

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa à alteração ao alvará de loteamento 9/90, emitido pela Câmara Municipal de Lagos em 20 de Agosto de 1990 e sucessivos aditamentos, requerida pela sociedade Quinta da Boavista - Empreendimentos Turísticos S.A., pessoa colectiva nº 502 072 407, com sede na Urbanização Quinta da Boavista, Sítio da Atalaia, em Lagos.

As alterações propostas elencam-se e justificam-se nos termos seguintes:

1. Redistribuição das áreas lotes 35 a 39 e criação dos lotes 39A e 39B

- 1.1. As áreas dos lotes 35 a 39 são alteradas através da redistribuição entre si, com o consequente aumentando de área de uns em detrimento da diminuição de outros, nos termos expressos no quadro de síntese infra.
- 1.2. Parte de áreas dos mesmos lotes são ainda migradas para criação dos lotes 39A e 39B nos termos expressos no quadro de síntese infra.

2. Alteração da tipologia dos lotes 35 a 39 e proposta de tipologia para os lotes 39A e 39B:

- 2.1. Aumento do número de fogos e alteração do tipo de tipologias nos referidos lotes:
 - i. Substituição de habitação de tipologia T4 por 2 fogos de tipologia T3 no lote 35;
 - ii. Substituição de habitação de tipologia T4 por habitação de tipologia T3 nos lotes 36 a 39;
 - iii. Introdução de habitação de tipologia T3 nos lotes 39A e 39B.

- 2.2. Aumento do número de estacionamento projetados para 16 (dezasseis);

3. Alteração dos lotes 160 a 167, 206 a 235 com redistribuição das áreas de construção, implantação e impermeabilização

A alteração proposta visa o melhor aproveitamento da área global dos lotes em referência, tendo em consideração pressupostos comerciais, sem obviamente descorar o enquadramento arquitectónico.

- 3.1. Redefinição das extremas de forma a melhorar a relação lote/edificação, sendo necessário ajustar os parâmetros urbanísticos definidos inicialmente;
- 3.2. Supressão dos lotes 160 a 166 e 228 a 235 dando lugar ao *macro* lote 167.
- 3.3. Alocação das áreas sobrantes, de construção e implantação, aos lotes 35 a 39B e 243.

3.4. Alteração das cotas de soleira dos Lotes 167 e 206 a 220, com o critério de atribuição justificado nas peças desenhadas em anexo.

3.5. Redefinição das tipologias dos edifícios nos lotes 206 a 220 e 167

3.6. Sem prejuízo do sobredito, os coeficientes são alterados e redistribuídos entre si, de uns em detrimento da diminuição de outros, nos termos constantes da planta de síntese, de forma a manter-se as áreas totais de construção, implantação e impermeabilização já autorizadas para o loteamento.

4. Alteração da área do lote 240

De forma a melhorar a relação lote/edificação, os lotes 207 a 220 e 167 recebem área de terreno provinda do lote 240 nos termos demonstrados no quadro de síntese infra.

5. Alteração dos lotes 159-E, 159-F e 243

5.1. De forma a poder edificar 4 fogos T2 no lote 243, diminuiu-se o número de fogos no lote 159-E (passando de 6 T3 para 3 T3) e no lote 159-F (passando de 6 T4 para 5 T4), mantendo assim o número de unidades de alojamento estabelecido anteriormente;

5.2. Sem prejuízo do sobredito, os coeficientes são alterados e redistribuídos entre si, de uns em detrimento da diminuição de outros, nos termos constantes da planta de síntese, de forma a manter-se as áreas totais de construção, implantação e impermeabilização já autorizadas para o loteamento.

6. Acerto do limite entre as fases 2 e 3 de construção das infraestruturas.

6.1. Têm-se por necessária a alteração do limite entre as fases 2 e 3 de construção das infraestruturas de forma que:

- i. A fase 2 deixa de abranger os lotes 221 a 235, que são suprimidos, passando a abranger o macro lote 167, nos termos propostos.
- ii. A fase 3 deixa de incluir os lotes 160 a 166 que são suprimidos, bem como o actual 167.

7. Alteração às infraestruturas da 2ª fase

7.1. Redefinição do perfil do arruamento R18

7.2. Redefinição dos dois parques de estacionamento no arruamento R18.

- i. Com a necessidade de utilização da área dos parques de estacionamento para lotes, transferiram-se para o outro lado da mesma rua os lugares de estacionamento, criando assim 3 áreas de estacionamento diminuindo o número de lugares de 31 para 27 lugares de estacionamento.
- ii. A redefinição apresentada resulta na diminuição de 845,00 m² nas áreas de cedência.

8. Quadro de transferências das áreas

Lote	Área do terreno			Transferências das Áreas
	Aprovada	Proposta	Diferença	
35	1299,0	1164,0	-135,0	Transfere 135,00m2 para o lote 36
36	911,0	643,0	-268,0	Transfere 398,00m2 para o lote 37 e 5,00m2 para o lote 38 e recebe 135,00m2 do lote 35
37	1142,0	758,0	-384,0	Transfere 660,00m2 para o lote 38 e 122,00m2 para o lote 39 e recebe 398,00m2 do lote 36
38	1409,0	839,0	-570,0	Transfere 750,00m2 para o lote 39, 466,00m2 para o lote 39A e 19,00m2 para o lote 39B e recebe 5,00m2 do lote 36 e 660,00m2 do lote 37
39	1393,0	885,0	-508,0	Transfere 462,00m2 para o lote 39A e 918,00m2 para o lote 39B e recebe 122,00m2 do lote 37 e 759,00m2 do lote 38
39A		928,0	928,0	Recebe 466,00m2 do lote 38 e 462,00m2 do lote 39
39B		937,0	937,0	Recebe 19,00m2 do lote 38 e 918,00m2 do lote 39
159F	5793,0	5793,0	0,0	
160	761,0	0,0	-761,0	Lote suprimido, transfere 761,0 m2 para o lote 167
161	614,0	0,0	-614,0	Lote suprimido, transfere 714,0 m2 para o lote 167
162	620,0	0,0	-620,0	Lote suprimido, transfere 620,0 m2 para o lote 167
163	585,0	0,0	-585,0	Lote suprimido, transfere 585,0 m2 para o lote 167
164	580,0	0,0	-580,0	Lote suprimido, transfere 580,0 m2 para o lote 167
165	586,0	0,0	-586,0	Lote suprimido, transfere 586,0 m2 para o lote 167
166	604,0	0,0	-604,0	Lote suprimido, transfere 604,0 m2 para o lote 167
167	619,0	13655,0	13036,0	Recebe 761,00m2 do lote 160, 614,00m2 do lote 161, 620,00m2 do lote 162, 585,00m2 do lote 163, 580,00m2 do lote 164, 586,00m2 do lote 165, 604,00m2 do lote 166, 280,00m2 do lote 235, 269,00m2 do lote 234, 264,00m2 do lote 233, 260,00m2 do lote 232, 255,00m2 do lote 231, 250,00m2 do lote 230, 246,00m2 do lote 229, 25,00m2 do lote 228, 6837,00m2 do lote 240
206	479,0	492,0	13,0	Recebe 13,00m2 do lote 207
207	503,0	495,0	-8,0	Transfere 13,00m2 para o lote 206 e recebe 10,00m2 do lote 208 e 5,00m2 do lote 240
208	252,0	503,0	251,0	Transfere 10,00m2 para o lote 207 e recebe 219,00 do lote 209, 10,00m2 do lote 207 e 32,00m2 do lote 240
209	261,0	507,0	246,0	Transfere 219,00m2 para o lote 208 e recebe 158,00m2 do lote 211, 281,00m2 do lote 210 e 26,00m2 do lote 240
210	281,0	568,0	287,0	Transfere 281,00m2 para o lote 209 e recebe 102,00 do lote 213, 273,00m2 do lote 212, 125,00m2 do lote 211 e 68,00m2 do lote 240
211	283,0	617,0	334,0	Transfere 125,00m2 para o lote 210 e 158,00m2 para o lote 209 e recebe 70,00m2 do lote 215, 259,00m2 do lote 214, 163,00m2 do lote 213 e 125,00m2 do lote 240
212	273,0	656,0	383,0	Transfere 273,00m2 para o lote 210 e recebe 51,00m2 do lote 217, 253,00m2 do lote 216, 185,00m2 do lote 215 e 167,00m2 do lote 240
213	265,0	677,0	412,0	Transfere 163,00m2 para o lote 211 e 102,00m2 para o lote 210 e recebe 206,00m2 do lote 217, 197,00m2 do lote 240 e 274,00m2 da área de cedências
214	259,0	706,0	447,0	Transfere 259,00m2 para o lote 211 e recebe 338,00m2 do lote 118, 215,00 do lote 240 e 153,00m2 da área de cedências
215	255,0	2231,0	1976,0	Transfere 185,00m2 para o lote 212 e 70,00m2 para o lote 211 e recebe 223,00m2 do lote 222, 248,00m2 do lote 221, 249,00m2 do lote 220, 481,00m2 do lote 219, 169,00m2 do lote 218 e 861,00m2 do lote 240
216	253,0	804,0	551,0	Transfere 253,00m2 para o lote 212 e recebe 197,00m2 do lote 224, 247,00m2 do lote 223, 25,00m2 do lote 222 e 335,00m2 do lote 240
217	257,0	810,0	553,0	Transfere 206,00m2 para o lote 213 e 51,00m2 para o lote 212 e recebe 251,00m2 do lote 225, 50,00m2 do lote 224, 344,00m2 do lote 240 e 165,00m2 da área de cedências
218	507,0	806,0	299,0	Transfere 169,00m2 para o lote 215 e 338,00m2 para o lote 214 e recebe 211,00m2 do lote 226, 342,00m2 do lote 240 e 253,00m2 da área de cedências
219	481,0	841,0	360,0	Transfere 481,00m2 para o lote 215 e recebe 214,00m2 do lote 227, 255,00m2 do lote 226 e 372,00m2 do lote 240
220	249,0	824,0	575,0	Transfere 249,00m2 para o lote 215 e recebe 216,00m2 do lote 228, 249,00m2 do lote 227 e 359,00m2 do lote 240
221	248,0	0,0	-248,0	Transfere 248,00m2 para o lote 215
222	248,0	0,0	-248,0	Transfere 228,00m2 para o lote 215 e 25,00m2 para o lote 216
223	247,0	0,0	-247,0	Transfere 247,00m2 para o lote 216
224	247,0	0,0	-247,0	Transfere 197,00m2 para o lote 216 e 50,00m2 para o lote 217
225	251,0	0,0	-251,0	Transfere 251,00m2 para o lote 217
226	466,0	0,0	-466,0	Transfere 211,00m2 para o lote 218 e 255,00m2 para o lote 219
227	463,0	0,0	-463,0	Transfere 214,00m2 para o lote 219 e 249,00m2 para o lote 220
228	241,0	0,0	-241,0	Transfere 216,00m2 para o lote 220 e 25,00m2 para o lote 167
229	246,0	0,0	-246,0	Transfere 246,00m2 para o lote 167
230	250,0	0,0	-250,0	Transfere 250,00m2 para o lote 167
231	255,0	0,0	-255,0	Transfere 255,00m2 para o lote 167
232	260,0	0,0	-260,0	Transfere 260,00m2 para o lote 167
233	264,0	0,0	-264,0	Transfere 264,00m2 para o lote 167
234	269,0	0,0	-269,0	Transfere 269,00m2 para o lote 167
235	280,0	0,0	-280,0	Transfere 280,00m2 para o lote 167
240	177712,8	167427,8	-10285,0	Transfere 6837,00m2 para o lote 167, 359,00m2 para o lote 220, 372,00m2 para o lote 219, 342,00m2 para o lote 218, 344,00m2 para o lote 217, 335,00m2 para o lote 216, 861,00m2 para o lote 215, 215,00m2 para o lote 214, 197,00m2 para o lote 213, 167,00m2 para o lote 212, 125,00m2 para o lote 211, 68,00m2 para o lote 210, 26,00m2 para o lote 209, 32,00m2 para o lote 208 e 5,00m2 para o lote 207
243	1497,0	1497,0	0,0	
Área de Cedências	70986,0	70141,0	-845,0	Transfere 253,00m2 para o lote 218, 165,00m2 para o lote 217, 153,00m2 para o lote 214 e 274,00m2 para o lote 213

9. Tabela de alterações dos parâmetros urbanísticos:

9.1. Os coeficientes são alterados e redistribuídos entre si, acrescendo nuns em detrimento de outros, nos termos constantes da planta de síntese, de forma a manter-se inalteradas as áreas totais de construção, implantação e impermeabilização já auto- rizadas para o loteamento, conforme tabela infra:

Lote	Áreas Suprimidas				Áreas Acrescidas			
	Área do Lote	Área de Construção	Área de Implantação	Área de Impermeabilização	Área do Lote	Área de Construção	Área de Implantação	Área de Impermeabilização
160,0	761,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
161,0	614,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
162,0	620,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
163,0	585,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
164,0	580,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
165,0	586,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
166,0	604,0	283,0	165,0	307,0	-	-	-	-
167,0	-	-	-	-	13036,0	4461,0	2675,0	4584,0
206,0	-	330,0	160,0	210,0	13,0	-	-	-
207,0	8,0	330,0	160,0	210,0	-	-	-	-
208,0	-	-	-	40,0	251,0	-	10,0	-
209,0	-	-	-	40,0	246,0	-	10,0	-
210,0	-	-	-	40,0	287,0	-	10,0	-
211,0	-	-	-	40,0	334,0	-	10,0	-
212,0	-	-	-	40,0	383,0	-	10,0	-
213,0	-	-	-	40,0	412,0	-	10,0	-
214,0	-	-	-	-	447,0	65,0	55,0	110,0
215,0	-	-	-	-	1976,0	2315,0	700,0	820,0
216,0	-	-	-	-	551,0	65,0	55,0	110,0
217,0	-	-	-	-	553,0	65,0	55,0	110,0
218,0	-	265,0	115,0	60,0	299,0	-	-	-
219,0	-	265,0	115,0	60,0	360,0	-	-	-
220,0	-	-	-	-	575,0	65,0	55,0	110,0
221,0	248,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
222,0	248,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
223,0	247,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
224,0	247,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
225,0	251,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
226,0	466,0	515,0	280,0	350,0	-	-	-	-
227,0	463,0	515,0	280,0	350,0	-	-	-	-
228,0	241,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
229,0	246,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
230,0	250,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
231,0	255,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
232,0	260,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
233,0	264,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
234,0	269,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
235,0	280,0	185,0	110,0	180,0	-	-	-	-
35,0	135,0	-	-	-	-	90,0	30,0	53,0
36,0	268,0	95,0	90,0	87,0	-	-	-	-
37,0	384,0	95,0	90,0	87,0	-	-	-	-
38,0	570,0	95,0	90,0	87,0	-	-	-	-
39,0	508,0	95,0	90,0	87,0	-	-	-	-
39A	-	-	-	-	928,0	185,0	120,0	210,0
39B	-	-	-	-	937,0	185,0	120,0	210,0
159E	-	-	-	-	-	-	-	-
159F	-	-	-	-	-	130,0	-	-
243,0	-	-	-	-	-	360,0	130,0	-
240,0	10285,0	-	-	-	-	-	-	-
Área de Codências	845,0	-	-	-	-	-	-	-
Total	21588,0	6986,0	4055,0	6317,0	21588,0	6986,0	4055,0	6317,0

10. Quadro resumo

As diferenças entre as áreas de construção, implantação e impermeabilização dos lotes permanecem inalteradas, existindo uma redução de 845.00 m² de área nas cedências e um aumento de 845.00 m² nas áreas dos lotes, conforme tabela infra:

	Área do terreno			Área de construção			Área de implantação			Área de impermeabilização		
	Aprovada	Proposta	Dif.	Aprovada	Proposta	Dif.	Aprovada	Proposta	Dif.	Aprovada	Proposta	Dif.
Lotes	236066,1	233541,1	-2525,0	98623,0	93879,0	-4744,0	62105,0	59265,0	-2840,0	89297,0	84406,0	-4891,0
Macrolopes	44415,0	58070,0	13655,0	19880,0	24624,0	4744,0	12240,0	15080,0	2840,0	21400,0	26291,0	4891,0
Hotels	34081,0	34081,0	0,0	17000,0	17000,0	0,0	5000,0	5000,0	0,0	11918,0	11918,0	0,0
Gelfe	638395,9	628110,9	-10285,0	3990,0	3990,0	0,0	2740,0	2740,0	0,0	4005,0	4005,0	0,0
Cedências	70985,0	70141,0	-845,0									
Total	1023944,0	1023944,0	0,0	139493,0	139493,0	0,0	82085,0	82085,0	0,0	126620,0	126620,0	0,0
	AT			ATC			ATI			ATIP		

Em face do supra exposto requer-se, mui respeitosamente a V. Exa. de digne deferir as alterações requeridas.

Lagos, 16 de Maio de 2021

