

CARVOEIRO BRANCO – PROPRIEDADES UNIPESSOAL LDA
Loteamento em Bemposta / Vales - Lagoa

PROJETO LOTEAMENTO
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Ricardo Pina Arquitetos
Lagoa, 25 de maio de 2022

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

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

A área onde se insere o terreno alvo da operação de loteamento, insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UP3 do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, delimitada na Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa. O Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa encontra-se publicado no Diário da República 2ª série – nº74 de 15/04/2008 (Aviso nº11622/2008).

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

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

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

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

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

Da área total dos dois prédios, 126.569,00m², foi suprimida a área de 1.769,00m² revertida para margem da via existente a norte.

PROPOSTA

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

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

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

O projeto tem como rede estruturante a rede viária proposta no Plano de Urbanização, propondo, no entanto, duas alterações.

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

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

O desenho proposto permite a qualquer momento expandir a rede viária aos terrenos vizinhos permitindo executar a mesma de acordo com o previsto no Plano.

O desenho dos lotes é totalmente reconfigurado, resultando, no que consideramos, um desenho urbano mais interessante, proporcionando uma melhor relação entre edifícios e uma melhor exposição solar para os edifícios, traduzindo-se naturalmente numa melhor qualidade de conforto para as habitações que se venham a edificar.

A reorganização dos limites dos lotes permite igualmente criar áreas exteriores de melhor qualidade, nomeadamente no que diz respeito às áreas verdes, que passam na generalidade a ser agrupadas num grande espaço central com muito melhores condições para o usufruto da comunidade.

A criação de uma área verde central de dimensões generosas é particularmente importante dada a dimensão do conjunto e número de habitações propostas.

Este espaço será elementar para a convivência da comunidade, quer dos habitantes deste "bairro", quer mesmo dos habitantes de Lagoa em geral por se apresentar como um importante complemento aos espaços públicos que a cidade oferece neste momento.

Embora a desenvolver quando dos projetos de infraestruturas de urbanização, importa salientar que esta área verde terá uma importância muito relevante no equilíbrio entre as áreas impermeabilizadas e permeáveis, permitindo contribuir para a resolução da drenagem de águas pluviais, nomeadamente pela possibilidade de integrar uma bacia de retenção.

Os lotes destinados a habitações unifamiliares previstas na área norte da intervenção, que previam moradias isoladas e geminadas, são redesenhados de modo a constituírem apenas moradias isoladas, em menor número, mas também estes com melhores condições para as construções que se venham a edificar.

A área central do projeto, destinada pelo Plano a edifícios de habitação multifamiliar, é profundamente reformulada.

O número de pisos é limitado a 4 em substituição dos 5 anteriores, o número de lotes é igualmente reduzido tornando as áreas construídas mais compactas e as implantações são propostas de modo que os edifícios e as habitações a desenvolver disponham de melhor exposição solar, evitando as exposições a norte.

Os lotes são reorganizados de modo que os acessos automóveis sejam feitos por espaços interiores evitando rampas de acesso a garagens diretas para os arruamentos, que prejudicam a fruição do espaço público sobretudo as circulações pedonais.

Estas áreas centrais permitem desenvolver o conceito de quintais e hortas urbanas associadas aos edifícios.

Embora não previsto no Plano, é proposto um lote destinado a comércio e serviços.

A diversidade de usos nas cidades e nos seus bairros é elementar para o seu equilíbrio e para a qualidade do dia-a-dia daqueles que as habitam.

Dada a dimensão do conjunto a que refere este projeto e do elevado 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 para Equipamentos de Utilização Coletiva e designada por “Eq2”.

São previstos 7.490,00m² de área de construção para as duas parcelas destinadas a equipamentos, a parcela da Escola – Eq 1 e a parcela Eq2. Esta área de construção para equipamentos é a prevista no Plano, não sendo neste momento diferenciada por parcelas.

As áreas de construção e tipologias definidas para os lotes privados são ajustadas de modo a permitirem a disponibilização dos lugares de estacionamento em número e dimensão, previstos no plano, no interior dos lotes.

Ao número de lugares de estacionamento afetos à construção exigidos pelo Plano, a presente proposta de Loteamento acresce 571 lugares públicos, valor muito superior ao também exigido pelo Plano que seria de 103.

Prefende-se com este valor generoso responder positivamente ao estacionamento necessário para os Equipamentos de Uso Coletivo, não definido no Plano e atribuir ao conjunto uma disponibilidade de estacionamento que supere as suas necessidades, resultando numa melhor qualidade do espaço urbano.

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

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

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

O autor do projeto de loteamento,