

# **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

INFORMAÇÃO PRÉVIA

HORTA DO TRIGO, FALFEIRA - LAGOS

MAIO 2020

## OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - INFORMAÇÃO PRÉVIA

Localização: Horta do Trigo, Falfeira - Lagos

Requerente: José Eurico Pargana Calado

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao pedido de informação prévia, relativo a uma operação de loteamento para um terreno, sito em Horta do Trigo - Falfeira, apresentado à Câmara Municipal de Lagos por José Eurico Pargana Calado, na qualidade de proprietário.

### CONDICIONANTES / ENQUADRAMENTO

O terreno localiza-se em área abrangida pelo Plano de Urbanização, e é enquadrada pelos artigos 73.º e 74.º, que diz respeito a “Área envolvente ao Parque Urbano Equipado”, ficando sujeita aos condicionamentos nele expressos:

- a) Índice de Construção ou Utilização Líquido – 0,90;
- b) Índice de Implantação ou Ocupação Líquido – 0,50;
- c) Número Máximo de Pisos – 4.

### NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

Em relação à sua morfologia o terreno apresenta um ligeiro declive, cerca de 8% no sentido norte - sul, até metade da sua extensão, sendo praticamente plano na sua parte mais baixa.

Tem vistas desafogadas sobre a paisagem, o que permite explorar a relação de vistas e o contraste entre espaços sociais e espaços privados. O terreno não apresenta qualquer coberto vegetal de relevância, e na envolvente, a morfologia do construído não evidencia elementos de caracterização a reter.

## IMPLANTAÇÃO E ORGANIZAÇÃO

A solução que se apresenta foi elaborada com base nos condicionamentos urbanísticos para o referido terreno. Também as condicionantes intrínsecas do local, designadamente a topografia, os acessos, as infra-estruturas, a orientação (exposição solar e vistas) foram aspectos condicionantes desta proposta.

O presente pedido de informação prévia assenta na operação de loteamento para uma área de 18.810,00 m<sup>2</sup>, correspondente à superfície de urbanização programada (SUP) de uma parcela de terreno com área total de 34.640,00 m<sup>2</sup>. A restante área destinar-se-á a cedências para equipamento integrado em parque urbano e áreas verdes de protecção e enquadramento.

Propõe-se a criação de cinco lotes, destinados a edifícios de habitação multifamiliar com 4 pisos, de média densidade (16, 24 e 32 fogos). Os edifícios foram implantados de modo a tirar o máximo proveito da topografia do terreno, integrando as construções na morfologia paisagística, ao mesmo tempo que permite a criação de uma linha visual e de contacto com a envolvente. Privilegiou-se um desenvolvimento horizontal, “agarrando” o objecto ao terreno.

Como estratégia de implantação do conjunto, optou-se por uma forma linear, alinhada relativamente aos arruamentos projetados, em que espaço exterior é sugerido pelos próprios edifícios.

O desenho dos lotes reflete a preocupação de orientar os edifícios de forma a obter uma maior superfície exposta à radiação solar direta, sendo as fachadas orientados a sul sempre mais longas do que as orientadas a nascente e poente. Relativamente à articulação entre edifícios, procurou-se que a distância entre fachadas opostas fosse sempre superior a 20m.

Conscientes da realidade do nosso país e do facto de um ambiente limpo e saudável ser essencial para o desenvolvimento e qualidade de vida, consideramos que as boas práticas ambientais, mais que quaisquer outras, serão, inevitavelmente, um factor chave para o desenvolvimento sustentável, pelo que nos empenhamos fortemente em desenvolver esforços que permitam uma abordagem coordenada para implementar uma “ética ambiental”.

Pretende-se, sinteticamente, que o presente projeto seja um gesto, uma ideia simples que, na dependência de um programa estipulado, traduza uma preocupação de um enquadramento sem criar “ruídos” na paisagem.

Evidenciar o respeito pelo sítio, quer como paisagem, quer também pelos hábitos e mentalidades inerentes ao “sentido de lugar”, aquando da inserção dos edifícios numa zona onde se cultivam os princípios de identidade do meio circundante e um forte sentido de preservação do mesmo.

Orientar o espaço, numa consciência do lugar, remetendo para uma conceção que privilegia as características do sítio; uma adequação ao espaço físico, discreto e silencioso, com o qual não se interfere, tal como os edifícios.

É imperativo que todo o loteamento apresente uma imagem homogénea, intrinsecamente ligada a padrões da arquitectura e materiais da região, pretendendo-se que o mesmo apresente um elevado grau de integração no meio onde se insere, sendo este um dos principais fatores a serem utilizados na promoção do empreendimento.

#### QUADRO SÍNTESE DA PROPOSTA

	PROPOSTO	PU
Área total do terreno	34.640,00 m <sup>2</sup>	-
Área a intervir (SUP)	18.810,00m <sup>2</sup>	18.810,00m <sup>2</sup>
Área líquida (lotes)	*	-
ILL / IOL	0,50	0,50
ICL / IUL	0,90	0,90
Área total de implantação	8.884,54m <sup>2</sup>	-
Área total de construção	16.929,00m <sup>2</sup>	-
n.º de lotes	5	-
Usos	habitação	habitação
n.º pisos	4 + cave	4
n.º de fogos	112	-
n.º de lugares de estacionamento	131	**
Área total de cedências	22.384,81m <sup>2</sup>	***

\* Área dos lotes a definir aquando do respetivo projeto de licenciamento.

\*\* De acordo com o Quadro I da Portaria n.º216-B/2008 de 03 de Março.

\*\*\* De acordo com o Quadro I da Portaria n.º216-B/2008 de 03 de Março e PU.

## CEDÊNCIAS

- Arruamentos do plano	2.764,20m <sup>2</sup>	***
- Arruamentos projetados	1.984,11m <sup>2</sup>	**
- Estacionamento	1.716,10m <sup>2</sup>	**
- Passeios	3.461,05m <sup>2</sup>	**
- Áreas verdes	6.049,50m <sup>2</sup>	***
- Equipamento	6.409,85m <sup>2</sup>	***

\*\* De acordo com o Quadro I da Portaria n.º216-B/2008 de 03 de Março.

\*\*\* De acordo com o Quadro I da Portaria n.º216-B/2008 de 03 de Março e PU.

## ARRUAMENTOS

O plano de urbanização (PU) prevê uma via principal envolvente, que circunscreve toda a área a lotear.

Os arruamentos projetados apresentam inclinações dentro dos valores regulamentares, e curvas de concordância que permitem garantir a segurança e comodidade do tráfego rodoviário. Quanto há forma de acesso viário, foram projetados dois acessos com continuidade, o que possibilita maior flexibilidade de percursos e um acesso em impasse.

No estudo dos arruamentos teve-se presente como objectivos: garantir a continuidade com os acessos projetados no PU, garantir o escoamento superficial das águas pluviais e aproximar, na medida do possível, as cotas do projecto às cotas do terreno natural.

O perfil transversal destes arruamentos foi definido em conformidade com o Quadro II da Portaria n.º216-B/2008 de 03 de Março.

Toda a iluminação artificial dos arruamentos e espaços públicos será realizada por sistemas de baixo consumo.

## ESPAÇOS VERDES

A estratégia a adoptar passa pela infiltração do parque urbano nas áreas verdes de fruição e de lazer, privilegiando-se a utilização de árvores e vegetação de espécies autóctones e/ou espécies adaptadas às condições climáticas do local.

## ARRANJOS ENVOLVENTES

Resultado da modelação do terreno serão configuradas áreas ajardinadas, privilegiando-se a utilização de pequenos arbustos e espécies arbóreas autóctones.

Os acessos serão efetuados por caminho adoçado à topografia existente, recorrendo à utilização de saibo, gravilha e pedras sobre o terreno natural compactado, reduzindo assim as áreas impermeabilizadas. Nas zonas destinadas a estacionamento serão também utilizadas soluções que não impermeabilizam o terreno.

Os pavimentos exteriores serão constituídos por lajetas de betão com junta aberta e por grelhas de enrelvamento do tipo 'Salvaverde', estrutura que permite passagem de pessoas e veículos sem danificar o relvado, criando assim um acesso / estacionamento 95% permeável.

## CONFORTO E SUSTENTABILIDADE

Os edifícios foram implantados para se adaptarem passivamente às características climáticas onde se inserem e a sua análise focou-se na colocação dos componentes construtivos de forma a tirar maior vantagem da ventilação e iluminação natural, do controlo de ganhos solares e das necessidades de arrefecimento, para assegurar condições de conforto térmico no seu interior.

O desenho reflete preocupações de utilização racional da energia quanto à relação do volume de ar interior e ao funcionamento passivo dos edifícios, quer no aquecimento quer no arrefecimento, sem dependência regular de tecnologias ativas para manter níveis de conforto satisfatórios.

Como estratégia para arrefecimento dos edifícios, foi analisada a orientação solar, os sombreamentos exteriores, o dimensionamento da área envidraçada e seu fator

solar, a inércia térmica forte e a ventilação natural cruzada. Relativamente às estratégias para aquecimento, foram considerados a promoção dos ganhos solares, o posicionamento dos espaços interiores, a proteção dos ventos dominantes e o isolamento térmico.

A ventilação cruzada, potenciada através dos vãos, permite aproveitar e controlar as correntes de ar e o vento como um sistema de refrigeração natural, contribuindo para criar um ambiente fresco no verão.

A energia solar térmica, será a opção para o aquecimento de águas sanitárias e também para o aquecimento ambiente.

A iluminação natural é potenciada pelas aberturas que servem os compartimentos, especialmente nas zonas de maior permanência, e a iluminação artificial assenta em sistemas de baixo consumo.

## COBERTURAS VERDES

As coberturas ajardinadas pretendem uma “reposição da natureza” com a integração de áreas verdes nos edifícios, para que, além de outras vantagens, contribui para:

- MAIOR RETENÇÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS. A vegetação auxilia na drenagem da água da chuva, reduzindo assim a necessidade de escoamento de água e de sistemas de esgoto e ainda filtra a poluição dessas águas.
- REDUÇÃO DO ESCOAMENTO SUPERFICIAL DE ÁGUAS PLUVIAIS. Dependendo do tipo de sistema da cobertura e da profundidade do meio de cultivo, o escoamento imediato da água pode ser reduzido em 50 a 90%. A maior parte desta água retorna diretamente ao ciclo natural da água por transpiração / evaporação do telhado verde. O excesso de água da chuva é filtrado e drenado com um atraso temporal. Isso leva a redução do estresse no sistema de esgoto durante o ano e nos períodos de pico de fluxo. Como resultado, sistemas de esgoto de menor ou menor tamanho podem ser instalados. Em combinação com outras formas de gestão de águas pluviais (por exemplo, tanques de armazenamento ou retenção de sistemas de

buracos de imersão), as águas pluviais podem ser totalmente infiltradas no solo.

- ATENUAR O EFEITO DE "ILHA DE CALOR", através da diminuição da irradiação de calor pela cobertura, durante o período noturno.

## ACESSIBILIDADES

A área urbanizada será dotada de uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionam o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente: lotes construídos, equipamentos colectivos, espaços públicos de recreio e lazer, espaços de estacionamento de viaturas, locais de paragem temporária de viaturas para entrada/saída de passageiros e paragens de transportes públicos.

A rede de percursos pedonais acessíveis será contínua e coerente, abrange toda a área urbanizada e estará articulada com as atividades e funções urbanas realizadas tanto no espaço público como no espaço privado. Esta inclui: os passeios e caminhos de peões; as escadarias, escadarias em rampa e rampas; as passagens de peões, à superfície ou desniveladas; e todos os espaços de circulação e permanência de peões.

Os passeios adjacentes às vias principais e vias distribuidoras foram projetados com largura livre de 1,60 / 2,00 e 3,00 metros, e fica prevista uma “faixa de infraestruturas” para a colocação, do mobiliário urbano e dos restantes elementos, libertando-se a restante área de passeio de obstáculos.

Ligados à rede de percursos acessíveis foram incluídos 10 lugares de estacionamento, 2 por lote, sendo que este número poderá ser sempre aumentado de acordo com as necessidades.

Na execução dos percursos pedonais deverão ser observadas as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade limitada, definidas pelo Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de Agosto.

## CONCLUSÃO

De resto, na execução de todos os trabalhos, serão seguidos os preceitos regulamentares de cada uma das especialidades de modo a garantir bons níveis de qualidade geral, com particular incidência no que se refere à segurança, ao conforto visual, conforto acústico, conforto higrotérmico e à qualidade do ar.

Julga-se assim sucintamente referenciados os propósitos conceptuais e formais desta proposta, bem como o enquadramento da mesma.

As peças desenhadas e demais elementos que constituem e complementam o presente pedido de informação prévia, poderão contribuir para uma melhor informação, apreciação e reflexão sobre os propósitos inerentes à sua formalização.

Lagos, 25 de maio de 2020

*O Arquiteto,*

---

LUIS HENRIQUES MATEUS **arquiteto**

RUA SALGUEIRO MAIA, LOTE 7 - LOJA "A", 8600-620 LAGOS  
T. (+351) 918 166 198 | arq.luismateus@gmail.com