
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente memória descritiva, diz respeito ao Aditamento ao Projecto de Licenciamento de Operação de Loteamento, que o requerente pretende levar a efeito em Quinta dos Poços, Sítio dos Poços, Vale de Ferragudo, Poço dos Pardais e Quinta de S. Pedro, união de freguesias de Estôambar e Parchal, concelho de Lagoa, sobre parte dos seguintes prédios:

1. Misto, com a área total de 26.160,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2936 e inscrito na matriz predial 44 secção V;
2. Misto com a área total de 51.780,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 535 e inscrito na matriz predial 43 secção V;
3. Misto, com a área total de 106.340,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1237 e inscrito nas matrizes prediais, urbana 1722 e rústica 42 da secção V;
4. Misto, com a área total de 39.890,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1236 e inscrito nas matrizes prediais, urbana 1349 e rústica 41 da secção V;
5. Misto, com a área total de 147.700,00m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1214 e inscrito nas matrizes prediais, urbana 1718 e rústica 23 da secção Z;

O presente Aditamento vem dar resposta ao parecer técnico n.º 001/2020 emitido pelo Chefe da Divisão de Obras em 09/01/2020, que obrigou a alteração e reajuste do desenho urbano do loteamento, bem como dos respectivos projectos de infraestruturas.

Nesta proposta promoveu-se um ajuste dos parâmetros urbanísticos, sem no entanto ultrapassar os máximos previstos no Plano de Urbanização onde se localiza a pretensão.

ANTECEDENTES PROCESSUAIS

Processo n.º 20/2219/2018 - Pedido de licenciamento de operação de loteamento

- Aprovação do projecto de loteamento, deliberado em reunião de Câmara em 15/01/2019;
- Ofício n.º 1932 de 13/01/2020 com parecer técnico emitido pelo Chefe da Divisão de Obras n.º 001/2020 de 09/01/2020, a solicitar reformulação dos projectos de infraestruturas;
- Ofício n.º 19307 de 22/09/2020 com parecer técnico emitido pela Divisão de Urbanismo n.º 18072 de 03/03/2020, a solicitar apresentação da declaração de impacte ambiental (DIA).
- Ofício n.º 26719 de 19/11/2021 com parecer sobre a Proposta de Definição de Âmbito do EIA.

REQUERENTE

O presente Licenciamento é requerido por Carvoeiro Golfe, S.A., contribuinte fiscal n.º 501 276 084, para os devidos efeitos com endereço postal no Apartado 1011-8401-908 Carvoeiro, Lagoa.

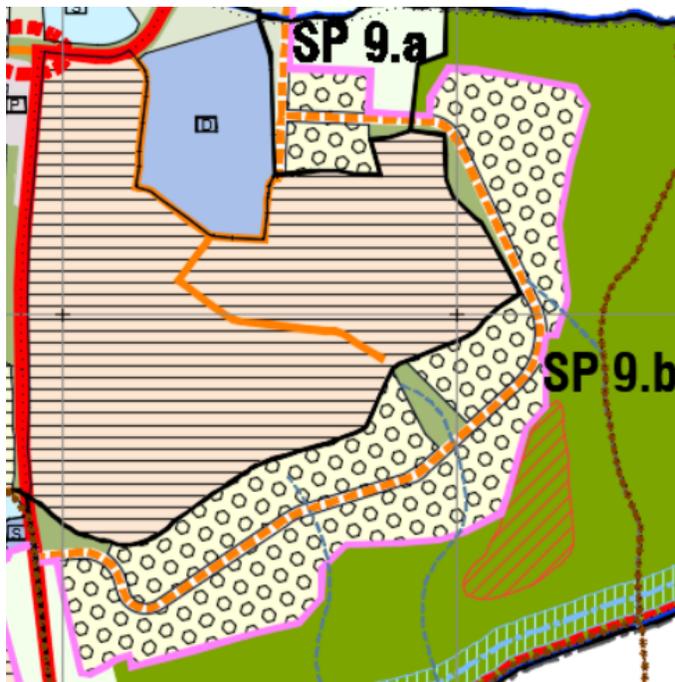
ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O projeto enquadra-se na Revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (Aviso n.º 14160/2013) e Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa (Aviso n.º 16179/2021).

DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

A pretensão localiza-se na unidade operativa de planeamento e gestão 9, designada por SP 9, mais concretamente na subunidade operativa de planeamento e gestão a sul, denominada SP 9.b. Esta subunidade 9.b integra um espaço residencial, espaço verde de recreio e produção, espaço verde de enquadramento e protecção e uma parte remanescente classificada como solo rural.

A parte da SP 9.b integrada em solo rural, destina-se à implantação de parte de um campo de golfe com 18 buracos e das necessárias edificações de apoio à sua manutenção e à prática do jogo, cujo projecto do mesmo requerente, se encontra licenciado através do Alvará de Obras n.º 195/2020 e em construção.



CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	
SOLO URBANO	
ESPAÇOS CENTRAIS	
	ESPAÇO ANTIGO OU HISTÓRICO URBANIZADO CONSOLIDADO
ESPAÇOS RESIDENCIAIS	
	ESPAÇO HABITACIONAL ANTIGO OU HISTÓRICO URBANIZADO CONSOLIDADO
	ESPAÇO HABITACIONAL URBANIZADO CONSOLIDADO
	ESPAÇO HABITACIONAL URBANIZADO A CONSOLIDAR
	ESPAÇO HABITACIONAL URBANIZÁVEL
NÍVEIS DE DENSIDADE	
	A
	B
	C
	D
	E
	F
ESPAÇOS VERDES	
	ESPAÇO VERDE DE RECREIO E PRODUÇÃO
	ESPAÇO VERDE DE ENQUADRAMENTO E PROTEÇÃO
REDE RODOVIÁRIA E FERROVIÁRIA	
	PRINCIPAL
	SECUNDÁRIA
	NÓ VIÁRIO PRINCIPAL
	CAMINHO-DE-FERRO
	ESTAÇÃO FERROVIÁRIA OU APEADEIRO
	PASSAGEM INFERIOR/SUPERIOR
	PERCURSOS DE RECREIO E CICLOVIAS

ÍNDICES E PARÂMETROS MÁXIMOS REGULAMENTARES DO PU DA UP1

Área do Espaço Habitacional Urbanizável – Nível F		128.439,00 m²
Índice Máximo de Utilização = 0,30	(128.439,00 x 0,30)	38.531,70 m ²
Índice Máximo de Ocupação do Solo = 25%	(128.439,00 x 0,25)	32.109,75 m ²
Índice Máximo de Impermeabilização do Solo = 60%	(128.439,00 x 0,60)	77.063,40 m ²
Densidade Populacional Máxima = 25 fogos/ha	(25 x 12,844)	321,10
N.º Máximo de Pisos		2

Apresenta-se o mapa de áreas geral da área de intervenção, onde se incluem as áreas dos prédios, consideradas na intervenção consoante a categoria, também representado na peça desenhada n.º 01:

SP 9.b						
	Art.º 23Z m ²	Art.º 41V m ²	Art.º 42V m ²	Art.º 43V m ²	Art.º 44V m ²	Total m ²
Urbanizável	41 500,00	19 520,00	39 069,00	20 890,00	7 460,00	128 439,00
Via PU UP1 - PTT2.1	8 960,00	2 307,00	4 795,00	2 900,00	2 218,00	21 180,00
Espaço Verde	3 094,00	4 177,00	0,00	70,00	2 678,00	10 019,00
Total Loteamento	53 554,00	26 004,00	43 864,00	23 860,00	12 356,00	159 638,00
Equipamento	4 422,00				3 968,00	

ÁREAS DE CEDÊNCIA

Em conformidade com o disposto no RJUE e Portaria n.º 216-B/2018, optou-se pela cedência ao município das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, bem como áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva, de acordo com o seguinte quadro e peça desenhada n.º 03:

Cedências	Portaria n.º 216-B/2018	Proposta
Áreas Verdes	Moradias unifamiliares - 91 x 28m ² = 2.548,00 m ²	10.083,00 m ²
	ABC Hab. Colectiva – 20.581,00 m ² /120 x 28m ² = 4.802,25 m ²	
Equipamento	Moradias unifamiliares - 91 x 35m ² = 3.185,00 m ²	9.188,00 m ²
	ABC Hab. Colectiva – 20.581,00 m ² /120 x 35m ² = 6.002,80 m ²	

As áreas de cedências para espaços verdes, são os identificados no PU da UP1.

As áreas de cedência para equipamentos AEQ 1 e AEQ 3, estão fora do limite da operação de loteamento apesar de adjacentes a este, com acesso directo pela via pública.

LOTES

O loteamento é composto por 97 lotes, em que 6 são destinados a habitação colectiva e os restantes 91, destinados a moradias unifamiliares. O número de fogos total é 321, distribuídos conforme o quadro seguinte:

Lote	Utilização	Tipologia (máxima)	Pisos (cércea máx.)	Numero de Fogos	Área do Lote	Área de Implantação (máxima)	Área de Construção (máxima)	Área de Impermeabilização (máxima)	Lugares de Estacionamento (interior do Lote)
N.º			N.º	N.º	m2	m2	m2	m2	N.º
01	Hab. Colectiva	T4	2	36	8304,00	2610,00	3222,00	5812,00	36
02	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	760,00	175,00	175,00	375,00	2
03	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	648,00	175,00	175,00	375,00	2
04	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	610,00	150,00	150,00	325,00	2
05	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	598,00	150,00	150,00	325,00	2
06	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	597,00	150,00	150,00	325,00	2
07	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	595,00	150,00	150,00	325,00	2
08	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	592,00	150,00	150,00	325,00	2
09	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	589,00	150,00	150,00	325,00	2
10	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	585,00	150,00	150,00	325,00	2
11	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	591,00	150,00	150,00	325,00	2
12	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	662,00	175,00	250,00	375,00	2
13	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	823,00	175,00	250,00	375,00	2
14	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	920,00	175,00	250,00	375,00	2
15	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	792,00	175,00	250,00	375,00	2
16	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	911,00	175,00	250,00	375,00	2
17	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	747,00	175,00	250,00	375,00	2
18	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	530,00	175,00	175,00	365,00	2
19	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	544,00	175,00	175,00	365,00	2
20	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	535,00	175,00	175,00	375,00	2
21	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	618,00	175,00	175,00	375,00	2
22	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	673,00	175,00	175,00	375,00	2
23	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	769,00	175,00	175,00	375,00	2
24	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	932,00	175,00	250,00	375,00	2
25	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	980,00	175,00	250,00	375,00	2
26	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	742,00	175,00	175,00	375,00	2
27	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	624,00	175,00	175,00	375,00	2
28	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	526,00	175,00	175,00	365,00	2
29	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	529,00	175,00	175,00	365,00	2
30	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	548,00	175,00	175,00	375,00	2
31	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	641,00	175,00	175,00	375,00	2
32	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	751,00	175,00	250,00	375,00	2
33	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	775,00	175,00	250,00	375,00	2
34	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	663,00	175,00	175,00	375,00	2
35	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	539,00	175,00	175,00	375,00	2
36	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	643,00	175,00	175,00	375,00	2
37	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	702,00	175,00	175,00	375,00	2
38	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	540,00	175,00	175,00	375,00	2
39	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	595,00	175,00	175,00	375,00	2
40	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	587,00	175,00	175,00	375,00	2
41	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	589,00	175,00	175,00	375,00	2
42	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	574,00	175,00	175,00	375,00	2
43	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	574,00	175,00	175,00	375,00	2
44	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	558,00	175,00	175,00	375,00	2
45	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	556,00	175,00	175,00	375,00	2
46	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	592,00	175,00	175,00	375,00	2
47	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	595,00	175,00	175,00	375,00	2
48	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	601,00	175,00	175,00	375,00	2
49	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	592,00	175,00	175,00	375,00	2
50	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	574,00	175,00	175,00	375,00	2
51	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	614,00	175,00	175,00	375,00	2
52	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	747,00	175,00	250,00	375,00	2
53	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1087,00	175,00	250,00	375,00	2
54	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1346,00	200,00	300,00	460,00	2
55	Hab. Colectiva	T4	2	28	6955,00	2030,00	2506,00	4972,00	28

Quinta dos Poços, Sítio dos Poços, Vale de Ferragudo, Poço dos Pardais e Quinta de S. Pedro

Lagoa

56	Hab. Colectiva	T4	2	44	10532,00	3190,00	3938,00	7372,00	44
57	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	783,00	175,00	250,00	375,00	2
58	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1046,00	200,00	300,00	460,00	2
59	Hab. Colectiva	T4	2	44	10334,00	3190,00	3938,00	7233,00	44
60	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	887,00	200,00	300,00	460,00	2
61	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	977,00	175,00	250,00	375,00	2
62	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1093,00	175,00	250,00	375,00	2
63	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1116,00	175,00	250,00	375,00	2
64	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1140,00	200,00	300,00	460,00	2
65	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	865,00	175,00	250,00	375,00	2
66	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	873,00	175,00	250,00	375,00	2
67	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	817,00	175,00	250,00	375,00	2
68	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	808,00	175,00	250,00	375,00	2
69	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1678,00	200,00	300,00	471,00	2
70	Hab. Colectiva	T4	2	50	14836,00	3634,00	4471,00	10385,00	50
71	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	979,00	175,00	250,00	375,00	2
72	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	601,00	150,00	150,00	325,00	2
73	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	602,00	150,00	150,00	325,00	2
74	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	869,00	200,00	300,00	460,00	2
75	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	624,00	150,00	150,00	325,00	2
76	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	634,00	150,00	150,00	325,00	2
77	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	634,00	150,00	150,00	325,00	2
78	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	634,00	150,00	150,00	325,00	2
79	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	634,00	150,00	150,00	325,00	2
80	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	634,00	150,00	150,00	325,00	2
81	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	621,00	150,00	150,00	325,00	2
82	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	655,00	150,00	150,00	325,00	2
83	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	674,00	150,00	150,00	325,00	2
84	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	708,00	150,00	150,00	325,00	2
85	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	1009,00	200,00	300,00	460,00	2
86	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	565,00	150,00	150,00	325,00	2
87	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	563,00	150,00	150,00	325,00	2
88	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	556,00	150,00	150,00	325,00	2
89	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	570,00	150,00	150,00	325,00	2
90	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	798,00	175,00	250,00	375,00	2
91	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	703,00	175,00	250,00	375,00	2
92	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	608,00	150,00	150,00	325,00	2
93	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	608,00	150,00	150,00	325,00	2
94	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	609,00	150,00	150,00	325,00	2
95	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	609,00	150,00	150,00	325,00	2
96	Mor. Unifamiliar	T4	2	1	990,00	200,00	300,00	460,00	2
97	Hab. Colectiva	T4	2	28	7788,00	2030,00	2506,00	5451,00	28
			TOTAL	321	124 128,00	32 109,00	38 531,00	74 601,00	412

Relativamente à **cércea** prevista para os edifícios, não excede os 2 pisos, podendo existir construção em cave, desde que totalmente enterrada destinada a funções não habitáveis, como estacionamento automóvel, áreas técnicas e arrumos.

As **cotas de soleira** serão variáveis e definidas de acordo com a cota média, entre a entrada ao nível do arruamento até ao limite do respectivo lote, aceitando-se uma tolerância de 0,50m.

Está prevista a possibilidade de edificação de **piscinas**, quer nos lotes de moradias quer nos de habitação colectiva.

As construções acima do solo só poderão implantar-se dentro do **polígono** de base definido para cada um dos lotes. Quando este o permita, poderá ser aceitável a junção de duas edificações em lotes confinantes, possibilitando moradias do tipo geminadas. Fora do polígono, apenas será possível a implantação de estacionamentos descobertos, terraços descobertos, piscinas e apoios técnicos das mesmas.

*Quinta dos Poços, Sítio dos Poços, Vale de Ferragudo, Poço dos Pardais e Quinta de S. Pedro
Lagoa*

Em conformidade com o estabelecido nos pontos 4 e 5 do art.º 40 do PU da UP1, admite-se um acréscimo máximo de 15% da **área de construção**, quando tal acréscimo se destinar exclusivamente à execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). No caso das moradias este acréscimo não pode ser superior a 20% da área de construção máxima.

No perímetro dos lotes, os **muros limites** não podem exceder a altura de 1,20m, medida a partir do perfil natural do terreno existente, admitindo-se que, através de sebe viva ou gradeamento se ultrapasse este valor, até ao limite de 1,80m.

ESTACIONAMENTO

O dimensionamento do número de lugares de estacionamento, conforme o disposto no art.º 70º do PU da UP1, seria:

- a) Habitação colectiva:
 - 1 lugar por fogo para área de construção do fogo inferior a 90m², ou seja, 230 lugares.
- b) Moradias unifamiliares:
 - 2 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 120m² e 300m², ou seja, 182 lugares.
- c) Espaço exterior público:
 - 20% do cálculo anterior, ou seja, 82 lugares.

No total, o número de lugares de estacionamento mínimo seria 494, no entanto optou-se por considerar mais 97 lugares de estacionamento no espaço exterior público, atingindo um número total de 591 lugares.

FASEAMENTO

As obras de urbanização serão executadas em 2 fases, identificadas na peça desenhada n.º 04.

CALENDARIZAÇÃO

Prevê-se uma calendarização de 18 meses para cada fase.

INFRAESTRUTURAS

Para resposta aos pontos mencionados no parecer técnico n.º 001/2020 emitido pelo Chefe da Divisão de Obras, apresenta-se em simultâneo a este processo, o aditamento aos projectos de infraestruturas da rede viária, abastecimento de água, drenagem de esgotos domésticos, drenagem de pluviais, gás, ITUR,

arranjos exteriores, RSU e comprovativo de entrega de projecto de infraestruturas eléctricas de serviço público à Entidade competente, E-Redes.

Assinala-se na peça desenhada n.º 02 uma servidão de passagem, com percurso pavimentado circulável por viaturas, para manutenção das infraestruturas do loteamento.

QUADRO SINÓPTICO COMPARATIVO

	Aprovado	Proposto	Admissível PU
Área do Loteamento	-	159.638,00 m ²	160.030,00 m ²
Área Urbanizável	123.873,00 m ²	128.439,00 m ²	128.439,00 m ²
Área de Implantação	27.146,00 m ²	32.109,00 m ²	32.109,75 m ²
Área de Construção	39.671,00 m ²	38.531,00 m ²	38.531,70 m ²
Área de Impermeabilização	86.646,00 m ²	77.063,00 m ²	77.063,40 m ²
Número de Fogos	303	321	321,10
Pisos	2	2	2
Lugares de Estacionamento (interior dos lotes)	408	412	412
Lugares de Estacionamento (exterior dos lotes)	237	179	(412 x 20%) 82
Área de Cedência – Áreas Verdes	10.570,00 m ²	10.083,00 m ²	10.019,00 m ²
Área de Cedência – Área de Equipamento	10.605,00 m ²	9.188,00 m ²	9.187,80 m ²

A presente memória descritiva, que complementa as peças desenhadas, constitui o regulamento da operação de loteamento.

A Autora,

Lagoa, 20 de Janeiro de 2022