



MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: RODRIGUES & VERMELHO – CONSTRUÇÕES, SA.

OBRAS DE: ALTERAÇÃO DE ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 02/88

EM: TORRALTINHA

FREGUESIA: SÃO GONÇALO DE LAGOS

CONCELHO: LAGOS

1. Introdução

Refere-se a presente memória descritiva a justificar a **alteração que se pretende introduzir no alvará de loteamento n.º 02/88**, respeitante ao Loteamento Urbano sito em **Torraltinha – Lagos**, do qual é requerente **Rodrigues & Vermelho, SA**.

2. Antecedentes à solução proposta

O Loteamento Urbano do Prédio sito em Torraltinha – Lagos foi concebido ao longo dos últimos anos, tendo culminado no alvará de loteamento n.º 2 emitido em 1988.

Razões diversas e que se julgam mais adequadas às pretensões da firma requerente e principalmente, permite-se com a proposta apresentada uma intervenção de conjunto, com uma solução urbana e arquitetónica, capaz de valorizar o conjunto e qualificar a envolvente próxima.

3. A situação atual / o loteamento aprovado

O terreno sobre o qual incide a operação de loteamento é constituído por uma área de 64.490,00 m².

Apresenta um declive acentuado na área de implantação dos lotes (principalmente no lote C-22) e na ligação aos arruamentos existentes / propostos (nomeadamente à Rua José Manuel Paula Franco).

Apresenta uma boa exposição solar.





De acordo com a planta de síntese em vigor, o loteamento apresenta as seguintes características:

- Área total do terreno 65.490,00 m²
- Área dos lotes 33.737,00 m²
- Área de cedências 8.290,00 m²
- Área de doação 23.463,00 m²

4. A alteração proposta

4.1. Aspetos gerais / justificação da pretensão

O desenvolvimento e a construção dos diversos lotes tem decorrido de forma progressiva, pelo que a proposta de alteração que agora se apresenta, justifica-se pela necessidade de introduzir novos melhoramentos e adaptações a novas realidades, bem como introduzir um conceito mais urbano para qualificar a área de intervenção que se julga deve ser extensível à sua envolvente, sempre na procura incessante de uma crescente qualidade do espaço urbano.

Propõe-se assim a eliminação dos equipamentos VIII destinados a piscina com instalações sanitárias e apoios e dos equipamentos IX destinados a ténis com apoios (sanitários, etc.), com a consequente integração destas áreas nos lotes C-22 e C1-23 a alterar.

A alteração consiste ainda na definição dos parâmetros dos lotes objeto de alteração, bem como outras alterações pontuais.

A alteração proposta implica a alteração das infraestruturas internas aprovadas, cujos traçados esquemáticos são apresentados já nesta fase do projeto.

4.2. Os pressupostos da alteração proposta

A alteração que se propõe assenta genericamente no seguinte:

- a) Alteração do conceito urbano anteriormente proposto;
- b) Alteração das infraestruturas internas aprovadas;
- c) Supressão dos equipamentos VIII e XIX destinados a piscina com instalações sanitárias e apoios e ténis com apoios (sanitários, etc.);





- d) Diminuição do número de fogos no lote C-22;
- e) Aumento do número de lugares de estacionamento no interior do lote;
- f) Definição de parâmetros urbanísticos para os lotes C-22 e C1-23, nomeadamente área de implantação, cota de soleira, altura da fachada e volumetria;
- g) Criação de um novo quadro sinóptico com todos os parâmetros dos lotes C-22 e C1-23;
- h) Definição / alteração da localização das entradas pedonais e de viaturas;
- i) Definição dos polígonos de implantação nos lotes objeto de alteração;
- j) Privilegiar as tipologias T1 e T2 em detrimento das tipologias T0.

A natureza específica da ocupação e a sua análise comparativa com a situação existente encontra-se indicada junto dos respetivos elementos gráficos.

5. Conclusão

A solução que se apresenta, afigura-se equilibrada, e julga-se reunir todas as condições de aceitação, conforme descrito mais detalhadamente nos pontos seguintes.

5.1. Número de fogos / tipologias

Com a solução proposta, para os lotes C-22 e C1-23 reduz-se, nestes lotes, o número de habitantes de 202 para 200 habitantes e reduz-se 4 fogos, também nestes lotes em concreto (mais particularmente no lote C-22), nomeadamente de 69 fogos para 65 fogos. Propõem-se tipologias T1 e T2, conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

5.2. Área de construção

Com a solução proposta, para os lotes C-22 e C1-23, resulta a manutenção da área de construção aprovada para estes lotes (6.840,00 m²), calculada da seguinte forma (900 m² x 4 pisos) + (810m² x 4 pisos), conforme já verificado em situações anteriores neste loteamento, onde a área prevista no alvará de loteamento em “superfície de construção”, foi considerada como área de construção média por piso.



De acordo com o estabelecido na PU de Lagos em vigor, a definição da área de construção é o somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais, (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços cobertos, varandas, galerias exteriores públicas, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

5.3. Área de implantação

Pelo facto do alvará de loteamento em vigor não estabelecer qualquer valor para este parâmetro, da solução proposta resulta a definição da área de implantação em 2.795,00 m².

Assim, a área de implantação, deverá ser contabilizada a partir dos critérios, definidos ou aceites pela CML, à data de desenvolvimento do loteamento, onde a área de implantação é o somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

5.4. Número de pisos

Da alteração proposta resulta a manutenção do número de pisos (4 + 1 pisos), complementados por cave destinada a estacionamento automóvel, a desenvolver de acordo com a cota de soleira agora prevista.

Os apartamentos do piso superior (piso “+1”), poderão ser dotados de um corpo / volume a nível da cobertura, destinados, a zonas de duplo pé-direito e garantindo-lhes um acesso franco a um espaço complementar de apoio e de relação com o terraço privativo, cujas áreas, dimensão e pé-direito não poderão configurar um piso.

5.5. Altura da fachada

A alteração proposta para estes lotes vem definir a altura da fachada procurando adequá-la com a legislação em vigor, os atuais requisitos técnicos e padrões construtivos de elevada qualidade, que determinam a existência de pavimentos radiantes, isolamentos acústicos entre pisos, condutas

técnicas, tetos falsos, etc. Daí, que se proponha uma altura da fachada de 18,00 m, medida a partir da cota de soleira até ao topo do murete ou guarda de terraço do plano da fachada.

Considera-se a altura da fachada contabilizada a partir da cota de soleira, não se considerando altura abaixo desta.

Não se inclui na altura da fachada, volumes recuados ou outros elementos salientes na cobertura.

5.6. Uso

Nos lotes objeto de alteração, e na sequência de todo o processo de desenvolvimento do loteamento, não se prevê qualquer alteração em relação ao uso, mantendo-se assim o uso “habitação”, admitindo-se, no entanto, a construção de espaços complementares de apoio na cobertura, nas condições descritas no ponto relativo ao número de pisos.

Nos pisos abaixo da cota de soleira do edifício para além do estacionamento admite-se também pontualmente espaços complementares destinados a apoios do condomínio (áreas técnicas, arrumos ou outros).

5.7. Polígonos de implantação

Os polígonos de implantação estabelecem os afastamentos mínimos das construções em relação aos limites dos lotes, aos arruamentos e lotes contíguos, prevendo-se nos lotes objeto de alteração polígonos de implantação, que procuram garantir uma ocupação equilibrada, nos termos apresentados nos elementos gráficos.

É interdita qualquer construção fora dos polígonos de implantação para os edifícios, com exceção de piscinas, “decks” de apoio, bem como respetivas áreas técnicas abaixo da cota de soleira e construções de apoio do condomínio. Neste caso particular propõe-se um polígono de implantação específico para definir as situações acima elencadas.

5.8. Estacionamento

A sequência de todo o processo de desenvolvimento do loteamento determina a manutenção do número total de lugares de estacionamento. Para efeitos da distribuição dos lugares de estacionamento por cada lote efetuou-se a repartição matemática dos lugares anteriormente previstos que neste caso em concreto do lote C-22 e C1-23 implica 19 e 21 lugares de estacionamento, respetivamente.

No entanto, na solução que se apresenta para o lote C-22 e C1-23 prevê-se 51 lugares de estacionamento, em detrimento dos 40 lugares anteriormente previstos.

Na área envolvente à intervenção proposta, são realocizados os lugares de estacionamento público, sem prejuízo do número total de lugares.

De referir que nos lugares de estacionamento criados para o estacionamento público se contemplam 3 lugares de uso exclusivo a pessoas com mobilidade condicionada.

5.9. Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada

Apesar de se tratar de uma alteração a um alvará de loteamento, mas como implica a alteração pontual da infraestrutura interna aprovada, a proposta que se apresenta, procura respeitar os condicionamentos impostos pelo D.L. n.º 163/2006 de 8 de Agosto, na redação em vigor, no que se refere às acessibilidades a pessoas que têm limitações de mobilidade, condicionado e articulado, na medida do possível, à inclinação média do terreno e respetivas infraestruturas de acesso.

Assim, de uma análise do suporte físico existente e da sua morfologia e das ligações às infraestruturas existentes e propostas, aponta-se para uma estrutura urbana onde as vias de acesso e principalmente os acessos pedonais garantam uma acessibilidade determinada pelas condicionantes físicas naturais, que se revelam incontornáveis, mas que se julga ainda assim adequadas e aceitáveis.

Desta forma, procurou-se que, tanto que possível, os arruamentos e respetivos passeios apresentem genericamente inclinações inferiores a 5%.





Julga-se assim, que a solução apresentada é a mais adequada a esta situação específica e as eventuais inclinações nos troços da via, superiores a 5% são por se considerar impraticáveis as especificações contidas nas normas técnicas, ao abrigo do n.º 5, do artigo 10.º, do supracitado diploma satisfazendo-se todas as restantes especificações com as justificações que se apresentam nos parágrafos anteriores.

Face ao exposto julgam-se reunidas as condições necessárias à aceitação da pretensão, mas coloca-se, no entanto, à consideração dessa Câmara municipal.

No que respeita à matéria das acessibilidades a alteração a desenvolver será dotada dos requisitos mínimos nomeadamente no que respeita a:

- Passeios com uma largura livre não inferior a 1,20 m ou 1,50 m no caso de adjacente a vias principais e vias distribuidoras;
- Altura livre de obstruções não inferior a 2,40 m;
- Lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada;
- Elementos vegetais, de acordo com a secção 4.13 da norma técnica.

6. Arruamentos e infraestruturas

Conforme projetos específicos, a apresentar após a aprovação do projeto de loteamento (arquitetura).

Nesta fase do processo apresenta-se já, um conjunto de traçados esquemáticos que permitem delinear a intervenção e permitem à C.M. de Lagos a devida apreciação e tecer todas as considerações que entenda por conveniente.

O acesso aos lotes é realizado a partir da praça proposta, que permite a circulação nos dois sentidos. O acesso à referida praça será efetuado a partir do arruamento existente (Rua Regimento de Infantaria 2). Será igualmente criada uma ligação pedonal à Rua José Manuel Paula Franco garantindo-se também, assim, a ligação à malha urbana adjacente.



Trata-se de uma solução urbana equilibrada garantindo a fluidez necessária ao tráfego gerado e atraído.

Refira-se que se propõe, para a praça proposta, o recurso a pavimentos diferenciados entre a faixa de rodagem e o passeio, o que permite grande polivalência na sua utilização e determinando uma zona limitada de circulação automóvel a uma velocidade máxima de 30 km/hora, estimulando-se, desta forma, uma certa vivência urbana desta zona da cidade.

7. Outros aspetos

Por fim, saliente-se que da alteração proposta resulta o aumento do valor das áreas de cedência conforme se verifica junto dos respetivos elementos gráficos.

Face ao exposto julgam-se reunidas as condições necessárias ao deferimento da pretensão, deixando-se, no entanto, à consideração das entidades competentes.

Lagos, 27 de junho de 2022

Mário Martins, arq.

Ordem dos Arquitectos n.º 3 094

C.C. n.º: 06579680

Nota complementar:

- Decorrente das reuniões de trabalho com os serviços técnicos da C.M. de Lagos foi definido que a proposta de alteração ao alvará de loteamento seria efetuada sobre a digitalização da cópia da planta síntese existente / aprovada (desenhada sem recurso a meios informáticos), visto que a referida alteração incide apenas ao nível dos lotes C-22 e C1-23



e dos equipamentos VIII e XIX, existente / aprovado, conforme o explicitado na memória descritiva;

- Procede-se em simultâneo à entrega do levantamento topográfico em formato digital, formato “.DWG”, dos atuais lotes C-22 e C1-23 e equipamentos VIII e XIX com marcação das estremas;
- O levantamento topográfico é constituído por peça desenhada e termo de responsabilidade em anexo, é um documento fornecido e da responsabilidade da requerente e do topógrafo habilitado ao efeito, que subscreve o mesmo.