

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROCESSO N.º 14/2025

REQUERENTE: RICARDO & EPAMINONDAS - ATIVIDADES de ENGENHARIA, LDA

PEDIDO DE: ALTERAÇÃO da LICENÇA ADMINISTRATIVA do LOTEAMENTO 1/84

LOCAL: MONTINHOS da LUZ - LOTE 24 - LAGOS

FREGUESIA: LUZ CONCELHO: LAGOS

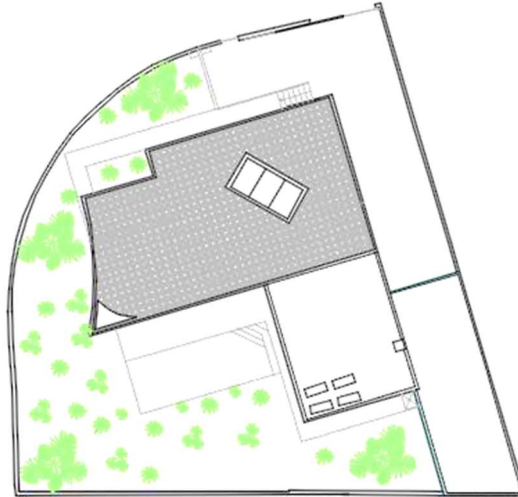
1. INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa a uma **alteração da licença administrativa do loteamento** titulado pelo **alvará 1/84**, sito em Montinhos da Luz, incidindo a pretensão somente na área de construção do **Lote 24**, no seguimento de várias reuniões realizadas com o Arq. Jorge Cardoso.

2. ANTECEDENTES PROCESSUAIS

A proposta de alteração incide no **lote 24**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o n.º **322/19860617**, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º **6958** da Freguesia da Luz.

A presente alteração tem por base o **processo n.º 222/2021**, o qual mereceu despacho **favorável** proferido pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lagos em 01/06/2022, conforme ofício n.º 10710 de 02/06/2022, que apresentou a seguinte implantação:



1 - Planta de Implantação Aprovada

De acordo com o **quadro de áreas do alvará de loteamento** verifica-se que para o lote em questão é permitida a área máxima de construção **110,00m²**. Atendendo à dimensão do lote com a área de **727,00 m²**, parece-nos perfeitamente **desajustada** a área de construção estabelecida, em função dos restantes lotes do loteamento, bem como, às exigências construtivas hoje exigidas.

Perante isto, a alteração **anteriormente proposta**, assentava no aumento de 165,00m² à área de construção do lote em causa, passando o mesmo a ter a área máxima de construção de 275,00m².

Após a receção do **Ofício N.º 36305** de **11/11/2025**, bem como da **Informação N.º 60926/2025-JC** de **03/11/2025** da CML, vimos agora submeter a **proposta reformulada** tendo por base e dando cumprimento à **Informação acima identificada, ponto 5, alínea C) e ponto 6**, sendo que passamos então a propor que a **Área de Construção do Lote**

24 passe a **186,00 m²** (área de construção máxima para as moradias isoladas pertencentes ao conjunto de lotes L49-L55), de modo a que a construção a erigir apresente uma configuração volumétrica harmoniosa com a envolvente.

Neste sentido, a alteração **proposta**, assenta exclusivamente no aumento de **76,00m²** à área de construção do lote em causa, passando o mesmo a ter a **área máxima de construção de 186,00m²**.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS

De acordo com o **Plano Diretor Municipal**, o **lote 24**, encontra-se, de acordo com a planta de ordenamento encontra-se em “*solo urbano*”, “*Espaços habitacionais consolidados de nível I*”, no aglomerado urbano da Luz (n.º 1 do artigo 15.º do regulamento do PDM).

O lote **não** se encontra abrangido por qualquer condicionante.

Como **enquadramento da pretensão** recorreu-se ao n.º 2 e 3 do art.º 111.º do regulamento do PDML, destacando-se o que a seguir se transcreve:

“(…) alterações à licença de loteamento em solo urbano, dos aglomerados identificados no artigo 15.º do presente regulamento, que se traduzam numa variação máxima até 3% das áreas totais de implantação ou de construção ou do número total de fogos, com ou sem variação do número de lotes, relativamente às especificações do alvará vigente à data da entrada em vigor do PDML, a 1 de setembro, de 2015 (…)”.

4. JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

Conforme acima mencionado, consideramos que o aumento da área de construção em 76,00m², mantendo-se restantes parâmetros previstos, não desvirtua o conceito, as características e o modelo de desenho urbano estabelecido no loteamento. Esta caracterização e fundamento tem como base os lotes com áreas similares ao lote 24.

A alteração proposta, **não implica qualquer agravamento das infraestruturas do loteamento**, e não implica qualquer alteração às obras de urbanização.

Para além da **alteração do quadro sinótico** introduziu-se um **polígono de implantação** que teve por base o **projeto aprovado**, anteriormente referido, bem como as implantações das edificações adjacentes:



2- Fotomontagem Aérea da Proposta

5. CONCLUSÃO

Considerando que a pretensão apresenta um **enquadramento legislativo** no regulamento do **PDM**, não colidindo assim com as normas urbanísticas municipais aplicáveis, apresentando também a solução proposta uma adequada integração com o modelo urbano estabelecido e ao cumprimento ao constante do ofício emitido, motivos pelos quais se julgam reunidas as condições necessárias de **deferimento da pretensão**, deixando-se, contudo, à consideração da autarquia.

Tomamos a liberdade de “redesenhar” o quadro de áreas na sua totalidade, de introduzir o polígono de implantação representando-o em legenda e de os incluir na planta síntese do loteamento em vigor na presente data.

Lagos, 12 de Fevereiro de 2026

.....
(Patrícia Contenda - Técnico)
CC n.º 12729158 válido até 15/04/2031