
TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DOS PROJECTOS DE LOTEAMENTO

José Pedro Brás Modesto, arquitecto, morador em Vale Pessegueiro, Cx. 1, 8500 - 835 Portimão, contribuinte n.º 124 512 720, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o n.º 3716, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de arquitetura, de que é coordenador, relativo à obra de operação de Loteamento Urbano, localizada no Chinicato, freguesia de São Gonçalo, concelho de Lagos, cujo licenciamento foi requerido por Município de Lagos e por Urbanipera - Sociedade de Construção, S.A. com sede em Urbanização Barrocal, Edifício Villas Barrocal, Apartado 164, 8365-211 Pera:

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas gerais e específicas de construção em vigor e o Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Lagos;
- b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com o Plano Diretor Municipal de Lagos e o Plano de Pormenor do Chinicato;
- c) Atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística.

Lagos, junho de 2024

O Arquitecto,

Assinado por: **José Pedro Braz Modesto**
Num. de Identificação: 04915813
Data: 2024.07.27 15:03:57+01'00'

Código de Verificação das competências profissionais: **DC1055575BD04**

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE LOTEAMENTO

José Pedro Brás Modesto, arquitecto, morador em Vale Pessegueiro, Cx. 1, 8500 - 835 Portimão, contribuinte n.º 124 512 720, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o n.º 3716, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de arquitetura que é autor, relativo à obra de operação de Loteamento Urbano, localizada no Chinicato, freguesia de São Gonçalo, concelho de Lagos, cujo licenciamento foi requerido por Município de Lagos e por Urbanipera - Sociedade de Construção, S.A. com sede em Urbanização Barrocal, Edifício Villas Barrocal, Apartado 164, 8365-211 Pera;

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas gerais e específicas de construção em vigor e o Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Lagos;
- b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com o Plano Diretor Municipal de Lagos e o Plano de Pormenor do Chinicato.

Lagos, junho de 2024

O Arquitecto,

Assinado por: **José Pedro Braz Modesto**
Num. de Identificação: 04915813
Data: 2024.07.27 15:02:46+01'00'

Código de Verificação das competências profissionais: **DC1055575BD04**

Para os devidos efeitos declara-se que a Ageas Portugal - Companhia de Seguros, S.A., designada por Ageas Portugal, com sede social em Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa, com o NIPC 503 454 109, celebrou um contrato de seguro de Responsabilidade Civil Profissional com a Ordem dos Arquitectos nas seguintes condições:

- N.º de Apólice: 008410215055
- Capital Seguro: 50.000 €
- Âmbito Territorial: Portugal Continental e Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.
- Franquia: 10% dos prejuízos indemnizáveis, num mínimo de 500 €
- Data início e fim do seguro: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
- N.º Membro: 3716
- Nome Membro: José Pedro Brás Modesto

Esta declaração de seguro é emitida nos termos previstos nas Condições Gerais, Especiais e Particulares.

Data: Lisboa, 10 de Janeiro de 2024

Pela Ageas Portugal,



Luis Neves

Produção



Marisa Castro

Operações

Loteamento da Unidade de Execução 1 do Plano de Pormenor do Chinicato

Projeto de Execução – Urbanização da Encosta do Sol

Promotor: Município de Lagos / Urbanipera - Sociedade de Construção, S.A.

Local: Chinicato, freguesia de São Gonçalo, concelho de Lagos



junho de 2024

Índice

1. Área objeto do pedido	3
2. Enquadramento Urbanístico	5
3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis	7
4. Caracterização da operação urbanística	8
4.1. Conceito da edificabilidade do Loteamento	8
4.2. Estrutura funcional	14
4.3. Infraestruturas e obras de urbanização	15
5. 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	17
6. Áreas de cedência ao domínio público municipal destinadas a infraestruturas e espaços verdes	17
7. Quadro Sinóptico	18
8. Cálculo da área de impermeabilização	19
9. Peças desenhadas que integram o Projeto da Operação de Loteamento	21

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Área objeto do pedido

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao Projeto de Loteamento Urbano denominado Encosta do Sol, que corresponde à Unidade de Execução 1, Sector C, integrada na área do Plano de Pormenor do Chinicato, (Aviso n.º 4264/2012 de 16 março), sito no lugar do Chinicato, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos.

A área de intervenção é delimitada a norte por outro prédio, a sul e a poente pela Estrada Municipal 535-1, a nordeste pelo aglomerado do Chinicato e a nascente pela ER 125.

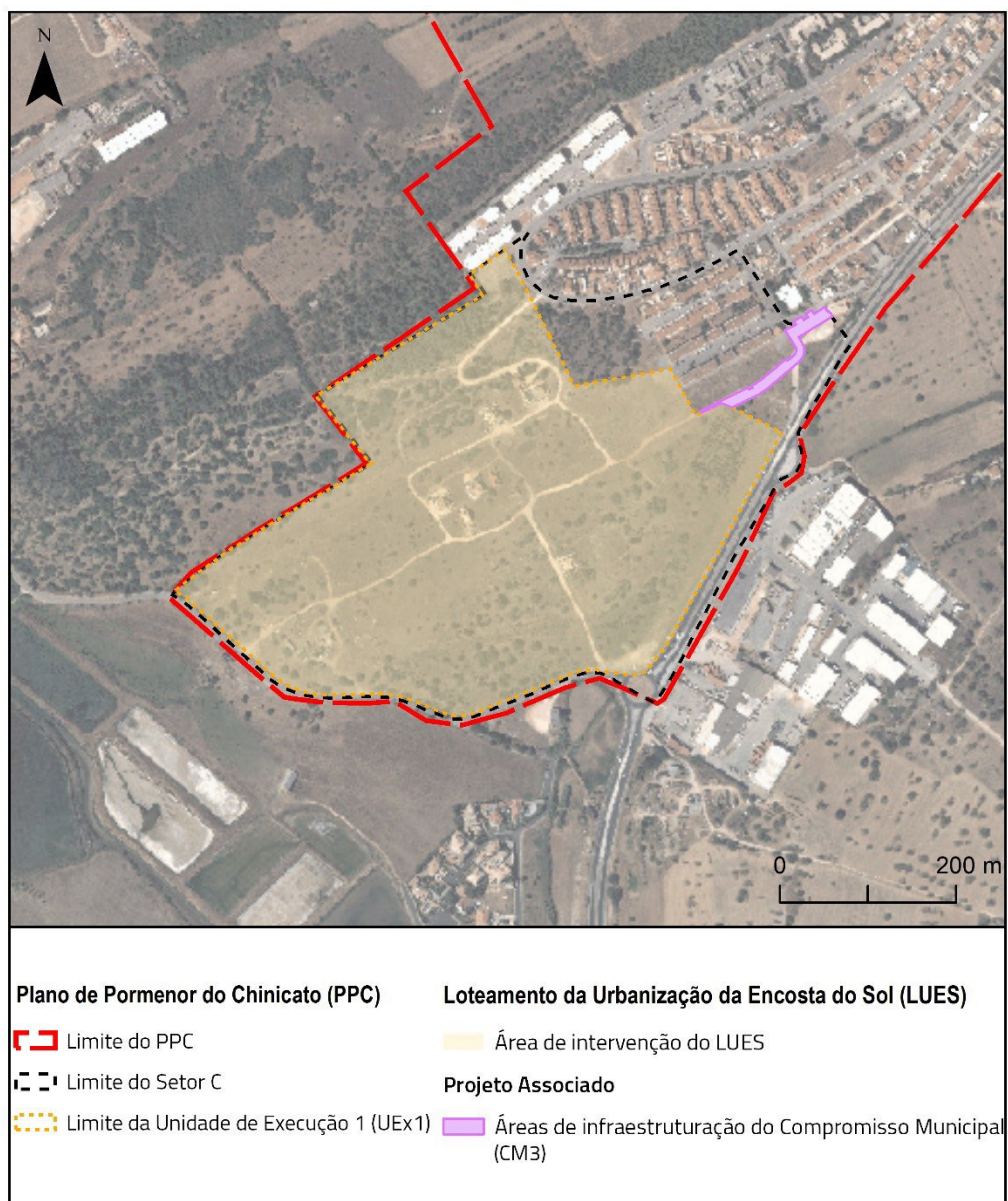


Imagem 1

Delimitação da Área de Intervenção

O Projeto consiste numa operação de Loteamento com obras de urbanização, compreendendo uma área total de 193 821,50 m².



Imagem 2

Planta da Proposta de Intervenção, s/ escala

A área de intervenção da presente operação urbanística abrange a área do Alvará de Loteamento n.º 1/89, emitido em nome de Grado – Sociedade Imobiliária, Limitada.

Este Alvará constitui **antecedente** da presente operação urbanística. Loteou o prédio inscrito na matriz sob os Artigos 10 e 11 da secção F, descritos na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o n.º 386/300387 e n.º 387/300387, com confrontação a norte com Sociedade Agrícola e Industrial da Quinta do Roseiral, Lda. e herdeiros de Lauro Guerreiro Telo, sul com Dulce Maria Lagoa Gaspar, Estrada Municipal do Sargaçal e EN 125, a nascente com José Amores e EN 125 e a poente com Joaquim Costa Santana e Maria Margarida Franco Oliveira Neves Cabrita.

Foi emitido a 02.01.1989, abrangia a área de 183 000 m², composto por 195 lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas, geminadas e em banda, com dois pisos mais cave, com exceção do lote n.º 195 destinado a equipamento público.

A área de cedência ao domínio privado e público municipal, num total de 54 975m² incluiu: a área para equipamentos (domínio privado, com 17 020m²,) e as áreas correspondentes a: arruamentos, estacionamento e áreas livres (domínio público com 37 955m²).

Na vigência do Alvará de Loteamento n.º 1/89 não só foram executadas obras de urbanização como também foram licenciadas e construídas algumas moradias. As obras de urbanização não foram concluídas no prazo fixado para o efeito, o que levou à caducidade do Alvará de Loteamento, em 1994.

2. Enquadramento Urbanístico

O local dispõe de acessos viários privilegiados, ao confrontar com a ER 125 a nascente e com a EM 535-1 a sul e poente, com relevância ainda para a proximidade à Via Longitudinal do Algarve/A22, à estação ferroviária e ao aeródromo de Lagos.

A envolvente é caracterizada por uma clara componente urbana: residencial, comercial, industrial, serviços e turística, considerando a proximidade à cidade de Lagos a sul, ao aglomerado do Chinicato a norte, às áreas industriais de Calijas/Marateca a sudeste e à marina, à zona fluvial e à costa marítima a sul.

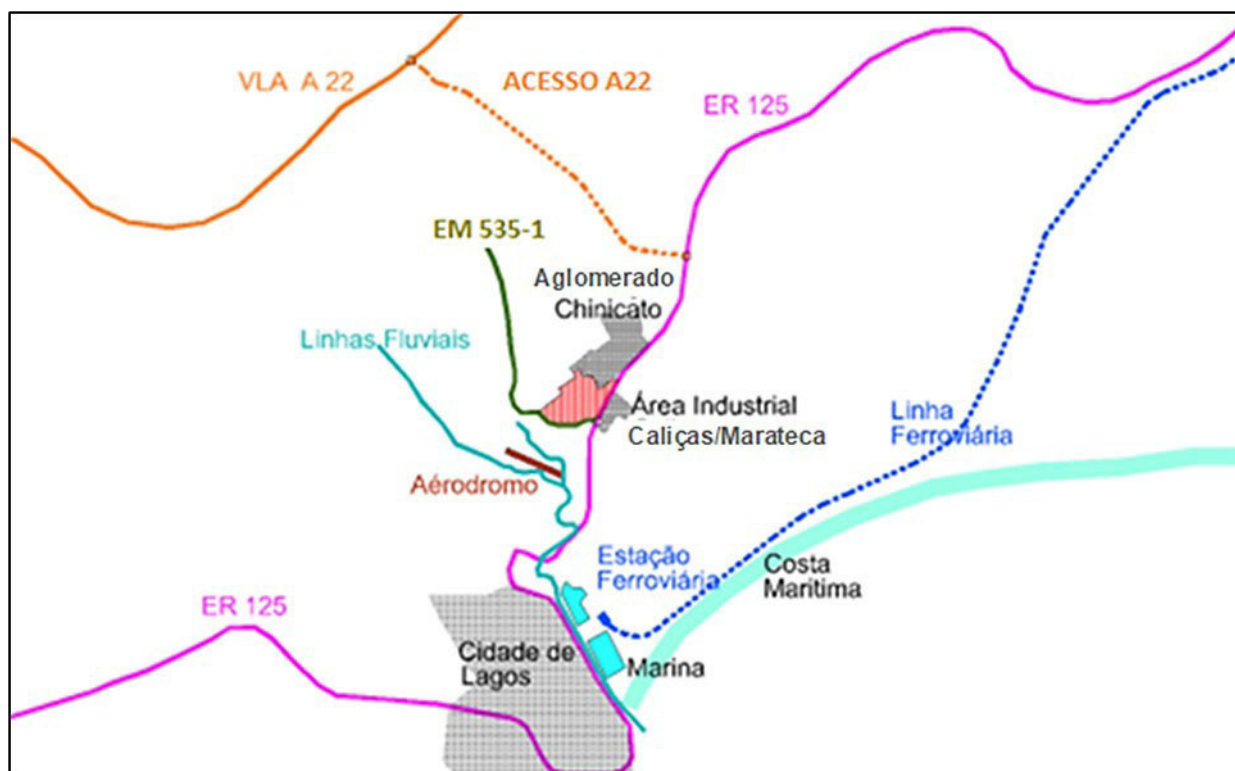


Imagem 3

Localização esquemática da área de intervenção, sem escala

O aglomerado urbano do Chinicato, adjacente a norte, é caracterizado por uma expressiva densidade edificada, essencialmente residencial, em edifícios de habitação coletiva, e industrial. A presente intervenção constitui a expansão sul do referido aglomerado urbano, garantindo a coerência urbana e ligação viária ao mesmo, reforçando a sua centralidade e contribuindo com funções qualificadoras de carácter urbano, com relevância para a habitação, com o aumento da oferta do parque habitacional do concelho de Lagos.

A topografia do terreno é caracterizada por uma encosta virada a sul e a poente, atualmente ocupada por um misto entre solo natural com vegetação autóctone e vegetação alterada não autóctone, trilhos, áreas degradadas onde se regista a presença de lixos e entulhos e por edificações destinadas a habitação unifamiliar que, entretanto, foram construídas em 12 lotes.

A topografia varia sensivelmente entre a cota altimétrica 4 no limite sul e a cota 54 no limite norte, com um desnível aproximado de 50 m, que pode classificar-se em 3 áreas:

- de maior desnível na zona norte, com cotas entre ≈ 20 m e os ≈ 54 m;
- de menor desnível na zona central, com cotas entre os ≈ 15 m e os ≈ 20 m;
- de desnível médio na zona sul, com cotas entre os ≈ 4 m e os ≈ 15 m.

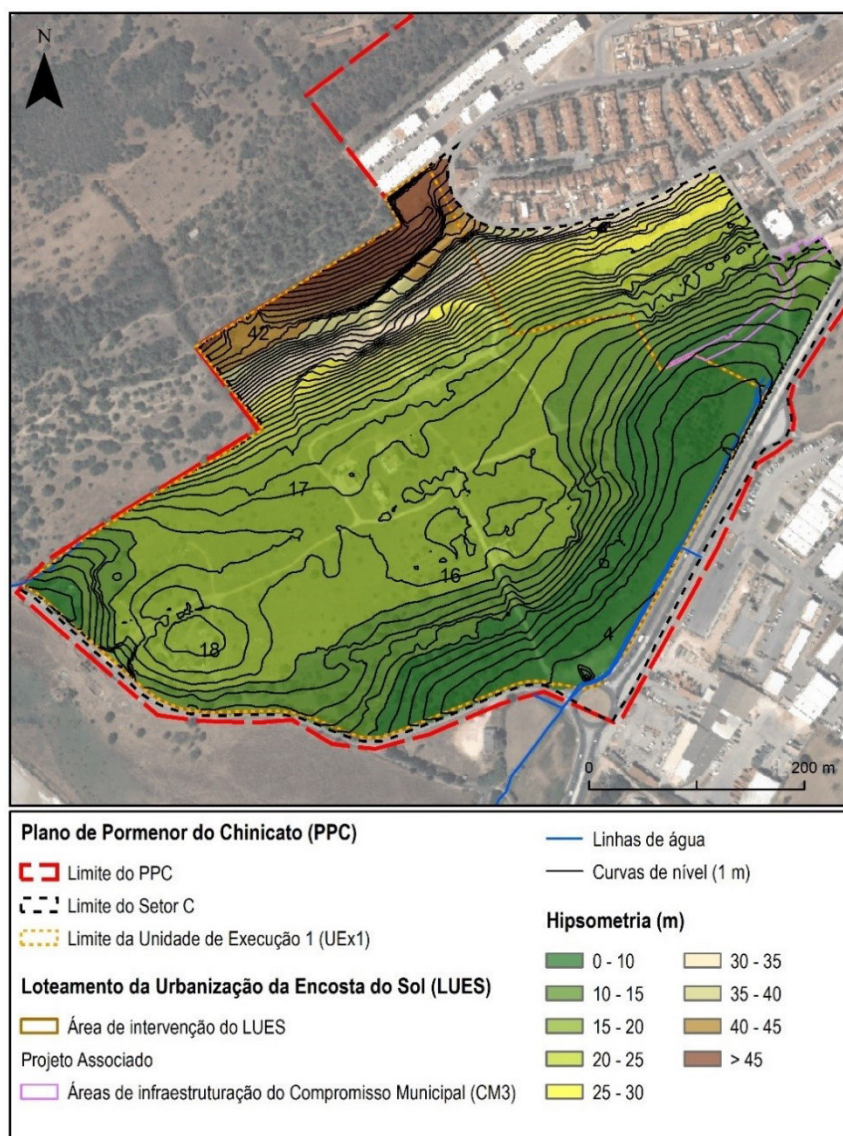


Imagem 4
Hipsometria do terreno

3. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

O presente Projeto, abrange a Unidade de Execução 1, do Plano de Pormenor do Chinicato (PPC), e respeita:

- o **desenho urbano** definido no mesmo, nomeadamente a estrutura viária, a disposição da ocupação urbana e a definição dos lotes;
- a criação de uma **estrutura ecológica urbana**, constituída por alinhamentos de árvores em caldeira nos passeios, junto aos lugares de estacionamento automóvel e em ligações pedonais entre Ruas, pelas áreas verdes e de utilização coletiva, distribuídos no interior do Loteamento, e pelas áreas verdes de proteção e enquadramento e maciço arbóreo, localizadas na periferia do Loteamento junto à ER 125 e EM 535-1;

-
- c) os valores dos **parâmetros urbanísticos** da edificabilidade nos lotes, relativamente às áreas de implantação e de construção, ao número de pisos e de fogos, finalidade, a numeração dos lotes, e ao número de lugares de estacionamento privado, conforme a Planta de Implantação do Plano;
- d) o número de **lugares de estacionamento automóvel público** proposto, é inferior ao estabelecido no PPC, devido aos seguintes aspetos:

- Instalação de 1 reservatório de gás, com cerca de 42 m² (não previsto no PPC), que ocupou 3 lugares de estacionamento;
- Presença de 7 de ilhas ecológicas (mais 4 que as previstas no PPC), que ocuparam um total de 10 lugares de estacionamento;
- Presença 14 de lugares de estacionamento direcionados a pessoas de mobilidade condicionada (em vez de 5, de carácter regulamentar), os quais ocupam uma área superior à dos estacionamento comuns.

Note-se, porém que a supressão de lugares de estacionamento público para a colocação dos equipamentos mencionados foi previamente acordada com Câmara Municipal de Lagos, em reunião presencial.

- e) **cota de soleira** - o PPC define que a cota de soleira (cs), das edificações deverá apresentar 0,50 m acima da cota média do passeio que dá acesso ao lote, a qual não deverá, contudo, ser inferior à cota 10,0 m, especificações que são respeitadas na operação urbanística do Loteamento.

Não obstante, o relevo natural da encosta onde se localiza a área de intervenção, proporciona que existam lotes com um perfil natural do terreno caracterizado por uma diferença acentuada de cotas altimétricas. Por esse motivo, existem lotes onde as cotas de soleira poderão vir a ser ajustadas, de forma a equilibrar e harmonizar as cotas das futuras edificações ao perfil do lote e entre a cota do passeio que lhe dá acesso e as cotas do espaço confinante a tardoz, seja um arruamento ou um lote.

No capítulo seguinte este aspeto será clarificado.

Em síntese, pode afirmar-se que a operação de Loteamento respeita o Instrumento de Gestão Territorial em vigor para o local – o Plano de Pormenor do Chinicato.

4. Caracterização da operação urbanística

A presente operação de Loteamento abrange a área de intervenção total de 193 821,50 m² e é composta por:

- a) a constituição de:
- 256 lotes, sendo 244 lotes novos e 12 já edificados;
 - 255 lotes destinados a habitação;
 - 1 lote destinado a equipamento, comércio e serviços;

-
- 270 fogos (total), localizando-se 16 fogos no lote 1 C e os restantes em lotes unifamiliares, dos quais 258 fogos são novos e 12 são fogos existentes;

b) execução de infraestruturas;

c) espaços verdes.

Apresenta a área:

- de intervenção direta de 190 756,50 m² com a constituição dos 244 lotes novos, área destinada a infraestruturas e áreas verdes;
- 3 065 m² de área não intervencionada - que engloba os 12 lotes habitacionais já edificados;

Os lotes já edificados, embora não sendo alvo de qualquer intervenção, são integrados no Projeto de Loteamento, considerando que se localizam no interior da área de intervenção.

4.1. Conceito da edificabilidade do Loteamento

As futuras edificações a implantar nos lotes destinam-se a **habitação**, em moradias unifamiliares, com exceção do lote 1C destinado a habitação coletiva com 16 fogos e do lote 245C destinado a **equipamento, comércio e serviços**.

A **proporção volumétrica e a disposição das edificações** nos lotes é compatibilizada com a densidade de ocupação existente na envolvente, nomeadamente no aglomerado urbano do Chincato, assegurando uma leitura de continuidade urbana.

A ocupação é definida de acordo com a topografia do terreno, criando três áreas com as seguintes características:

- a zona norte com a densidade de ocupação mais expressiva, ocupada por moradias em banda;
- a zona central com a menor densidade, ocupada por moradias isoladas e o lote destinado a equipamento, comércio e serviços;
- a zona sul principalmente ocupada pelas moradias geminadas, que integra também as áreas verdes de proteção e enquadramento e de maciço arbóreo, adjacentes aos eixos viários da ER 125 e da EM 535-1.

As edificações apresentam **profundidade** máxima de empena de 15m, **afastamento** mínimo de 3m à estrema anterior do lote e de 5 m ao limite posterior. Os afastamentos laterais das edificações geminadas e isoladas, são respetivamente de 5m e de 3m.

A **altura máxima da fachada** é de 6,5 m, o que respeita a maioria das alturas da fachada dominante no conjunto urbano envolvente.

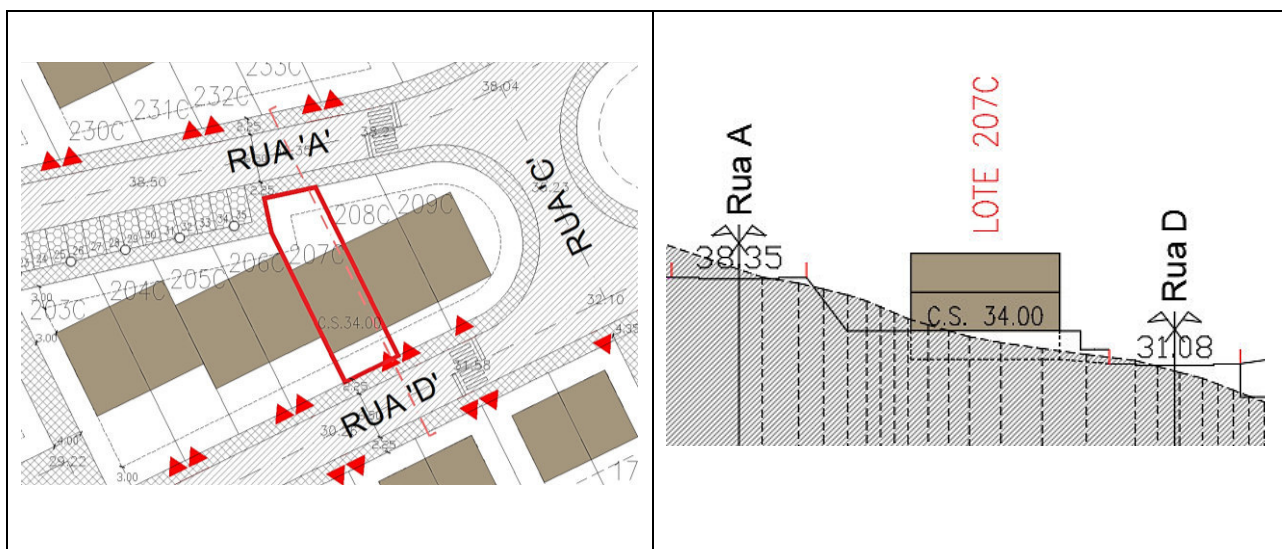
A ocupação adapta-se à topografia natural do terreno, conforme melhor se esclarece nos perfis longitudinais e transversais constantes nas peças desenhadas do presente Projeto de Loteamento urbano.

As edificações a implantar nos lotes, desenvolvem-se em **dois pisos** acima da **cota de soleira**, sendo esta definida 0,50 m acima da cota média do passeio que dá acesso ao lote, a qual não é inferior à cota 10,0 m.

Contudo, no decurso do presente Projeto e perante uma análise detalhada e em concreto dos perfis que representam o relevo natural da encosta onde se localiza a área de intervenção, verificou-se que existem lotes com uma diferença acentuada de cotas altimétricas. Nestes lotes, a definição das cotas de soleira poderá vir a ser ajustada, de forma a adaptar, equilibrar e harmonizar as cotas das futuras edificações ao perfil natural do terreno, e entre a cota do passeio que lhe dá acesso e as cotas do espaço confinante a tardo, seja um arruamento ou outro lote, conforme se exemplifica seguidamente:

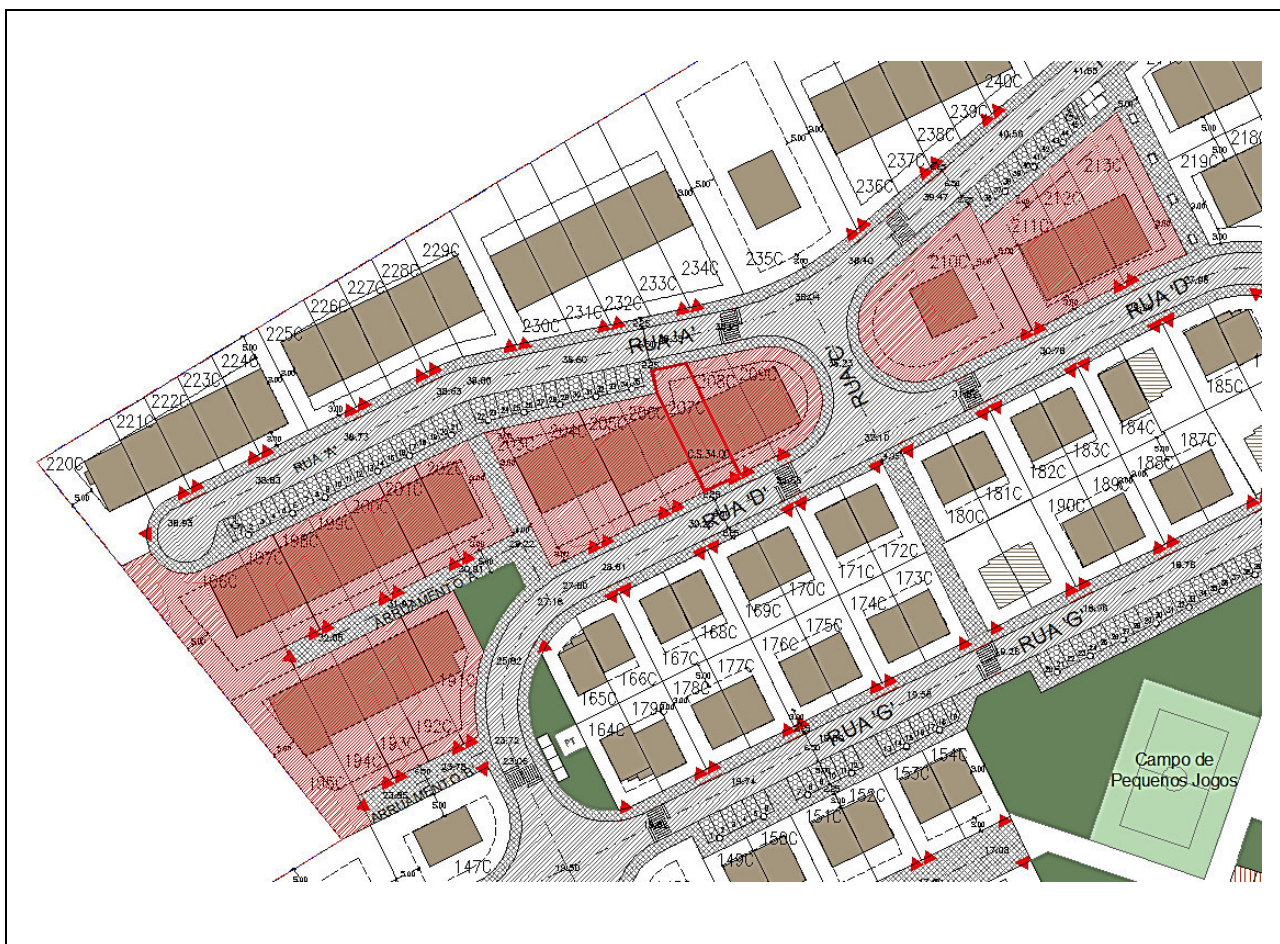
- Exemplo do lote 207C

Tem acesso pelo quadrante sul (Rua D) e confronta a norte com a Rua A, com cotas mais elevadas.



O lote 207C, em conjunto com os lotes:

- 191C a 195C, com acesso pelo arruamento B;
- 196C a 202C com acesso pelo arruamento A, e 203C a 213C com acesso pela Rua D;



Têm acesso pelo quadrante sul e confrontam a norte com Rua A / arruamento A, com cotas mais elevadas.

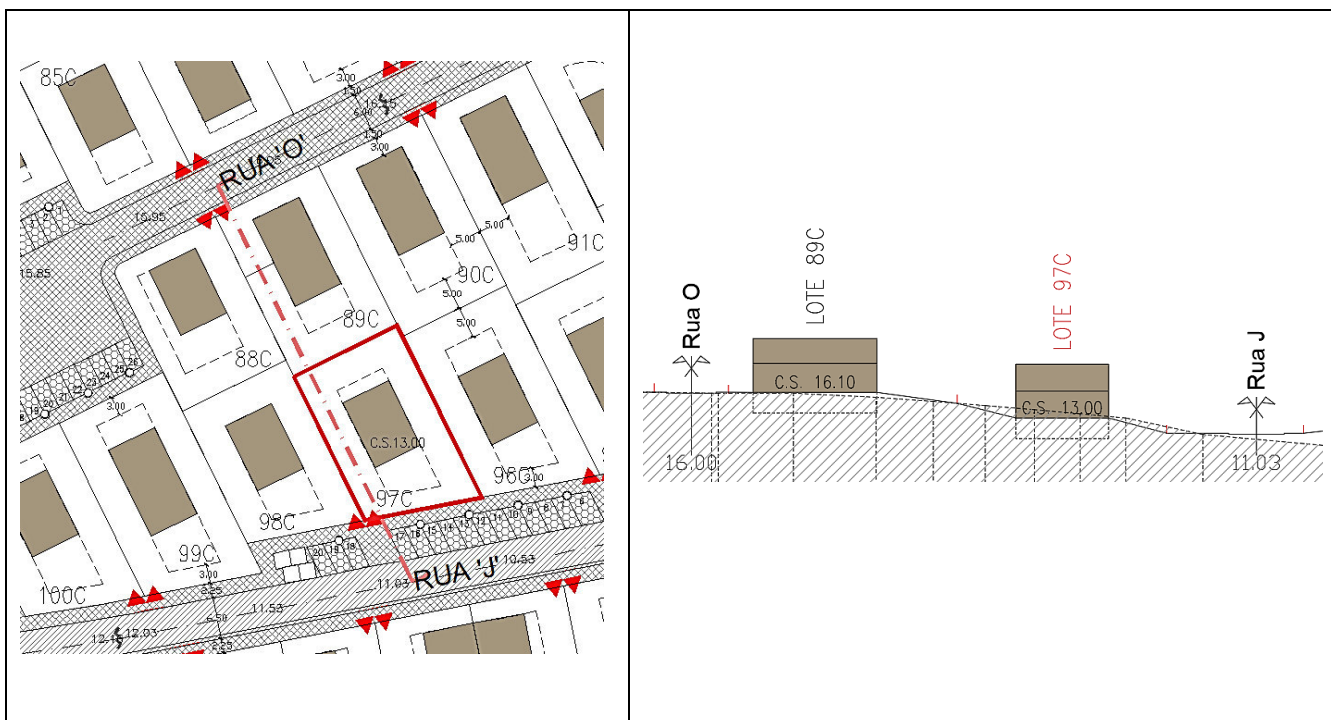
A cs é definida a partir da média das cotas dos passeios norte e sul de acesso aos lotes, e que não excede 0,50 m acima dessa média.

No caso do lote 207C: $38,35 \text{ norte} + 31,08 \text{ sul} / 2 = 34,71$ (cota média das Ruas) + 0,12 (passeio) + 0,5 = 35,33 m (cota média do passeio de acesso ao lote + 0,5)

De onde resulta que a cs do lote 207C poderá ser definida a 34,00, não excedendo a cota média do passeio de acesso ao lote + 0,5, correspondente a 35,33 m.

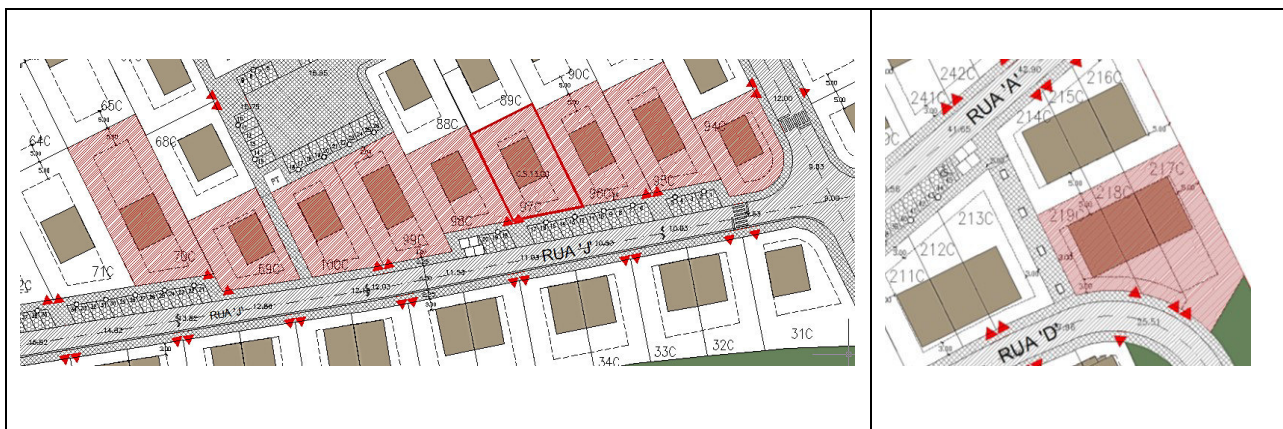
- Exemplo do lote 97C

Lote com acesso pelo quadrante sul (Rua J) e que confronta a norte com o lote 89C, com cotas mais elevadas e com acesso pelo quadrante norte (Rua O)



O lote 97C, em conjunto com os lotes:

- 69C e 70C e 94C a 100C, com acesso pela Rua J;
- 217C, 218C e 219C, com acesso pela Rua D;



Têm acesso pelo quadrante sul e sudoeste (Rua J / Rua D) e confrontam a norte com outros lotes com acesso pelo quadrante norte (Ruas O / A), com cotas mais elevadas.

No caso do lote 97C, tem acesso pela Rua J, por passeio à cota 11,15 (11,03 Rua J + 0,12 passeio) de onde resultaria a cs de 11,65, embora possa apresentar a cs a 13,00.

Tal situação é justificada pelo facto de:

- a cs 13,00 respeitar o perfil natural do terreno, de onde resulta uma melhor solução urbanística, pois é menos intrusiva no solo e com menor impacto energético na escavação do terreno, subsequente transporte de terras sobranes e construção de muros de suporte de terras;

-
- proporcionar ainda, o equilíbrio volumétrico do conjunto a edificar onde o lote se insere, ao implantar-se a uma cota média entre o passeio de acesso e o lote 89C confinante a norte com a cs que poderia ser definida a 16,10;

Além dos exemplos que se apresentaram (lote 207C e lote 97C), importa salientar que se pretende proceder à regularização (rebaixamento da cota) do terreno confrontante com a Rua A, que faz a ligação do Loteamento à Rua da Escola, e na qual se inserem os lotes 220C a 244C. Esta regularização pretende, por um lado deixar o terreno preparado para a construção das futuras moradias e, por outro, utilizar as terras escavadas quer na regularização dos arruamentos, quer das áreas verde de proteção e enquadramento. Esta pretensão traduz-se num balanço de terras muito equilibrado.

Em conformidade com o Regulamento do PPC (Aviso n.º 4264/2012, de 16 março) os Projetos de arquitetura respeitantes à edificação das futuras moradias deverão integrar as disposições constantes nos seguintes artigos:

Artigo 17.º - Uso e Distribuição de água

1 - Os Projetos das obras de urbanização e das edificações respeitarão o princípio do uso eficiente da água.

2 - (...)

3 - Os Projetos das edificações deverão prever a construção de reservatórios para a recolha e posterior utilização das águas pluviais.

Artigo 24.º - Revestimentos das Edificações

1 - O revestimento das edificações integradas e a integrar na presente categoria de espaço obedece às seguintes regras:

a) A aplicação de materiais cerâmicos apenas pode ser aprovada se não afetar a estética e o ambiente devendo a designação específica da referência do material, constar do processo de licenciamento;

b) É permitida a aplicação de rebocos lisos de argamassa de cal e de areia, ou de cimento e areia, recobertos com pintura a tinta de água;

c) É interdita a aplicação de rebocos de cimento à vista ou os irregulares tipo “tirolês”.

2 - A colocação e a instalação no exterior das edificações de equipamentos especiais, designadamente aparelhos de ar condicionado, antenas de captura de sinal, antenas de televisão e painéis de energia solar deve ser efetuada em locais não visíveis da via pública e sujeita a licenciamento de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 25.º - Logradouros

1 - É interdita a construção de anexos nos logradouros, salvo se destinados a arrumos ou a espaço de estacionamento com características de telheiro, não podendo, em ambos os casos a área de pavimento exceder os 20 m² e o pé direito ser superior a 2,40 metros.

2 - As áreas de construção referidas no número anterior, conjuntamente com as das edificações, terão que respeitar o valor máximo de área de construção do edifício admitido para cada parcela ou lote.

4.2. Estrutura funcional

A estrutura funcional do Loteamento é estabelecida pela rede viária, que é hierarquizada e que garante a ligação às infraestruturas viárias pré-existentes, na periferia da área de intervenção através das seguintes vias:

- Rua da Escola (a NNE);
- Rua das Flores (a ENE);
- Rua 26 (a ENE);
- Estrada Municipal 535-1 (a SSE e a SO).



Imagem 5

Estrutura funcional do Loteamento sobre imagem aérea, sem escala

Legenda:



Rede principal



Rede secundária



Acessos Condicionados

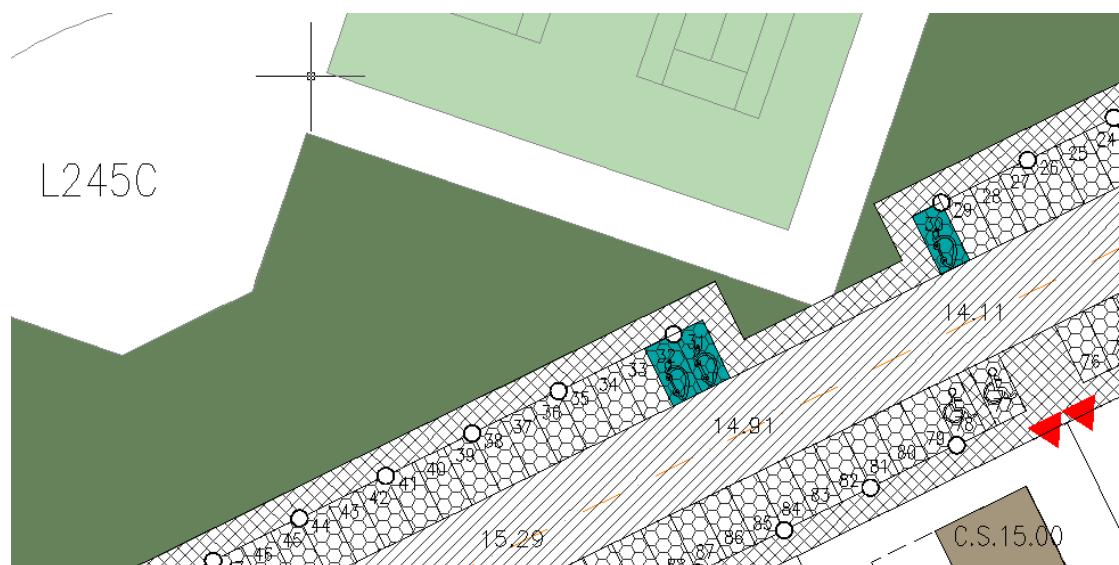
4.3. Infraestruturas e obras de urbanização

As obras de urbanização a executar encontram-se caracterizadas nos correspondentes Projetos de infraestruturas que desenvolvem as soluções técnicas e as ligações às redes gerais, nomeadamente:

- Infraestrutura viária;
- Rede de abastecimento de águas;
- Rede de drenagem de águas residuais;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede de abastecimento de gás e 1 reservatório de gás;
- Rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública que integra 2 postos de transformação;
- Rede de telecomunicações;
- Deposição de resíduos urbanos (RU) em contentores enterrados, num total de 7 ilhas ecológicas.

Apresenta áreas verde de proteção e enquadramento e de maciço arbóreo, localizados essencialmente na periferia sul, nascente e poente do Loteamento, áreas verdes de utilização coletiva no interior do Loteamento que rematam os lotes e o estacionamento automóvel público e, ainda alinhamentos de árvores em caldeiras em alguns arruamentos pedonais e junto ao estacionamento contíguo aos arruamentos, conforme definido em sede do Plano.

Os lugares de estacionamento público identificados com os números 30, 31 e 32, localizados na Rua I, a sul do Lote 245C, ficarão preparados com ligações para futura instalação de equipamentos de carregamento de veículos elétricos.



A rede viária estabelece uma continuidade de malha urbana, respeita o previsto no Plano e integra os arruamentos, passeios e o estacionamento automóvel público.

São criados arruamentos hierarquizados e estruturantes na disposição da ocupação urbana, nomeadamente:

- **Rede principal** – central, de ligação à rede viária existente na periferia da intervenção. Apresenta perfil de 12 m, sendo 7,5 m de faixa de rodagem e 2,25 m de passeios e é constituída pelas Ruas H, I e L. Estabelece, respetivamente, o acesso viário a nascente a partir da Rua 26/ Rua da Encosta e, a poente e sul a partir da EM 535-1, localizando-se neste quadrante na proximidade da rotunda na ER 125 que dá acesso direto à EM 535-1;
- **Rede secundária**, com perfis de:
 - 11 m, sendo a faixa de rodagem de 6,5 m e passeios de 2,25 m. É constituída pelas Ruas A, C, D, E, F, G, J, M, N, P e 27;
 - 9,0 m na Rua O com 6,0 m de faixa de rodagem e 1,50 m de passeio;
- **Acessos condicionados**, constituídos pelos arruamentos A, B e C, com os seguintes perfis transversais:
 - Ruas B, B1, B2, B3 e B4 – 5,0 m a 6,9 m;
 - Arruamento A – 5,0 m
 - Arruamento B - 6,5 m
 - Arruamento C – 10,25 m a 9,9 m;

O estacionamento automóvel público totaliza 456 lugares. Estes, são contíguos aos arruamentos, localizando-se também em bolsas de estacionamento existentes no Loteamento.

Conforme referido anteriormente (ver ponto 3), verificou-se a necessidade de reduzir o número de lugares de estacionamento público previstos no Plano para a Unidade de Execução 1 devido a: instalação de 1 reservatório de gás, maior número de ilhas ecológicas e ainda um maior número de lugares de estacionamento, com características adequadas à utilização por pessoas com mobilidade condicionada.

Refira-se que a este número acrescem 44 lugares de estacionamento que respeitam ao Compromisso Municipal CM3, sendo 1 deles destinado a pessoas de mobilidade reduzida.

O Projeto de Loteamento compreende ainda, conforme acordo presencial celebrado entre a Câmara Municipal de Lagos e a Urbanipera, SA, a infraestruturação parcial da Rua I e a totalidade da Rua 26 com uma extensão de 178 m, após o limite do Loteamento até ao cruzamento com a Rua da Encosta, compreendendo: o reperfilamento parcial da Rua I e total da Rua 26, a criação de passeios e estacionamentos (44 lugares), a rede de abastecimento de água para consumo, as redes de

drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais, as redes de eletricidade e iluminação pública, de telecomunicações e de gás.

Note-se que a área correspondente à infraestruturação parcial da Rua I e à totalidade da Rua 26, ainda que integradas no Setor C, localizam-se no exterior da Unidade de Execução 1 a sul do Compromisso Municipal CM-3, conforme Planta 6.1 do Plano.

5. 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

As condicionantes que assumem maior destaque num adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, consistem em:

- impacto visual existente na envolvente, gerado principalmente na zona industrial das Calções/Marateca e nos edifícios já existentes na povoação do Chinicato;
- impacto visual que as futuras edificações a implantar nos lotes, irão gerar;
- impacto acústico e na qualidade do ar, gerado pelo tráfego rodoviário afeto à ER 125 e à EM 535-1, de acesso ao Sargaçal;

Porém estes impactos poderão ser minimizados pela presença das áreas verdes de proteção e enquadramento e de maciço arbóreo que se localizam no limite sul, nascente e poente da área de intervenção. Estas áreas verdes, para além de proporcionarem a sua utilização pelos residentes, uma vez que o Projeto de Execução de Arranjo de Espaços Exteriores prevê que as mesmas sejam equipadas, por exemplo, com parque de merendas, constituem, simultaneamente, uma barreira de proteção visual e acústica entre as ER 125 e a EM 555-1 e a futura área residencial.

6. Áreas de cedência ao domínio público municipal destinadas a infraestruturas e espaços verdes

A presente operação urbanística prevê a cedência ao domínio público municipal das seguintes áreas:

Loteamento Urbano da Encosta do Sol

Estrutura viária:	46 548,34 m ² ;
- arruamentos principais - asfalto betuminoso	– 21 169,02 m ² ;
- arruamentos secundários A, B, C, O e P - material pré-fabricado em betão (pavê)	– 3 729,98 m ² ;
- passeios - material pré-fabricado em betão (pavê)	– 15 874,49 m ² ;
- estacionamento automóvel - grelhas de enlramento	– 5 718,80 m ² ;
- estacionamento automóvel - material pré-fabricado em betão (pavê)	– 56,05 m ² ;

Áreas verdes e alinhamentos de árvores em caldeira	– 22 528,77 m ² ;
Resíduos urbanos, RU	– 175,00 m ² ;
Reservatório de gás	– 41,39 m ² ;
Postos de transformação de energia elétrica, PT	– 50,00 m ² ;
Área total	– 69 343,50 m ² .

Compromisso municipal

Estrutura viária:

- arruamentos principais - asfalto betuminoso	– 1 274,80 m ² ;
- passeios - material pré-fabricado em betão (pavê)	– 421,50 m ² ;
- estacionamento automóvel - grelhas de enrelvamento	– 544,00 m ² ;
- estacionamento automóvel - material pré-fabricado em betão (pavê)	– 5,00 m ² ;
- alinhamentos de árvores em caldeira	– 23,63 m ² ;

7. Quadro Sinóptico

Parâmetros gerais do Loteamento Urbano da Encosta do Sol (UEX1)	Unidade	Parâmetros
Área total da Unidade de Execução 1 (UEX1)	m ²	193.821,50
Área direta a intervencionar	m ²	190.756,50
Número de lotes	nº	244
Área total dos lotes	m ²	121.413,00
Área total de implantação	m ²	26.250,00
Área total de construção	m ²	44.930,00
Área total de impermeabilização permitida nos lotes	m ²	60.706,50
Área total de impermeabilização de pavimentos (arruamentos, estacionamentos e passeios) e de Áreas Verdes*	m ²	40.595,11
Área total de impermeabilização	m ²	101.301,61
Áreas Verdes e árvores em caldeira	m ²	22.528,77
Pisos acima da cota de soleira / abaixo da cota de soleira	nº	2 / 1
Total de fogos	nº	258
Lugares de estacionamento privado	nº	518
Lugares de estacionamento público	nº	455
Lugares de estacionamento de mobilidade condicionada	nº	14
Afastamento mínimo às extremas do lote: anterior - laterais - posterior	m	3 – 3/5 - 5
Profundidade máxima de empena	m	15
Cota de soleira: acima da cota média do passeio de acesso ao lote	m	0,5
Cota de soleira: a cota de soleira não deverá ser inferior	m	10
Tipologia das moradias: T3 - T4	nº	159 - 99
Finalidade dos lotes	Habitação Equipamento, Comércio e Serviços	

Parâmetros gerais dos lotes edificados no interior DO Loteamento Urbano da Encosta do Sol (UEX1)	Unidade	Parâmetros
Área total dos lotes edificados	m ²	3.065,00
Número dos lotes	nº	12
Área total de implantação	m ²	825,00
Área total de impermeabilização permitida nos lotes	m ²	1.240,00
Número de pisos acima da cota de soleira / abaixo da cota de soleira	m ²	2 / 1.
Número de fogos	nº	12
Número de lugares de estacionamento privado	nº	24
Tipologia das moradias: T3 - T4	nº	10, - 2
Finalidade dos lotes	habitação	

O quadro de áreas da intervenção, constitui o Anexo 1 da presente memória descritiva, com numeração de lotes e respetivas áreas, de implantação, de construção e de impermeabilização, número de pisos, altura da fachada, volumetria, cota de soleira, número de lugares de estacionamento automóvel privado, número de fogos em cada lote e finalidade dos lotes, bem como, áreas totais da intervenção e de cedência ao domínio público municipal, número de lugares de estacionamento público e outras condicionantes da ocupação.

8. Cálculo da área de impermeabilização

Loteamento Urbano da Encosta do Sol (UEx1)	Tipo	Sub tipo	Área (m2)	Coefficiente de impermeabilização	Área impermeabilizada (m²)	Redução da área impermeabilizada (m²)
	Arruamentos	Asfalto betuminoso	21.169,02	1,00	21.169,02	0,00
		Pavê	3.729,98	0,80	2.983,98	746,00
	Passeios	Pavê	15.874,49	0,80	12.699,59	3.174,90*
	Estacionamentos	Grelha de enrelvamento	5.718,80	0,60	3.431,28	2.287,52
		Pavê	56,05	0,80	44,84	11,21
	RU + PT + Gás		266,39	1,00	266,39	0,00
	Áreas Verdes e árvores em caldeira		22.528,77	0,00	0,00	0,00
	Novos lotes				60.706,50	0,00
Total				101.301,61	6.219,63	
Lotes já edificados					1.240,00	---
Compromisso Municipal CM3	Arruamentos	Asfalto betuminoso	1.274,80	1,00	1.274,80	0,00
	Passeios	Pavê	421,50	0,80	337,20	84,30*
	Estacionamentos	Grelha de enrelvamento	544,00	0,60	326,40	217,60
		Pavê	5,00	0,80	4,00	1,00
	Árvores em caldeira		23,62	0,00	0,00	0,00
	Total				1.942,40	302,90
Total Geral					104.484,01	6.522,53

* já previsto no PCC pavimento drenante (calçada)

É de salientar que, com a substituição de asfalto betuminoso por materiais drenantes nos estacionamento e nos arruamentos A, B e C e Ruas O e P, obtém-se uma **redução na área de impermeabilização de 3 044,73 m²**. No Compromisso Municipal CM3 obtém-se uma redução na área de impermeabilização de 218,60 m². O PPC já previa a aplicação de material drenante nos passeios (calçada - cubos de calcário). Uma vez que o coeficiente de impermeabilização da calçada é igual ao do material pré-fabricado em betão (pavê), não foi considerado o valor de 3.174,90 m² na redução das áreas impermeabilizadas obtidas com o Projeto.

Os coeficientes de impermeabilização foram obtidos pela consulta do Manual de Recomendações e Boas Práticas, editado pela Direção Municipal do Urbanismo da Cidade do Porto, em novembro de 2018.

Por último, resta acrescentar que, em sede do anterior procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), no âmbito da conformidade do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) foram propostas diversas medidas, nomeadamente:

- Introdução de uma faixa ciclável no interior do Loteamento;
- Introdução de um circuito interno de autocarro;
- Alteração do tráfego na Rua H, cuja entrada e saída apenas poderá ser feita por bicicletas;
- Introdução de uma “cintura ecológica de transição”, com plantação de espécies autóctones, no interior dos lotes 42C a 53C e 101C a 104C, longo da ER 535-1, proposta que foi acolhida no Projeto de Execução de Arranjo de Espaços Exteriores (PEAEE).

Porém, uma vez que estas propostas carecem de aprovação optou-se, no presente Projeto de Arquitetura, não as referenciar na Planta de Síntese, até porque as mesmas constituem anexos ao EIA.

Em tudo o que a presente memória descritiva for omissa, será executado de acordo com as boas normas de construção e em conformidade com os regulamentos aplicáveis e as posturas municipais em vigor.

9. Peças desenhadas que integram o Projeto da operação de Loteamento:

- Plantas de localização	
- Planta da situação existente com levantamento topográfico	esc. 1/1 000
- Planta de Síntese	esc. 1/1 000
- Plano de Acessibilidades	esc. 1/1 000
- Planta de cedências ao Domínio Público Municipal	esc. 1/1 000
- Perfis	esc. 1/1 000

Lagos, junho de 2024

O Arquitecto,

José Pedro Brás Modesto

OA n.º 3716

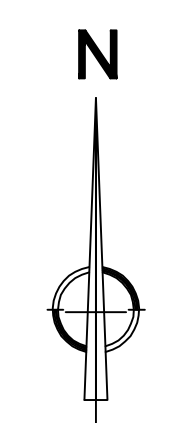
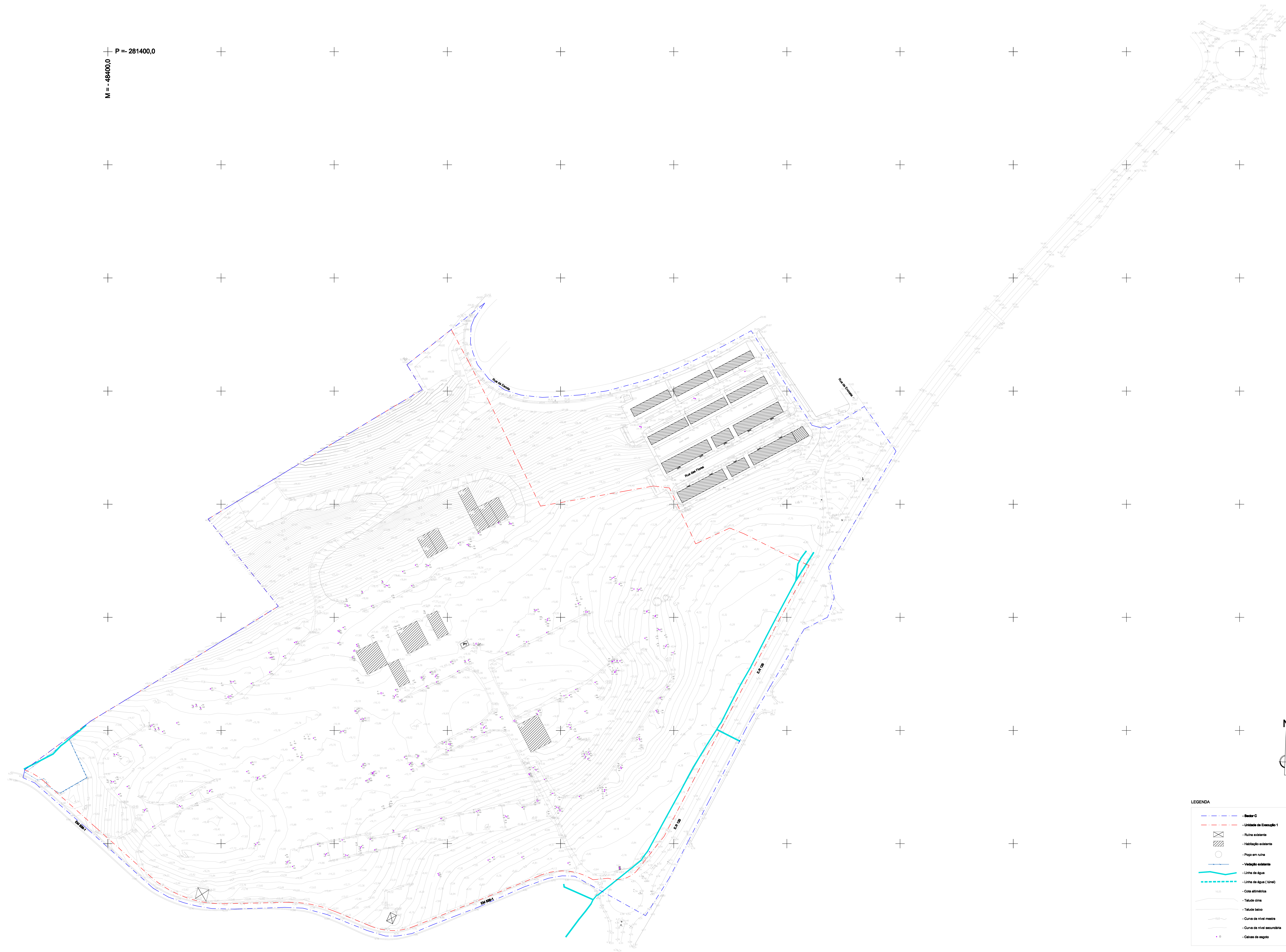
Assinado por: JOSÉ PEDRO BRAZ MODESTO
Num. de Identificação: 04915813
Data: 2024.07.25 10:17:13+01'00'

M = -49500,0

M = -47300,0

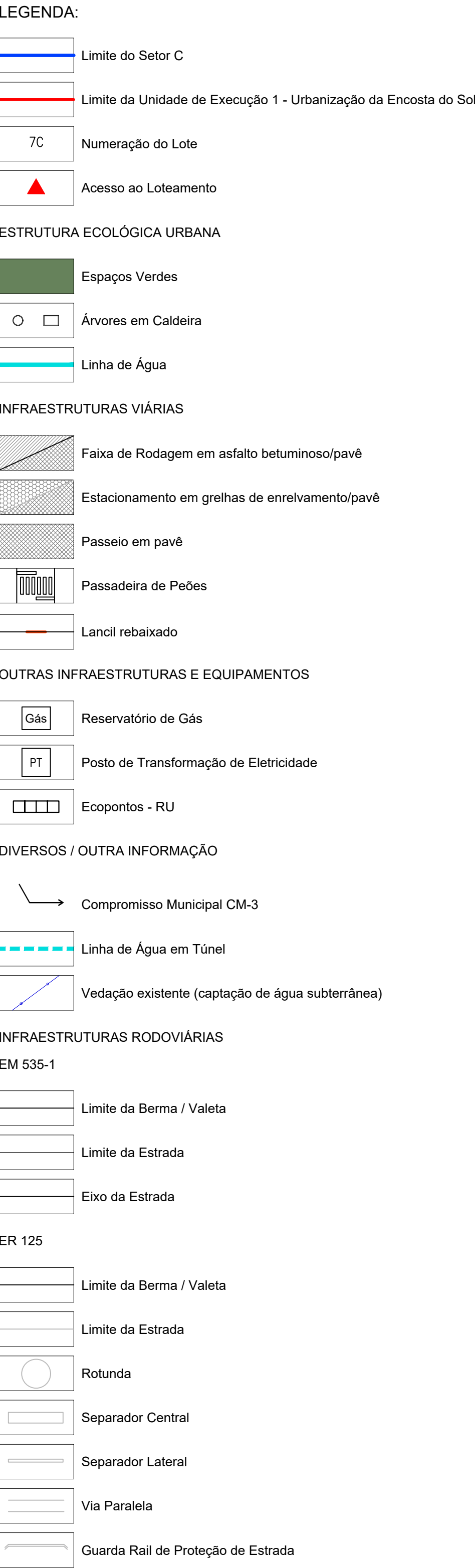
M = -49400,0
P = -281400,0

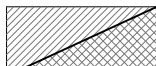
P = -282300,0

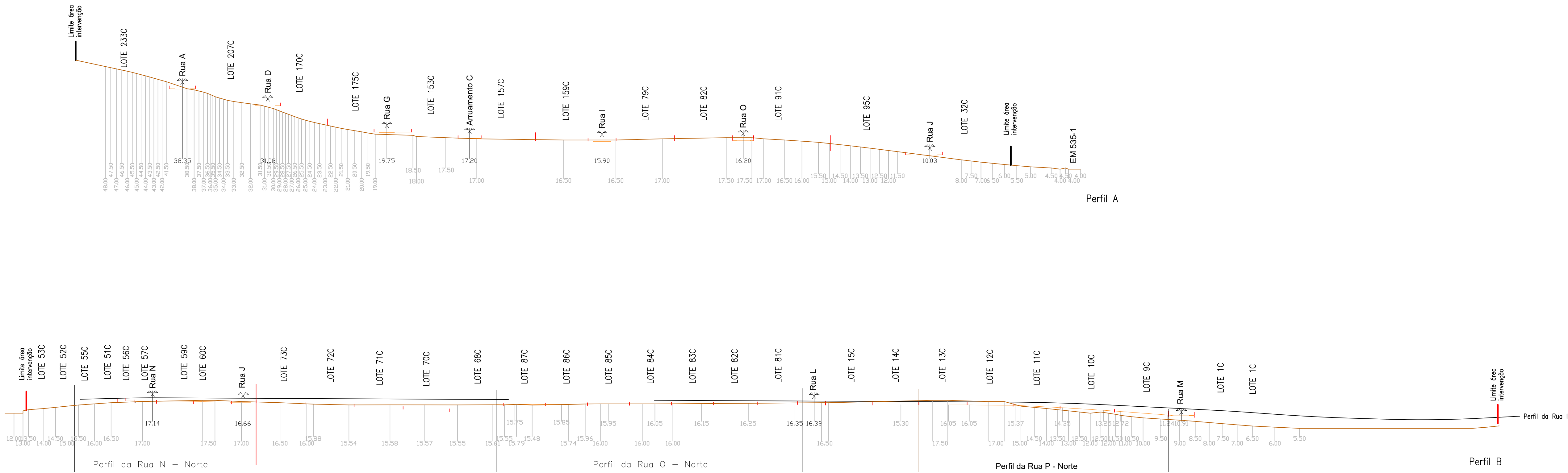


LEGENDA	
	- Bacia D
	- Unidade de Execução 1
	- Ruína existente
	- Habitação existente
	- Poço em ruína
	- Vedação existente
	- Linha de água
	- Linha de água (limite)
	- Costa altimétrica
	- Talude cima
	- Talude baixo
	- Curva de nível mestra
	- Curva de nível secundária
	- Cálculos de esgoto

 José Antônio Brás L: +55 19 65 231 568 M: +55 13 32 038 569 E: ebrasi@brvs.com.br C: Rua S. Miguel, 11, 32 8300 - 020 São Paulo	REQUERENTE:	CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS/URBANIPERA S.A.	
	LOCAL:	CHINICATO - LAGOS	
	IDENTIFICAÇÃO:	Freguesia de São Gonçalo de Lagos, Lagos	
	ESCALA:	1/1000	
	DATA:	05/2022	
Inscrito na ANTTopografia sob o nº 3272	PROJETO:	JOSÉ ANTÔNIO BRÁS	DESENHO
			1



ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL (m²)			
Estrutura Viária		Faixa de Rodagem - 24 899,00	46 548,34
		Estacionamento - 5 774,85	
		Passeio - 15 874,49	
Espaços Verdes		Espaços Verdes - 22 292,77	22 528,77
		Alinhm. de Árvores em Caldeira - 236,00	
Equipamentos	 PT Gás	RU, PT, Gás - 266,39	266,39
Total			69 343,50



MUNICÍPIO DE LAGOS / URBANIPERA, S.A.
Licenciamento - Loteamento da Unidade de Execução 1 do Plano de Pormenor do Chincicato

Operação de Loteamento Urbano da Encosta do Sol (Chincicato, Lagos)

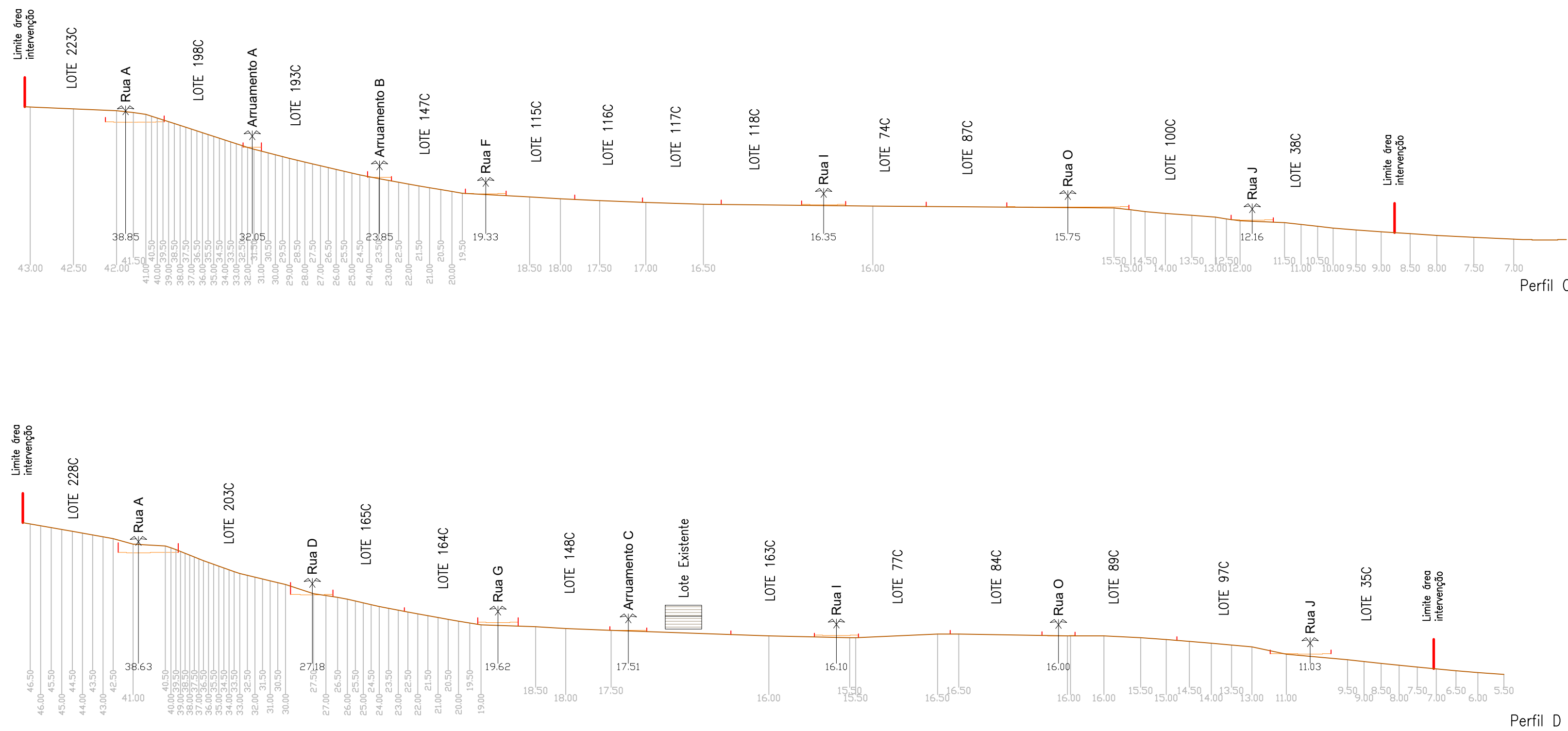
Pedro Modesto
arquitecto
OA 5716

PERFIS A e B

Escala: 1:1000

Data: Junho 2024

4



Perfil Natural do Terreno
Perfil do Anuamento Proposto

MUNICÍPIO DE LAGOS / URBANIPERA, S.A.
Licenciamento - Loteamento da Unidade de Execução 1 do Plano de Pormenor do Chincicato

Operação de Loteamento Urbano da Encosta do Sol (Chincicato, Lagos)

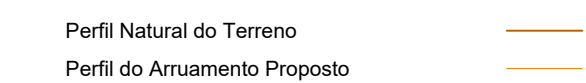
Pedro Modesto
arquitecto
OA 5716

PERFIS C e D

Escala: 1:1000

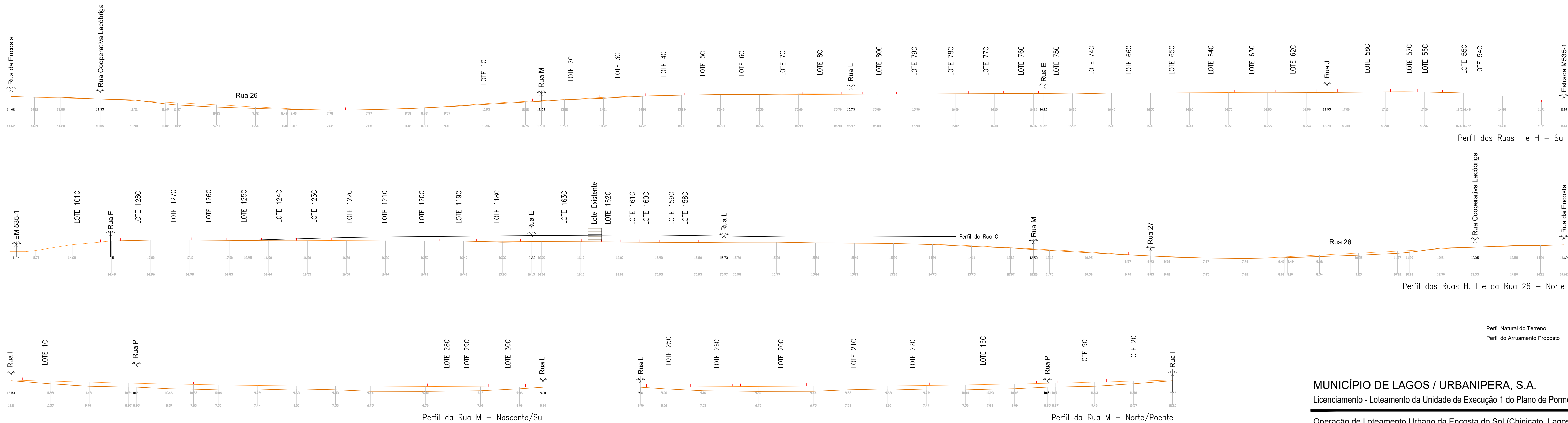
Data: Junho 2024

5



Operação de Loteamento Urbano da Encosta do Sol (Chinicato, Lagos)

6



MUNICÍPIO DE LAGOS / URBANIPERA, S.A.
Licenciamento - Loteamento da Unidade de Execução 1 do Plano de Pormenor do Chincicato

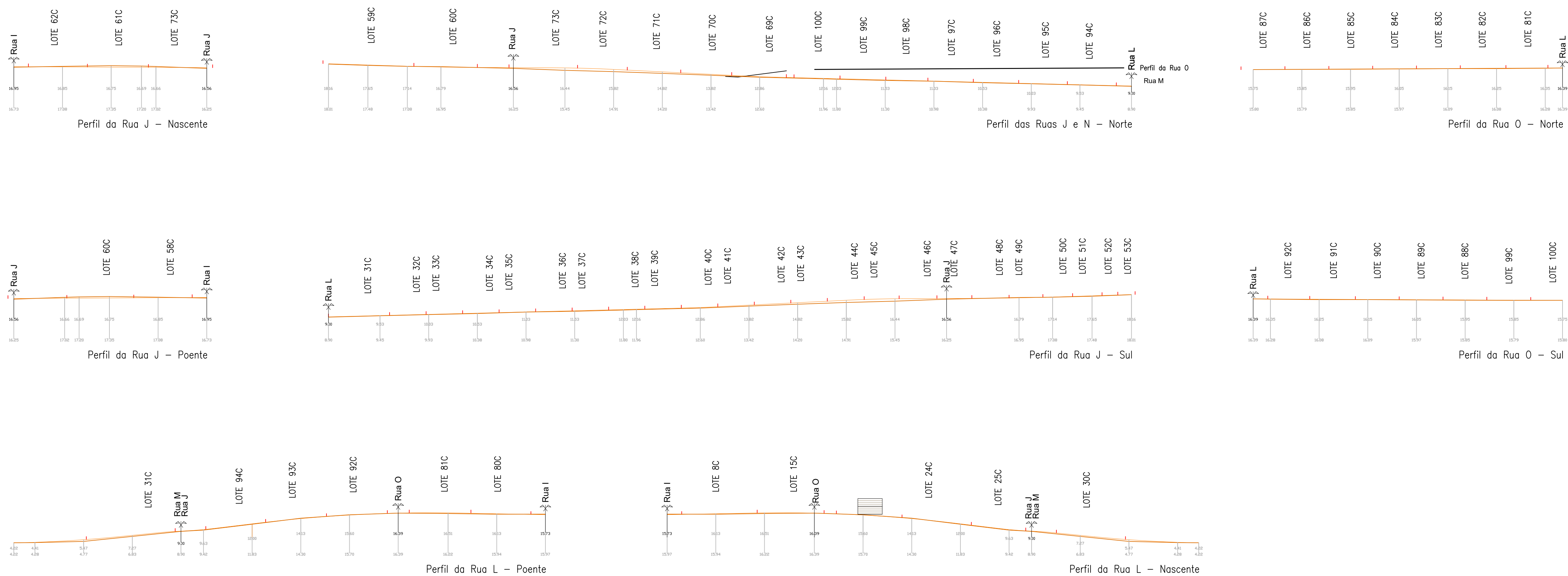
Operação de Loteamento Urbano da Encosta do Sol (Chincicato, Lagos)

Pedro Modesto
arquitecto
OA 3716

PERFIS DE ARRUAIMENTOS

Escala: 1:1000
Data: Junho 2024

7



MUNICÍPIO DE LAGOS / URBANIPERA, S.A.
Licenciamento - Loteamento da Unidade de Execução 1 do Plano de Pormenor do Chincicato

Operação de Loteamento Urbano da Encosta do Sol (Chincicato, Lagos)

Pedro Modesto
arquitecto
OA 3716

PERFIS DE ARRUAIMENTOS

Escala: 1:1000
Data: Junho 2024

8

