

arqa.

arquitectos associados, lda

LICENÇA ADMINISTRATIVA

ALTERAÇÃO ÀS ESPECIFICAÇÕES DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 2/2006

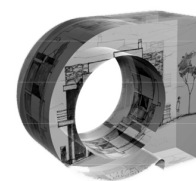
SITO EM MONTE LEMOS – LUZ – LAGOS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Arqa - Arquitectos Associados, lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte nº. 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351)913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

1. Introdução

A presente memória descritiva pretende descrever e justificar, sob a forma de Licença Administrativa de Operação de Loteamento / Alteração, a pretensão das requerentes, LEISURHOMES – IMOBILIÁRIA E TURISMO L.DA. e ORTA, S.A.R.L., e proceder à Alteração do Alvará de Loteamento n.º 2/2006, em terrenos de sua propriedade sitos em Monte Lemos, freguesia da Luz, concelho de Concelho de Lagos, conforme plantas de localização juntas.

a. Antecedentes

O Loteamento Urbano sito em Monte Lemos, titulado pelo Alvará de Loteamento 2/2006, com 2.º Aditamento ao Alvará de Loteamento atrás referido.

Pedido de informação prévia n.º 5/2020 de alteração ao alvará de loteamento n.º 2/2006 com parecer favorável emitido por despacho de 19/05/2021.

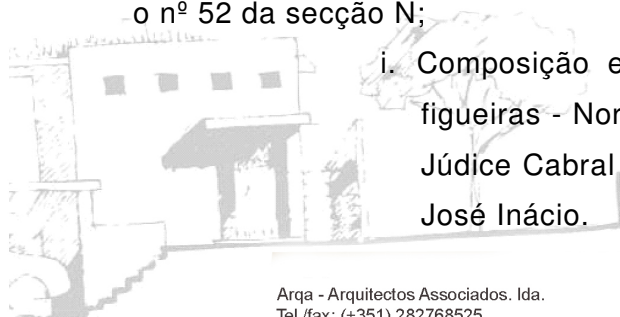
É com este pressuposto que as requerentes pretendem agora expandir o loteamento existente para os terrenos remanescentes do Alvará de Loteamento 2/2006 e para um novo terreno identificado como prédio rústico R 54, que completam a nova área de intervenção.

2. Localização e área do prédio

a. Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob n.º 3470 da freguesia da Luz;

Rústico, situado em Monte Lemos com área total de 5825 M2, inscrito na matriz com o nº 52 da secção N;

i. Composição e confrontações: Cultura arvense, amendoeiras e figueiras - Norte, João da Encarnação - Sul, Dr. António Joaquim Júdice Cabral - Nascente, Maria da Glória - Poente, Dr. Cabral e José Inácio.



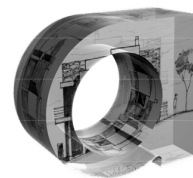
Arqa - Arquitectos Associados, Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801
Capital social 5 000 eur.

inf@arqa-arquitectos.com

Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

- b. Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob n.º 3665 da freguesia da Luz;

Rústico, situado em Monte Lemos com área total de 800 M2, inscrito na matriz com o nº 53 da secção R;

- i. Composição e confrontações: Cultura arvensê, amendoeiras e figueiras - Norte, Herdeiros de José Valentim Bonina - Sul, José Augusto de Brito Cabral - Nascente, José Augusto de Brito Cabral e Outro - Poente, José Augusto de Brito Cabral e Francisco Reis.

- c. Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob n.º 5210 da freguesia da Luz;

Rústico, situado em Monte Lemos com área total de 1880 M2, inscrito na matriz com o nº 54 da secção R;

- i. Composição e confrontações: Cultura arvensê, amendoeiras e figueiras - Norte, Herdeiros de António José Brak-Lamy - Sul, João Valentim - Nascente, Teresa de Jesus - Poente, João Rio.

3. Razões da pretensão e enquadramento legal

A pretensão enquadra-se no número 1 do artigo 14º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na redação em vigor.

Os prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Lagos com os n.ºs 3470 e 3665, totalizando a área de 6625.00 m2, ambos constantes do Alvará de Loteamento 2/2006 e identificados como área remanescente, enquadram-se na alínea c, do n.º 3 do Artigo 60.º -

Espaços residenciais de nível I, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

IO máximo; 0,20, que resulta em $6625,00 \text{ m}^2 \times 0,20 = 1325,00 \text{ m}^2$,

IU máximo; 0,20, que resulta em $6625,00 \text{ m}^2 \times 0,20 = 1325,00 \text{ m}^2$,

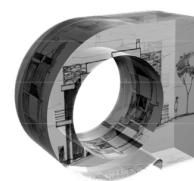
limp máximo; 0,35, que resulta em $6625,00 \text{ m}^2 \times 0,35 = 2318,75 \text{ m}^2$,

Altura máxima da fachada, 7,50 m – 2 Pisos

Arqa - Arquitectos Associados. Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte nº. 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351)913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos com o n.º 5210, com a área de 1880.00 m², que se pretende anexar agora ao Alvará de Loteamento 2/2006, enquadra-se no n.º 1 do Artigo 71.º - Espaços Urbanos de Baixa Densidade, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

IO máximo; 0.20, que resulta em $1880,00 \text{ m}^2 \times 0.20 = 376.00 \text{ m}^2$,

IU máximo; 0.25, que resulta em $1880,00 \text{ m}^2 \times 0.25 = 470.00 \text{ m}^2$,

limp máximo; 0.35, que resulta em $1880,00 \text{ m}^2 \times 0.35 = 658.00 \text{ m}^2$

O somatório dos parâmetros atrás descritos resulta no seguinte:

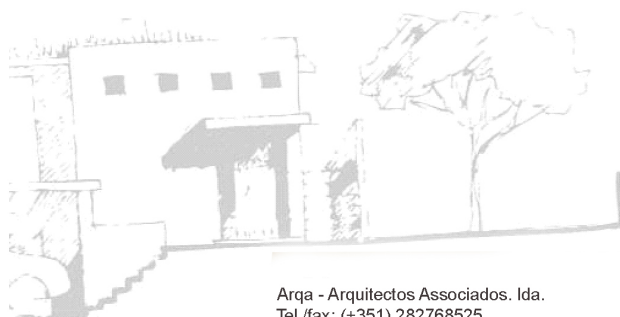
IO = 1701.00 m²

IU = 1795.00 m²

limp = 2976.75 m²

Altura máxima da fachada, 7,50 m – 2 Pisos

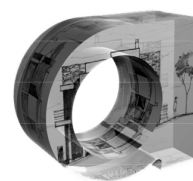
O Alvará de Loteamento existente, insere-se numa malha urbana consolidada, as infraestruturas estão executadas, pelo que a alteração e expansão ao alvará 2/2006, com as mesmas características do existente, apresenta-se como a continuidade da urbanização e o fechar de um ciclo.



Arqa - Arquitectos Associados. Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
n.º 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda



----- Alvará de Loteamento 2/2006

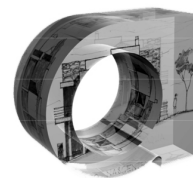
 Prédios n.ºs 3470 e 3665

 Prédio n.º 5210

Arqa - Arquitectos Associados. Ida.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

4. Descrição das alterações propostas

O presente projecto procura conciliar o loteamento existente e a sua expansão. O loteamento existente é composto por 11 lotes, 9 para moradias unifamiliares, 1 para moradias plurifamiliares e 1 para moradias bifamiliares que totalizam 14 fogos, dos quais, 1 está concluído.

Estes Lotes estão protegidos pelas Normas Urbanísticas que precederam as Normas Urbanísticas constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, que regulará os 10 Lotes da expansão, para 9 moradias unifamiliares e uma moradia bifamiliar, definidos com a numeração de 13 a 22, logo 11 fogos.

O loteamento existente é composto por um acesso identificado na planta de síntese como servidão de passagem que entronca na Rua Carlos Paredes, que se desenvolve a partir desse cruzamento para sueste terminando num Impasse e para noroeste terminando noutro Impasse. Os Lotes localizam-se marginalmente à Rua Carlos Paredes para nordeste e para sudoeste.

É a partir do Impasse localizado a noroeste que se pretende fazer a expansão do loteamento com o prolongamento da Rua Carlos Paredes para noroeste até ao final da propriedade, terminando a mesma num impasse e num corredor técnico de acesso ao caminho a pé posto nesse local.

A filosofia que preside à implantação dos lotes é a mesma da urbanização existente.

Proceder-se-ão também a pequenas alterações em alguns dos lotes existentes.

a. Parâmetros de Dimensionamento

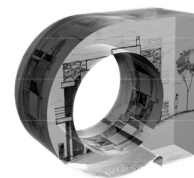
Para a infraestrutura viária aplicaram-se as normas definidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março e que são as seguintes:

- Moradias com área de construção compreendidas entre os 150.00 m² e os 250.00 m², implicam 2 lugares de estacionamento por fogo (11 fogos), o que totaliza 22 lugares de estacionamento dentro dos lotes,
- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público, no caso, 4 lugares de estacionamento, dos quais 1 é para Mobilidade Condicionada,
- A rua projectada tem um perfil de 9.70 m, dos quais 6.50 m para as faixas de rodagem, 1,6 m (x 2) para passeios.
- O lugar de estacionamento tem a dimensão de 5.00 m x 2.50 m.

Arqa - Arquitectos Associados, Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801
Capital social 5 000 eur.
inf@arqa-arquitectos.com
Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
n.º 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

b. Espaços Verdes de Utilização Colectiva e Equipamentos

Neste âmbito, mantém-se o princípio definido no Alvará de Loteamento n.º 02/2006, propondo desde já a requerente pagar ao Município o valor da compensação que for devida pela não cedência de terrenos, uma vez que, as características adoptadas na presente proposta são as mesmas do Alvará existente.

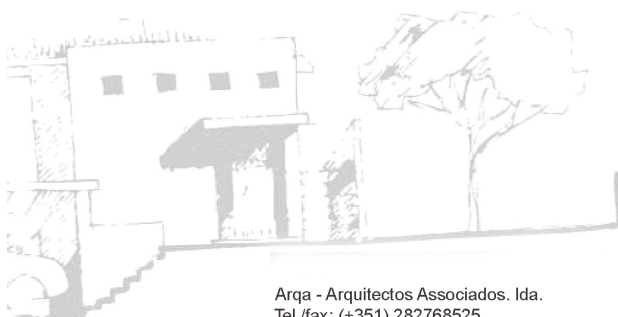
Considera ainda a requerente que na área abrangida pelo loteamento não se justifica a localização nem de equipamentos nem de espaços verdes públicos, os mesmos não foram previstos, o que permitiu aumentar a área dos lotes, possibilitando que os lotes possam vir a beneficiar de amplas áreas verdes e prevendo a construção de piscinas, ficando essa manutenção das áreas verdes e piscinas a cargo dos proprietários, como é natural.

c. Lotes

A configuração dos lotes é resultante da área considerada ajustada a uma correta implantação de uma moradia unifamiliar de acordo com as áreas descritas no quadro sinóptico, procurando sempre privilegiar os espaços exteriores.

A extensão do arruamento tem uma inclinação média de 10%. As cotas de soleiras foram definidas com o objetivo de uma melhor adaptação das construções ao terreno e de reduzir a extração do solo para minimizar o impacto ambiental dos movimentos do solo para cada lote, respeitando as diretrizes gerais discutidas em reuniões anteriores relacionadas com este tópico.

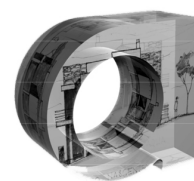
Os polígonos de implantação definem afastamentos de 5 metros para os prédios vizinhos e 3 metros entre os lotes propostos e existentes e 3 metros para a via pública. A abertura de vãos rege-se pelo RJEU.



Arqa - Arquitectos Associados, Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º. 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
n.º 00914/890228



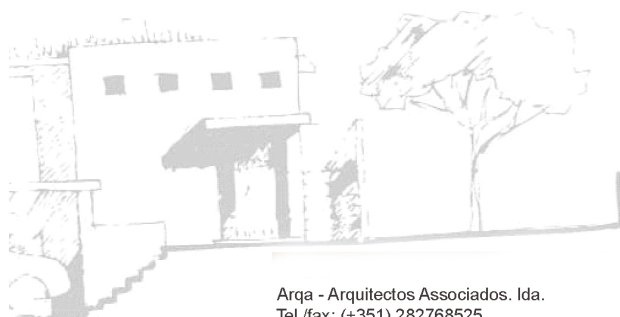
arqa.

arquitectos associados, lda

5. Indicadores urbanísticos

De acordo com as plantas síntese, do loteamento aprovado e da alteração ora proposta, os projetos de loteamento apresentam os seguintes indicadores:

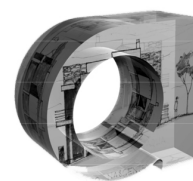
	Alvará nº 6/2006 (lotes 1 a 12)	Proposto (prédios adicionados / lotes 13 a 22)	TOTAIS
o Área total objeto da operação de loteamento	14.975,00m ²	8.505,00m ²	23.480,00m ²
o Área destinada a cedências (arruamentos, estacionamento passeios e infraestruturas)	1.936,20m ²	1.807,20m ²	3.743,40m ²
o Área destinada a lotes	13.038,80m ²	6.697,80m ²	19.736,60m ²
o N.º de lotes	11	10	21
o N.º de fogos	12	11	23
o Área total de construção	2.995,00m ²	1.795,00m ²	4.790,00m ²
o Área total de implantação	1.950,00m ²	1.701,00m ²	3.651,00m ²
o Área total de impermeabilização	-----	2.976,00m ²	2.976,00m ²
o Número de estacionamentos privados	-----	22	22
o Número de estacionamentos públicos	16	4	20
o N.º Pisos acima da cota de soleira	2	2	2
o N.º Pisos abaixo da cota de soleira	1	1	1



Arqa - Arquitectos Associados, lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte nº. 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351)913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

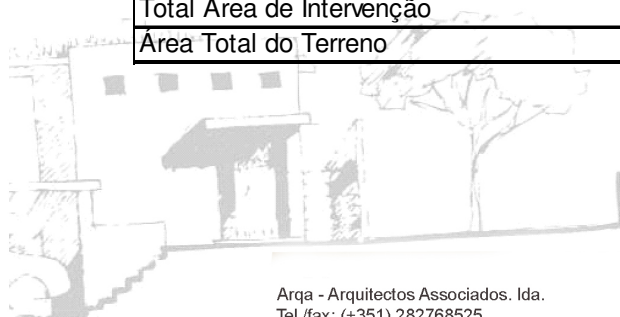
Quadro I

	LOTES	N. DE PISOS	ÁREA DOS LOTES (m2)	HABITAÇÃO MORFOLOGIAS E TIPOLOGIAS												COEF. OCUP.	N. DE FOGOS	ÁREA DE CONST. (m2)	ÁREA DE IMPLAN. (m2)	ÁREA DE IMPERMEA B. (m2)	COTAS DE SOLEIRAS (M) 0,50 m acima da cota do passeio no ponto de entrada
				Moradias Unifamiliares						Moradias Bitfamiliares				Moradias Plurifamili ares							
				T1	T2	T3	T4	T5	T6	T1	T2	T3	T4	T5	T2	T3	T4	EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.
ALVARÁ DE LOTEAMENTO, n.º 2/2006 (EXISTENTE)			PROP.												EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.	EXIST. / PROP.	-----	EXIST. / PROP.	
	1	2 + CAVE	2170 / 2120,9												15 / 9,5	3 / 1	440	260	-----	91.50	
	2	2 + CAVE	1 055,0				X								6,5	1	285	140 / 168	-----	94.00	
	3	2 + CAVE	1 007,0				X								6,5	1	285	140 / 150	-----	95.50	
	4	2 + CAVE	770,7 / 807,9				X								6,5	1	228 / 230	140	-----	95.60	
	5	2 + CAVE	760 / 1175,0				X	X							6,5 / 8	1	230 / 310	140 / 267	-----	95,00 / 95,70	
	6	2 + CAVE	2 260,0 / 804,0							X		X			13 / 10	2	377 / 200	335 / 200	-----	95,00 & 93,00 / 93,75	
	8	2 + CAVE	850,0 / 823,8				X								6,5	1	200	140	-----	96.40	
	9	2 + CAVE	1 320,0 / 1350,6				X	X							6,5 / 8	1	230 / 280	140 / 170	-----	95,50 & 96,80	
	10	2 + CAVE	801,0 / 927,7				X								6,5	1	230	140 / 155	-----	95,65	
	11	2 + CAVE	804,0 / 923,9				X								8	1	230 / 275	230 / 155	-----	95,30	
	12	2 + CAVE	1 241,6				X								6,5	1	260	145	-----	89,00	
		SUB TOTAL		13.038,8 / 12.237,4											88 / 82,5	14 / 12	2995	1950	-----	-----	
PRÉDIOS N.ºs 3470, 3665 e 5210 da Freguesia da Luz (AMPLIAÇÃO)	13	2 + CAVE	800							X	X				-----	2	175	175	297	96,00	
	14	2 + CAVE	771,4				X								-----	1	175	175	297	93,45	
	15	2 + CAVE	753,4				X								-----	1	195	195	300	90,30	
	16	2 + CAVE	766,0				X								-----	1	175	175	297	87,40	
	17	2 + CAVE	772,6				X								-----	1	175	175	297	84,20	
	18	2 + CAVE	800,0				X								-----	1	200	202	300	82,50	
	19	2 + CAVE	664,8				X								-----	1	175	175	297	82,50	
	20	2 + CAVE	724,3				X								-----	1	175	143	297	84,00	
	21	2 + CAVE	732,7				X								-----	1	175	143	297	87,80	
	22	2 + CAVE	714,0				X								-----	1	175	143	297	91,00	
		SUB TOTAL		7 499,2											-----	11	1795	1701	2976	-----	-----
		TOTAL		19 736,6											-----	23	4790	3651,0	2976,0	-----	-----

Quadro II

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS TOTAIS

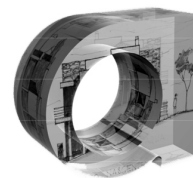
Área total do terreno		21.600,00 m ² / 23.480,00 m ²	
	EXIST.	PROP.	
Área Remanescente (Sobrante)			6.625,00 m ²
Área do Prédio R 54			1.880,00 m ²
Área Total Lotes			13.038,80 m ² / 19.736,60 m ²
Área Total de cedências:			
Área de Arruamentos	1.200,00 m ²	2.173,00 m ²	1.936,20 m ² / 3.743,40 m ²
Área Estac. Ext. (17 / 20 LPA)	190,00 m ²	248,40 m ²	
Área para Passeios Públicos	546,50 m ²	1132,00 m ²	
Área para Estação Elevatória		17,50 m ²	
Área do Corredor Técnico		172,50 m ²	
Total Área de Intervenção			14.975,00 m ² / 23.480,00 m ²
Área Total do Terreno			21.600,00 m ² / 23.480,00 m ²



Arqa - Arquitectos Associados, Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801
Capital social 5 000 eur.
inf@arqa-arquitectos.com
Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
n.º 00914/890228



arqa.

arquitectos associados, lda

6. Acessibilidades

Trata-se de uma alteração e ampliação ao alvará de loteamento n.º 2/2006, com o prolongamento do arruamento existente, com os parâmetros definidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março para o perfil do arruamento e estacionamento, pelo que, se aplica o regime de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, enquadrado pelo D.L. n.º 163/2006 de 8 de Agosto, na redacção em vigor.

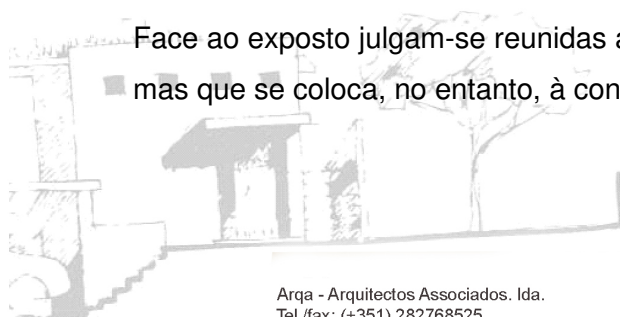
Mesmo tratando-se de uma alteração ao nível dos arruamentos, passeios e estacionamento, deve-se sempre realçar que a forte pendente do terreno natural não permite a existência de um circuito de percursos acessíveis (com inclinação < 6%), excepto no troço inicial da ampliação da rua e no fecho da mesma onde se situa o impasse, integrando esta situação no regime de excepção previsto no ponto 5, artigo 10.º do supracitado diploma e cujo entendimento se julga compatível com essa Câmara, a quem cabe a decisão. Não obstante as fortes condicionantes impostas pela orografia do terreno, aplicar-se-á o diploma nos pontos possíveis, nomeadamente, estacionamento, passeadeiras e acessos aos lotes, largura e altura livre.

7. Infraestruturas

Pretende a requerente estender as infraestruturas existentes à zona base da ampliação desta proposta, nomeadamente, o arruamento, estacionamento e passeios, abastecimento de água, rede de esgotos domésticos e pluviais, rede de baixa tensão, iluminação pública e telecomunicações, de acordo com as peças gráficas apresentadas.

Não se apresentam os traçados esquemáticos de Rede de Gás, porque a urbanização existente não possui rede de gás, e por se tratar no todo de moradias unifamiliares, as quais o Decreto -Lei n.º 97/2017 de 10 agosto, permite no ponto 2, artigo 3.º a exclusão de rede de gás.

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



O técnico responsável

Arqa - Arquitectos Associados, Lda.
Tel./fax: (+351) 282768525
Contribuinte n.º 502 115 726

Rua Gago Coutinho, Lote do Gaveto, Loja 6
Tlm.: (+351) 913440801 inf@arqa-arquitectos.com
Capital social 5 000 eur. Matriculada na C.R.C. de Lagos

8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
n.º 00914/890228