperm. (m <sup>2</sup> )				
1	2 246,00	Hab.	4	1	22.40	1 134,00	3 150,00	1 600,00	12T2+ 8T3	30	13.20	41 580,00
2	2 239,00	Hab.	4	1	21.70	926,00	2 380,00	1 500,00	8T2+ 8T3	24	13.20	31 416,00
<b>Total</b>	<b>4 485,00</b>	-	-	-	-	<b>2 060,00</b>	<b>5 530,00</b>	<b>3 100,00</b>	<b>20T2+ 16T3</b>	<b>54</b>	-	<b>72 996,00</b>

**Observações:**

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



---

## ESQUEMA DE DESENVOLVIMENTO E FUNCIONAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS

O estudo a desenvolver tem por objectivo a definição das obras a realizar para a implementação das infra-estruturas de suporte ao loteamento:

- Arruamentos
- Abastecimento de águas e de sistema de regas e incêndios
- Esgotos, domésticos e pluviais
- Electricidade
- Telefones e Vídeo
- Gás

### 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 deste PIP. 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.

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, redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

O abastecimento de água à urbanização proceder-se-á através de ligação às condutas de abastecimento de água existentes. O dimensionamento das condutas será estabelecido em função da população a servir, capitações de água e esgotos, materiais das canalizações, condições de autolimpeza e exigência de bom funcionamento e durabilidade, e de acordo com as normas técnicas e legislação em vigor e ainda consoante o que a Câmara Municipal recomendar.

As condutas de abastecimento de água e rede de rega e incêndios serão em polietileno e a rede de águas residuais domésticas e pluviais serão em PVC.

Serão estabelecidos os traçados das condutas de água e dos colectores de esgotos domésticos e de águas pluviais, em planta e em perfil, por forma a evidenciar o perfeito funcionamento destes sistemas.

A conduta de água potável referenciará os órgãos de controlo (válvulas) e as ligações às áreas a alimentar.

#### Rede eléctrica, telefones, vídeo e gás

- 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, tubos de fibrocimento, 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 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 a instalar na urbanização a levar a efeito.

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, 14 de abril de 2020

O ARQUITECTO

C.C. :04254045 3ZY6 válido até 29/07/2020  
Tel. : 961221896