

MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL
OBJECTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA: INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
LOCAL: LUGAR DE CALIÇOS, FREGUESIA DA LUZ

ÁREA OBJETO DO PEDIDO

O presente Pedido de Informação Prévia incide sobre um Prédio Rústico, inscrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2970/19960531, com o número de matriz 30, secção T, sito no Lugar de Horta de Trigo, Freguesia de São Gonçalo de Lagos, com a área de 5.260,00 m², cujo titular é a Caixa Económica Montepio Geral.

A parcela confronta a norte com Cláudio Ferreira e Peter Gordon, a sul e nascente com caminho e a poente com caminho velho do Paúl.

O requerente pretende verificar a viabilidade de constituição de uma **Operação de Loteamento para constituição de dois lotes de habitação multifamiliar** constituídos por habitações com tipologias T1, T2 e T3 e áreas de lazer privadas.

CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O empreendimento visa um projecto de investimento em habitação de qualidade na Horta do Trigo, regendo-se pelo Plano de Urbanização de Lagos (PU) e integrado na Unidade de Execução n.1, apostando numa solução urbanística articulada com outras que se encontram em desenvolvimento com o mesmo enquadramento territorial. A solução explora as características naturais do terreno, a integração paisagística na sua dualidade entre o mar e o interior agrícola.

Pretende-se a edificação de dois lotes, cada um deles com um edifício destinado à habitação multifamiliar, idênticos, com 32 fogos de habitação no total, nomeadamente 8 T1, 16 T2 e 8 T3, distribuídos por ambos os lotes.

Os lotes apresentam ambos áreas em cave, acessíveis a partir do arruamento principal a desenvolver, destinadas a estacionamento, bem como áreas complementares de usufruto comum dos condóminos.

Pretende-se com este Pedido de Informação Prévia apresentar as intenções do proprietário no que diz respeito ao uso, programa base, densidade, caracterização e integração paisagística, bem como enquadramento territorial, ao abrigo do nº1 do artigo 14º do RJUE:

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

1 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

Optou-se por uma entrega faseada, constituindo a presente submissão a FASE I, tendo em consideração as condicionantes existentes para definição dos acessos ao empreendimento, podendo a sua definição alterar significativamente o estudo das infraestruturas das várias especialidades.

Após análise do município da solução urbanística na sua generalidade e respectiva estrutura viária será instruída a FASE II deste Pedido de Informação Prévia enquadrando os demais elementos instrutórios que consolidarão o presente pedido, nomeadamente a planta de infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais, bem como os termos de responsabilidade dos técnicos das especialidades, em observância com o parecer do município e toda a legislação vigente.

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

O prédio é abrangido pelo Plano de Urbanização de Lagos [PU_L], que o integra na Unidade de Execução n.º 1. Ao nível da ocupação do solo preconizada na Planta de Zonamento do PU, verifica-se que o terreno está incluído em Solo de Urbanização Programada – Área Envolvente ao Parque Urbano Equipado, estando previsto que seja atravessado por uma via de acesso Local.



Em termos regulamentares, “A Área envolvente ao Parque Urbano Equipado caracteriza-se pela localização de um conjunto de funções urbanas que incluem espaços de uso habitacional e equipamentos, de acordo com um desenho urbano previamente estabelecido e devidamente identificado no desenho n.º - 19 – Planta de Zonamento” (art. 73.º do Regulamento do PU_L);

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

Nos termos do artigo 74º do Regulamento do PU_L, para o terreno em apreço, as operações urbanísticas a realizar observam os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de Construção ou Utilização Líquido: 0,90 = 4 734,00 m²;
- b) Índice máximo de Implantação ou Ocupação Líquida: 0,50 = 2 630,00 m²;
- c) Número máximo de pisos: 4.

Sendo o PU_L assente num modelo de gestão peregrinativo, nos termos do art. 100.º, n.º 3 do Regulamento do PU_L, na Unidade de Execução n.º 1 aplica-se um Índice Médio de Utilização (IMU) de 0,25 m² de Área Bruta de Construção (ABC)/m² de terreno e uma Área de Cedência Média (ACM) de 229,50 m²/100 m² de ABC.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

O prédio integra uma área de franca expansão urbana a norte da cidade de Lagos, num plano urbano caracterizado pelos equipamentos desportivos. Desenvolvendo-se como uma forma de valorizar a principal entrada na cidade.

A relação com Lagos é estabelecida através da EN 125, definindo, em conjunto com a EN 120, os limites sul e poente do PU, respectivamente.

A zona caracteriza-se pelo seu estado, relativamente, natural, com a evidência de flora autóctone; e pela sua topografia de declive acentuado.

Na solução desenvolvida e que constitui a FASE I da instrução do presente Pedido de Informação Prévia optou-se pela valorização da topografia natural da parcela, tirando partido da valorização das vistas sobre o oceano e de um bom aproveitamento solar, garantindo, no entanto, a coesão com a solução urbanística em desenvolvimento a sul da nossa proposta.

Propõe-se a utilização do traçado de um caminho público existente para a execução do sistema viário a sul dos limites da propriedade cedendo ao domínio público a área necessária para garantir a constituição de um perfil viário adequado às necessidades da zona e à parametrização em conformidade com a legislação vigente.

O sistema viário foi desenvolvido em dois tipos hierárquicos de vias: uma via principal de distribuição para os lotes a constituir nesta proposta e que garanta a continuidade para as zonas a urbanizar a sul; e uma via de carácter secundário ou complementar, de acesso local, de baixo tráfego que garanta a continuidade de um caminho público existente, visto ser actualmente o único acesso às habitações no alto da colina. No

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

futuro, de acordo com o PU_L, está prevista a integração de uma nova via de distribuição local a norte do empreendimento.

De referir, ainda, que a implantação das vias propostas teve em consideração a articulação entre os traçados de vias propostas no PU_L, em articulação com a topografia do terreno e pré-existências de caminhos públicos, de forma a permitir a sua exequibilidade e consolidação das intenções do plano em harmonia com o tecido urbano existente e com as propostas de urbanização que existem para esta unidade de execução, conforme se pode verificar nos desenhos 02 e 03 da proposta.

A proposta de loteamento desenvolve-se em dois lotes destinados a habitação multifamiliar cumprindo com a cêrcea máxima permita de 4 pisos. Propõe-se uma solução que possibilite habitação de qualidade integrada numa área verde, intenção que se reflecte na área destinada a espaço exterior privado de cada lote, prevendo-se, sempre que possível, a preservação das árvores existentes nos seus logradouros. Uma proposta que tem em vista a existência em cada lote de comodidades que lhe proporcionem valor acrescentado, tais como piscina e ginásio ou outras áreas comuns de lazer, integradas na própria solução.

INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE

O requerente instruiu anteriormente na Câmara Municipal de Lagos um pedido de Direito à Informação sobre o Prédio em questão tendo sido indicado um conjunto de condicionantes a cumprir.

Face ao exposto no ofício n.º 19211 de 31/08/2018 e informação n.º 18437 de 24/08/2018, e de modo a garantir o enquadramento com a envolvente próxima em desenvolvimento, como também proporcionar uma solução de maior qualidade. O requerente propõe, tal como já foi exposto, um reposicionamento da solução viária prevista na Planta de Zonamento do PU_L, propondo a execução da via seguindo o limite sul do seu terreno, seguindo o traçado do caminho público existente e permitindo uma distribuição de áreas de cedência e destinadas aos lotes de forma mais equilibrada e integrada na topografia do local.

Deste modo, prevê-se uma via de perfil viário semelhante à via projectada na proposta de urbanização contígua a sul, integrando, no entanto baias de estacionamento em paralelo às faixas de rodagem. Não sendo possível duplicar a via principal com vias secundárias de acesso aos lotes, por questões evidentes de disponibilidade de espaço da parcela, optou-se pela implementação de uma faixa de árvores de alinhamento em caldeiras que permitem clarificar o desenho do espaço público e criar uma transição para a linguagem do espaço privado de cada um dos lotes.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

Considerou-se na presente proposta a cedência de área para a via pública, prevendo a execução das faixas de rodagem, baias estacionamento público e passeios que confrontam com os lotes, cumprindo com a parametrização vigente. Por existir um caminho público exterior à parcela a proposta considera a sua integração da sua área na solução urbanística em proposta, de modo a não criar discontinuidades no tecido urbano e permitindo uma maior clareza de desenho.

O promotor que vier a lotear a parcela poderá ficar obrigado à urbanização das áreas actualmente em zona de caminho público, por via de compensações no cálculo de taxas para o licenciamento da operação.

PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O objecto da proposta é a viabilidade de constituição de uma operação de loteamento com a edificação de habitação multifamiliar em dois lotes independentes, constituídos por fogos de tipologias T1, T2 e T3 distribuídos por 4 pisos, cave com estacionamento privativo e outras comodidades, e um generoso espaço exterior ajardinado com piscina.

O programa funcional dos lotes prevê um índice de ocupação do solo de (+/-) 0,22 (1.176,00 m²) e um índice de utilização do solo de 0,89 (4.704,00 m²), não excedendo os limites previstos de 0,5 e 0,9, respectivamente. Prevê-se ainda a utilização do espaço exterior com a possibilidade de execução de zonas pavimentadas e de piscina, tendo a proposta um índice de impermeabilização previsto de 0,39 (2.057,71m²).

QUADRO SINÓPTICO DA PROPOSTA									
Lotes	Pisos		Nº de fogos			Área do Lote	Área de Implantação	Área de Construção	Área de Impermeabilização
	Acima cs	Cave	T1	T2	T3				
1	4	1	4	8	4	1.647,56 m ²	588,00 m ²	2.352,00 m ²	1.031,80 m ²
2	4	1	4	8	4	1.786,10 m ²	588,00 m ²	2.352,00 m ²	1.025,91 m ²
Total	4	1	8	16	8	3.433,66 m ²	1.176,00 m ²	4.704,00 m ²	2.057,71 m ²
Áreas em cave (privado)			Estacionamento 44 lugares, ginásio e arrumos						
			1.560,90 m ²						
Estacionamento à superfície (público)			34* lugares						

*Número de lugares da proposta - 20 lugares dentro da área a lotear e 14 na zona do actual caminho público.

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS

Está prevista a cedência ao domínio público uma área total de 1.858,81 m² em passeios, estacionamento e arruamentos, bem como áreas remanescentes a integrar zonas de desenvolvimento urbano futuro e que

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

não estão, todavia, consolidadas. As áreas de cedência encontram-se identificadas num quadro dedicado que integra o desenho 01 da proposta.

O terreno para o qual se está a apresentar o PIP será infra-estruturado com as redes de infraestruturas necessárias para obtenção das condições de habitabilidade nas construções previstas.

As várias infraestruturas previstas serão enterradas e ligarão às redes de infraestruturas existentes no arruamento contíguo.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

A rede de abastecimento, que também prevê a rede de incêndio, será dimensionada de acordo com legislação em vigor para a população prevista.

A rede será executada no passeio, andarà enterrada, de acordo com a vala tipo a adoptar.

A tubagem a utilizar será em tubo de polietileno de alta densidade PEAD (PN10) com os diâmetros necessários

Prevê-se a colocação de acessórios do mesmo material em nós, curvas e outros elementos do traçado.

Serão aplicadas válvulas de seccionamento nas ligações da nova tubagem com a rede existente, nos cruzamentos e entroncamentos, evitando grandes cortes de fornecimento.

Serão executados os ramais domiciliários aos dois lotes de habitação colectiva previstos, um para cada lote, a executar de acordo com pormenores tipo incluindo válvulas de seccionamento de acordo com os diâmetros dos ramais.

Serão aplicados marcos de água, de acordo com a legislação aplicável, cujo modelo será um dos adoptados pelos serviços das águas, e a aplicar de acordo com a legislação em vigor.

Na execução das redes, será cumprida toda a legislação aplicável, bem como as normas.

REDE DE SANEAMENTO DOMÉSTICO

A rede de infraestruturas de saneamento será dimensionada de acordo com legislação em vigor para a população prevista.

A rede será executada no eixo do arruamento, á profundidade prevista na vala tipo adoptada.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

A rede será constituída por colectores, caixas de visita circulares que interligam os colectores e Camaras de ramal de ligação no limite dos lotes, para posterior ligação dos ramais domiciliários, um por cada lote

As tubagens a utilizar serão em tubo de P.P. do tipo estruturado, rigidez anelar SN8 com as inclinações necessárias ao seu perfeito escoamento.

As tubagens serão assentes no fundo de valas, com a profundidade e largura compatíveis com o respectivo diâmetro.

A fim de assegurar o bom funcionamento da rede será prevista a construção de caixas de visita em todos os pontos de mudança de direcção e declive, cujo afastamento não ultrapassa os 60,0 metros regulamentares.

As caixas de visita terão forma circular com diâmetro interior mínimo de 1,00m desde que a profundidade não ultrapasse os 2,5m e 1,25 de a profundidade ultrapassar este valor.

As caixas serão vedadas ao nível do pavimento por tampas de ferro idênticas às usadas pelo Município.

REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

O projecto de recolha de águas pluviais será dimensionado de acordo com legislação em vigor,

O projecto prevê a recolhas das águas superficiais das áreas a impermeabilizar – arruamento e passeios.

O arruamento e passeios serão projectos com inclinações transversais e longitudinais que garantam o escoamento das águas pluviais para os sumidouros.

A rede será constituída por colectores caixas de visita e sumidouros

As tubagens a utilizar serão em tubo de PP corrugado SN8 de dupla parede com as inclinações necessárias ao seu perfeito escoamento.

As tubagens serão assentes no fundo de valas, com a profundidade e largura compatíveis com o respectivo diâmetro.

A fim de assegurar o bom funcionamento da rede será prevista a construção de caixas de visita em todos os pontos de mudança de direcção e declive, cujo afastamento não ultrapassa os 60,0 metros regulamentares.

As caixas de visita terão forma circular com diâmetro interior mínimo de 1,00m desde que a profundidade não ultrapasse os 2,5m e 1,25 de a profundidade ultrapassar este valor.

Serão vedadas ao nível do pavimento por tampas de ferro idênticas às usadas pelo Município

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA | CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL | HORTA DE TRIGO | PAÚL | LAGOS

Ao longo do traçado, nos pontos de cotas baixas, no limite entre os passeios/estacionamentos e o arruamento serão instalados sumidouros de grades que receberam as águas superficiais que são depois encaminhadas para os colectores através das caixas de visita.

A tubagem será assente em valas com a largura compatível com o seu diâmetro, de acordo com a legislação aplicável.

Para garantir o bom funcionamento da rede está prevista a construção de várias caixas de visita por forma a que o espaçamento entre elas seja inferior a 60,0m.

As caixas de visita terão forma circular com diâmetro interior mínimo de \varnothing 1,00m, para altura até 2,50m.

As caixas serão vedadas ao nível do pavimento por tampas de ferro idênticas às usadas pela Câmara Municipal.

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL

A rede de distribuição de gás natural será dimensionada de acordo com legislação em vigor para os consumos previstos

De forma geral será utilizado o método de cálculo proposto pela *Association Technique de L'Industrie du Gaz en France*, exposto no "*Manuel pour le Transport et la Distribution du Gaz*", o qual se aplica em conformidade com os pressupostos acima referidos.

Considerando que os aparelhos de queima a instalar serão alimentados com Gás Natural, recomenda-se que os mesmos sejam da categoria I12H3+ ou outra que devidamente certificada.

O gás combustível considerado para a elaboração do projecto é o Gás Natural com características médias seguintes:

O Gás Natural distribuído em Portugal é um gás da 2.^a família do tipo H.

Toda a tubagem da rede de distribuição será executada em polietileno de alta densidade (P.E.A.D.) da série SDR 11, conforme norma ISO 4437 e certificado da classe MRS 80.

As especificações dos acessórios, em polietileno, e das válvulas de esfera são as prescritas nas normas ISO.

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA

O terreno em causa será infra-estruturado em termos de distribuição de energia eléctrica, para servir as diversas construções previstas.

Todas as infraestruturas serão do tipo subterrâneo.

Serão previstas condições para interligação das infraestruturas a construir, às infraestruturas (redes) adjacentes existentes, nas condições a definir na fase de elaboração de projecto específico, de acordo com o concessionário das mesmas e em observância da legislação aplicável.

Serão previstas redes de baixa tensão, com armários de distribuição e cabos para sua interligação/alimentação e ligação às diversas construções previstas.

Será prevista uma rede de iluminação pública geral no espaço envolvente a arruamentos e construções.

Da caixa do armário de distribuição serão colocados tubos dirigidos às diversas construções a alimentar, que irão ligar às portinholas a instalar, nas condições a definir no projecto de especialidade de pormenor, a elaborar.

Os tubos serão instalados em valas, com traçados rectos e serão separados entre si de pelo menos cinco centímetros. Os tubos serão do tipo PEAD. Os cabos serão enfiados em tubos ou colocados directamente em valas cujo traçado e perfil de execução cumprirá com legislação aplicável. Levarão as protecções mecânicas das canalizações, terra isenta de pedras, fita e rede sinalizadora.

Os armários de Distribuição serão normalizados, sendo concebidos e construídos de forma a poder satisfazer aos ensaios e especificações aplicáveis.

Em cada armário de distribuição será executado um eléctrodo de terra constituído por varetas de aço cobreado com 2 metros de comprimento e 0,015 metros de diâmetro, enterrados verticalmente no solo com a parte superior à distância mínima da superfície de 0,80 m e deverão obedecer rigorosamente ao disposto no Dec. Reg. nº 90/84, no que se refere à espessura do revestimento que será igual ou superior a 0.7 mm.

Junto a cada Armário de Distribuição será implantada uma “Caixa de visita tipo passeio” de acordo com as indicações e condições técnicas aplicáveis.

Toda a instalação será executada de acordo com o “Regulamento de Segurança de Instalações e Postos de Transformação e Seccionamento”, “Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão” e restante legislação aplicável.

INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES

O terreno em causa será infra-estruturado em termos de telecomunicações.

Prevê-se a criação de infraestruturas do tipo subterrâneo.

Serão previstas condições para interligação das infraestruturas do terreno às infraestruturas exteriores ao mesmo (infraestruturas públicas), nas condições previstas pela legislação aplicável.

A rede será desenvolvida com os traçados propostos, tendo em conta a pormenorização do projecto específico a elaborar.

Será prevista uma rede de tubagens, caixas e demais componentes necessários, para servir as diversas construções previstas.

Os tubos serão do tipo PEAD. A quantidade de tubos e formações será indicada no projecto a elaborar.

O perfil das valas será de acordo com o previsto no ponto 5.2.5 do manual ITUR-3, desenho esquemático 5.9

As câmaras de visita a instalar (CVR) serão de tipologia e com dimensões mínimas, de acordo com o estabelecido na legislação, tendo em conta as necessidades e condições técnicas aplicáveis.

Será tido em conta a legislação aplicável nomeadamente o “Manual ITUR - Prescrições e especificações técnicas das infraestruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações e conjuntos de edifícios, (ITUR - 3.ª edição), aprovada por decisão da ANACOM de 12 de Março de 2020 com entrada em vigor em 1 de Abril de 2020.

Em todo o omissis será aplicada a legislação vigente.

Lagos, 12 de Junho de 2023.

As técnicas responsáveis pela autoria do Pedido de Informação Prévia,

Arq^a Ana Neno Leite | OASRN 15187

Arq^a Paula Ribeiro | OASRS 6196