

ANEXO I

Revisão do Capítulo (Descrição de Projeto)

3. Descrição de Projeto

Pretende-se no presente capítulo sistematizar a informação relevante relativa ao projeto em apreço, de forma a preencher os requisitos definidos no Anexo V do RJAIA, quanto à descrição de projeto.

Neste contexto, e com base nos elementos fornecidos pelo promotor e pela equipa projetista do estudo de loteamento urbano, apresentam-se os antecedentes de projeto e a descrição do mesmo, se possível nas suas diferentes variáveis, tais como, solução urbana, redes de saneamento e abastecimento, matérias-primas utilizadas, movimentação de terras, resíduos produzidos, eficiência energética e/ou faseamento de construção.

Relembra-se antes de mais que estamos em presença de um estudo prévio de loteamento e que, nestes termos, haverá informação que necessariamente não se encontra ainda produzida, matéria que cerceia a profundidade de análise do presente EIA.

Tais omissões serão integradas no capítulo do presente relatório técnico convencionado designar por lacunas de informação.

Os elementos do projeto, incluindo o estudo prévio de loteamento e a respetiva memória descritiva, bem como os elementos que se reportam a antecedentes de projeto, encontram-se incluídos no volume de anexos ao presente Relatório Técnico.

O presente texto encontra-se revisto à data de Junho de 2022, considerando as sensíveis alterações introduzidas no desenho urbano do projeto.

3.1. Antecedentes do projeto

O objeto de estudo constitui uma alteração a um anterior projeto de loteamento que correu trâmites na Câmara Municipal de Lagoa, e que conforme ilustram os mais diversos elementos que constituem o presente EIA, não chegou a concretizar-se sobre o território.

O projeto de loteamento referido, processo J/06-04-20/2009/3864, foi aprovado em reunião de Câmara Municipal realizada a 18/05/2010, tendo sido comunicado ao requerente pelo ofício nº23665 de 20/05/2010.

De referir que parte do terreno foi já cedido oportunamente à autarquia para instalação de um equipamento escolar, que se encontra em pleno funcionamento. Todos os elementos mencionados constam no Volume de Anexos ao EIA.

3.2. Alternativas Consideradas

A execução do presente projeto de loteamento encontra-se determinada pelo Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, plenamente eficaz, nos termos do qual, à presente área de projeto se encontra associada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Aliás a posse de propriedade, que geralmente retira de ponderação em sede de procedimentos de AIA diferentes alternativas de localização, é aqui amplamente dirimida de consideração, uma vez que a aquisição da propriedade pelo proponente acontece exatamente porque sobre este terreno recai capacidade edificatória em sede de PU, sendo por tal a aquisição da propriedade a intervir posterior à expressa vontade da CM de Lagoa em aqui urbanizar e promover o desenvolvimento da cidade de Lagoa.

Assim, a localização não poderá ser outra que não a que de forma inequívoca se encontra definida naquele instrumento de gestão territorial, o qual igualmente define o uso de solo da área de projeto (que corresponde a áreas habitacionais de alta e baixa densidade, zonas de equipamentos e zonas de espaços verdes as quais se encontram claramente delimitadas na Planta de Zonamento do PU), pelo que também opções alternativas quanto ao uso de solo na área de projeto tiveram já sede própria de ponderação, aquando da elaboração de projeto. Neste contexto, alternativas a existirem seriam sempre a nível da solução urbana gizada para esta parcela do território municipal de Lagoa.

Contudo, a solução urbana que ora se apresenta pretende minimizar custos de edificação, racionalizar gastos energéticos e majorar a sustentabilidade do loteamento, tendo sido alvo de aturada discussão prévia com a autarquia, sendo este desenho já resultado deste trabalho prévio.

É neste contexto, que não são consideradas alternativas de projeto, sendo apenas considerada a manutenção da situação atual, ou seja, a ausência de projeto.

3.3. Justificação do Projeto

Pretende o Promotor do loteamento ora objeto de procedimento de AIA, alterar o loteamento aprovado em 2010, por o considerar desadequado face aos novos conceitos de sustentabilidade e à crescente necessidade e exigência de espaço urbano de qualidade e com desafogo.

Considerou o proponente que o anterior desenho urbano e a tipologia e disposição das edificações, não iria de encontro às efetivas e reais necessidades do mercado e procede-se assim à alteração do loteamento aprovado anteriormente, de modo a melhorar a oferta de habitação destinada à classe média e de forma a se promover um espaço público de qualidade, com

espaços verdes dimensionados, que se verifica ser uma carência da cidade de Lagoa, e que portanto encontra aqui a sua valia económica de interesse para o promotor.

Está-se por tal em presença dum loteamento cujo target de mercado corresponde à classe média jovem do Algarve, promovendo-se em fase de construção à racionalidade de custos e operacionalização, que permite a oferta ao mercado de apartamentos cujo valor de venda ao público seja enquadrável na taxa de esforço de crédito à habitação considerado o valor médio de ordenados tipificados para o Algarve.

Pretende-se ainda com o presente projeto de loteamento contrariar-se o fenómeno da habitação secundária e da conseqüente sobrevalorização do mercado imobiliário do Algarve, porque o projeto tem como foco a habitação permanente, não turística, de jovens casais que procuram a primeira habitação. Sob este prisma o projeto vai ao encontro dos objetivos que se encontram preconizados na Estratégia Local de Habitação, matéria a que se volta no descritor de socio economia.

Para a CM de Lagoa, surge ainda como oportunidade de remate da malha urbana da cidade, cuja estrutura viária local se encontra por concluir, ocupando uma área claramente expectante e enquadrando urbanisticamente a EB23 Jacinto Correia, e trazendo ainda a oferta de nova área verde à cidade.

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

3.4. Solução Urbana

3.4.1. Enquadramento no Plano de Urbanização de Lagoa

A área onde se insere o projeto objeto do presente procedimento de AIA, insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UP3 do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, o qual encontra-se publicado no Diário da República 2ª série – nº74 de 15/04/2008 (Aviso nº11622/2008).

A zona específica de intervenção do Projeto de Loteamento corresponde à Zona Habitacional de Expansão HBE 4, cujos parâmetros urbanísticos se encontram definidos no artº 46º do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa.

O projeto tem como rede estruturante a rede viária proposta no Plano de Urbanização, identificada na seguinte peça desenhada, propondo, no entanto, duas alterações em relação ao plano.

- A. 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.
- B. 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 e eliminando as situações de impasses resultantes da não execução da globalidade do Plano, sobretudo por não se encontrarem em desenvolvimento projetos para os terrenos confinantes.

Estas alterações encontram-se acordadas com a CM de Lagoa, de acordo com a informação prestada pelo proponente, sendo que a conformidade destas alterações com o disposto no PU é matéria de análise no capítulo de Ordenamento do Território.

3.4.2. Distribuição Funcional

O desenho dos lotes pretende proporcionar uma boa relação espacial entre edifícios e uma boa exposição solar para os mesmos, traduzindo-se naturalmente numa melhor qualidade de conforto para as habitações.

A configuração dos lotes permite criar áreas exteriores de melhor qualidade, nomeadamente no que diz respeito às áreas verdes, que são agrupadas em torno de um grande espaço central com muito melhores condições para o usufruto da comunidade.

Os parâmetros urbanísticos constam no capítulo seguinte do presente relatório.

É proposta fundamental do projeto de loteamento, a criação de uma área verde central de dimensões generosas, particularmente importante dada a dimensão do conjunto e número de habitações propostas.

De acordo com o projetista, 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 verdes públicos que a cidade oferece neste momento.

Os lotes destinados a habitações unifamiliares previstas na área norte da intervenção são compostos por moradias isoladas.

Nos edifícios destinados a habitação coletiva, o número de pisos é limitado a 4, considerando-se na definição de 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 encontram-se dimensionados e estruturados de modo que os acessos automóveis sejam efetuados 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.

Encontra-se ainda proposto no estudo prévio de loteamento, uma área destinada a comércio e serviços. Dada a dimensão do conjunto a que refere este projeto e o número de habitações previsto, a não existências de áreas de comércio e serviços que satisfaçam as necessidades básicas quotidianas, que ofereçam os produtos de primeira necessidade, nomeadamente alimentares e que proporcionem o convívio e as relações sociais entre a comunidade, tornaria esta área numa área deserta a que normalmente designamos por “dormitório”. A área a sul da escola, destinada pelo Plano a “Espaços Verdes Urbanos – Equipamentos” será constituída como área de cedência.

3.4.3. Edificação

Inscreve-se de seguida o quadro de parâmetros urbanísticos do projeto.

Quadro 1. Parâmetros Síntese do Loteamento
 FONTE: RICARDO PINA ARQUITETOS, 2021

Uso	Nº de Lotes	Área de Lotes	Área de Implantação	Área de Construção	Nº de Fogos
Habitação Unifamiliar	20	26.241,9	6.000	37.400	20
Habitação Plurifamiliar	19	18.612,35	13.354,1	3.600	304
Comércio e Serviços	1	5.278,6	2.500	7.000	
Total	40	50.133,10	21.854,1	48.000	324

Quadro 2. Parâmetros de Cedência do Loteamento
 FONTE: RICARDO PINA ARQUITETOS, 2021

Cedências		Áreas
Escola Jacinto Correia		21.276,10
Área já Utilizada Rede Viária - AURV		6.758,80
Reserva Rede Viária	RRV1	1375,00
	RRV2	2.657,90
TOTAL REDE VIÁRIA		47.063,80
Espaços Verdes	VE 1	18.088,00
	VE 2	664,70
	VE 3	1.492,30
	VE 4	603,50
	TOTAL	20.848,50

3.4.4. Redes e Infraestruturas

O Presente capítulo identifica as redes de infraestruturas e as redes de comunicação viária na área a adstrita ao projeto de loteamento e têm a data de 27 de outubro de 2021 e são da responsabilidade da equipa projetista FGP Engenharia Civil, Lda. São apresentadas as seguintes redes:

- Rede de Abastecimento de água e marcos de incêndio
- Rede de drenagem doméstica
- Rede de drenagem pluvial
- Rede Elétrica
- Iluminação pública
- Rede de telecomunicações
- Pavimentação e Sinalização
- Resíduos Sólidos Urbanos

Remete-se para o volume de anexos, onde consta a memória descritiva e as plantas de cada uma das redes de infraestruturas gizadas para este território, ponderadas em fase de estudo prévio.

Rede de Abastecimento de água e marcos de incêndio:

A proposta apresentada visa dotar o loteamento de uma rede de abastecimento de água suficientemente robusta e distribuída. Esta rede situa-se no passeio, cumprindo com a hierarquização das várias redes previstas na regulamentação nacional e local. A rede proposta virá a ser ligada à rede pública, cuja caixa mais próxima se situará na rotunda junto à Escola Jacinto Correia de Lagoa (local exato a definir com base na informação cadastral a fornecer pela CML). Para tal será necessário fazer o levantamento e repavimentação do passeio em calçada de calcário que, desta rotunda, dá acesso ao loteamento. Em fases posteriores será verificado junto da CML a capacidade da rede pública existente, de modo a ver a eventual necessidade de reforço desta.

Nesta fase assumiu-se que a rede pública apresenta pressão suficiente para garantir o abastecimento dos edifícios e dos marcos de incêndio, sem necessidade de bombagem suplementar. Caso se venha a verificar o contrário, será necessário assumir:

- Existência de reservatório, grupo de bombagem socorrido e rede dedicada, a partir deste, para abastecimento dos marcos de incêndio (equipamento a localizar posteriormente).
- Existência de reservatório e equipamento de bombagem em cada edifício.

A colocação dos marcos de incêndio propostos foi efetuada com base nos requisitos do projeto de segurança. Considera-se que a rede proposta possa também alimentar alguma rede de rega que venha a ser definida em fases posteriores do projeto.

Rede de Drenagem Doméstica:

A proposta apresentada visa dotar o loteamento de uma rede de drenagem doméstica principal suficientemente robusta e distribuída. Esta rede situa-se a eixo das vias (devidamente coordenada com a rede de drenagem pluvial), permitindo a posterior ligação às moradias unifamiliares e edifícios multifamiliares e de comércio. A rede proposta virá a ser ligada à rede pública, cuja caixa mais próxima se situa na rotunda junto à Escola Jacinto Correia de Lagoa. Para tal será necessário fazer o levantamento e repavimentação da via que, desta rotunda, dá acesso ao loteamento. Em fases posteriores será verificado junto da CML a capacidade da rede pública existente, de modo a ver a eventual necessidade de reforço desta. Todo o escoamento será gravítico, tomando partido da inclinação natural do terreno que é replicada pelo projeto de arquitetura. No caso de existência de pisos inferiores enterrados que necessitem de bombagem para atingirem a cota de soleira da rede prevista para a zona adjacente aos mesmos, esta será

efetuada dentro do próprio edifício, não havendo qualquer bombagem no ramal geral definido. Da mesma forma, caso o edifício de serviços venha a necessitar de separador de gorduras, o mesmo deverá ser previsto no projeto do edifício. Admite-se que toda a rede se desenvolve a mais de 1.0m de profundidade da cota da via, podendo este limite ser reduzido na ligação à rede existente, caso seja necessário para conjugação de cotas de soleira. Neste caso, será utilizada uma proteção da tubagem com betão.

Rede de Drenagem Pluvial:

A proposta de rede de drenagem pluvial para o loteamento foi bastante condicionada pelo facto de o mesmo se encontrar na cabeceira da rede pluvial do município, o que limita a capacidade de receção de caudal da mesma, conforme indicado em fases anteriores. Assim, propõe-se a divisão da área total do loteamento em 3 bacias independentes:

- Zona de moradias unifamiliares e vias adjacentes – bacia 1
- Zona leste de edifícios multifamiliares e vias adjacentes – bacia 2
- Zona oeste de edifícios multifamiliares, comercial e vias adjacentes – bacia 3

Para o dimensionamento das 3 bacias admitiu-se um período de retorno de 100 anos e duração de pluviosidade de 15 minutos. Para a área impermeabilizada admitiu-se um coeficiente da fórmula racional de 1.0. Nas zonas verdes e logradouros considerou-se de forma conservativa um coeficiente de 0.5. Cada bacia será ligada, após passagem por separador de hidrocarbonetos, a um reservatório subterrâneo, de material plástico, que servirá de reservatório de acumulação / atenuação. Assumiu-se que o reservatório da bacia 1 funcionaria por infiltração, dissipando assim a água recebida no solo, ao longo do tempo. A definição do volume final deste reservatório dependerá da permeabilidade do terreno, a confirmar através de prospeção geotécnica posterior. Os reservatórios das bacias 2 e 3 servirão de atenuação do caudal a entregar à rede pública. Foram dimensionados assumindo que, cada um, poderia libertar um caudal máximo de 0.2m³ /s para a rede pública. A capacidade de a rede suportar este caudal será aferida em fases subsequentes com a CML, podendo a solução ser redimensionada consoante o valor máximo seja superior ou inferior. 21153-EP-PMG-MD-R01 8 Todos os reservatórios foram posicionados em zonas ajardinadas, por forma a poderem ser integrados de forma não intrusiva no loteamento. Admitiu-se sempre que o seu topo se encontra 1m abaixo da cota de terreno, permitindo assim a colocação de vegetação ou equipamento ligeiro na área afetada.

Rede de Distribuição em Média Tensão:

A rede de distribuição em média tensão terá a sua origem na rede existente a sul da área de intervenção. A rede existente tem um tramo subterrâneo com transição subterrânea aérea e será a montante da transição que se prevê realizar a ligação com duas uniões que ficarão em caixa de visita para futuras inspeções. A rede de distribuição terá dois postos de transformação, sendo um deles também posto de seccionamento. A rede será subterrânea em cabos monoplares com tensão de 15 kV.

Rede de Distribuição em Baixa Tensão:

A rede de distribuição em baixa tensão tem origem nos postos de transformação e estende-se até às portinholas dos lotes situadas na periferia destes. A rede será subterrânea em toda a sua extensão com os cabos diretamente enterrados em vala. A distribuição de energia será realizada com ramais diretos e com armários de distribuição, conforme indicado nas peças desenhadas.

Iluminação Pública:

A rede de iluminação pública será realizada a partir dos postos de transformação existentes e será comandada através destes. A rede será subterrânea acompanhando a vala da rede de distribuição em baixa tensão interligando todos os conjuntos de coluna e luminária. A iluminação será realizada com equipamentos com lâmpada LED. Serão intercalados armários para alimentação de equipamentos de rega na rede de iluminação pública nos locais indicados nas peças desenhadas.

Rede de Telecomunicações:

A rede de telecomunicações será subterrânea com tipologia em “■” com entrada e saída num único ponto situado a sul no arruamento existente junto à escola na caixa CVR3. A rede será subterrânea será composta apenas por infraestrutura na qual os operadores irão futuramente instalar os cabos para os clientes. A rede será elaborada com tubagem e caixas de visita para encaminhamento de cablagem desde a entrada até às Caixas de Visita Multioperador específica de cada lote (CVM) situadas na via pública em frente à entrada.

Pavimentação e Sinalização:

A proposta apresentada visa hierarquizar as soluções de pavimentação propostas tendo em conta o seu nível de carga e frequência de utilização. Foram assim previstos 4 tipos de pavimentação, discriminados de acordo com as seguintes tipologias:

- Pavimento tipo I, a utilizar em vias de circulação sujeitas a tráfego normal, podendo incluir veículos pesados de uma forma não frequente.
- Pavimento tipo II, a utilizar na zona dos estacionamentoos.
- Pavimento tipo III, a utilizar em zonas de acesso pedonal (e cujo revestimento deverá ser definido no projeto de arquitetura)
- Pavimento tipo IV, a utilizar na ligação dos cul-de-sac dos edifícios multifamiliares, para que não sejam criados impasses incompatíveis com os requisitos do projeto de segurança, servindo como suporte para circulação de veículos de emergência.

A constituição de cada tipo de pavimento é apresentada nas peças desenhadas. Genericamente previu-se a adoção de pavimentos em material betuminoso, enquadrado com o já existente na via de acesso ao loteamento. Admitiu-se um material para revestimento dos passeios em blocos (pedra da calçada, prefabricados de betão, ou outros). As vias apresentam 7.0m de largura (zona de edifícios multifamiliares) ou 6.5m de largura (moradias unifamiliares), com uma faixa de rodagem em cada sentido. As faixas de rodagem são delimitadas por bolsas de estacionamento (paralelo ou perpendicular), com 2.5x5.0m², ou por lancis de 15cm de altura. Admite-se a existência de lancis rebaixados nas zonas das passagens de peões, sendo os mesmos obrigatórios no final dos cul-de-sac dos edifícios multifamiliares de modo a facilitar o galgamento do passeio pelas viaturas de emergência. A sinalização apresentada teve em consideração o facto de o loteamento não ser uma zona de passagem inserida na malha urbana. Previu-se a necessidade de existirem passadeiras de peões e respetiva sinalização vertical, bem como a indicação das várias ruas sem saída entre edifícios 21153-EP-PMG-MD-R01 14 multifamiliares ou na zona das moradias unifamiliares. Considerou-se que a localização e número de passadeiras de peões ainda pode ser ajustada com o evoluir do desenho do projeto de arquitetura, nas fases subsequentes do processo. Não se apresenta ainda sinalização horizontal do pavimento, que se prevê ser pintada (no pavimento e marcação de lugares) e descontínua na faixa de rodagem. Admite-se que todo o loteamento venha a ter sinalização de zona de velocidade limitada a 30km/h.

Resíduos Sólidos Urbanos:

A proposta apresentada visa integrar os equipamentos de RSU no layout geral previsto pela arquitetura, procurando minimizar o seu impacto funcional e visual. Procurou-se localizar os equipamentos em locais de fácil acesso para as viaturas de recolha, adjacentes à via pública, e de uma forma distribuída de modo a minimizar os percursos necessários para o depósito dos resíduos pelos moradores. Estes locais podem, em fases subsequentes do processo, vir a ser

ajustados, numa integração mais detalhada com o projeto de arquitetura ou por conveniência de ponto de recolha a definir com entidades por ela responsáveis. Com base no número máximo de habitantes previsto (1084 multifamiliar + 110 unifamiliar) e área dedicada a comércio e serviços (1.200m²), estimou-se uma produção de resíduos de:

- 1m³ /dia na zona das moradias unifamiliares
- 9.5m³ /dia para os edifícios multifamiliares
- 1.5m³ /dia para o edifício comercial

Previu-se, deste modo, a colocação do seguinte equipamento:

- 1 ilha ecológica com 2 contentores subterrâneos + ecoponto na zona das moradias unifamiliares.
- 3 ilhas ecológicas com 3 contentores subterrâneos + ecoponto cada, na zona dos edifícios multifamiliares e comércio.

A maior distância a percorrer pelos moradores, desde a entrada do edifício ao ponto de RSU será, assim, de 240m na zona das moradias unifamiliares e de 180m na zona dos edifícios multifamiliares. Com esta solução consegue-se um volume de acumulação de RSU que permite calendarizar a sua recolha com uma periodicidade mínima de 3 a 4 dias, assumindo uma ocupação plena do loteamento. A localização das papeleiras ainda não é definida nos elementos de projeto, dada a fase em que este estudo se encontra, sendo posteriormente efetuada em conjugação com o projeto de arquitetura e serviços da CML.