

MEMÓRIA DESCRITIVA

Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 11/1996

Loteamento “Matos Brancos”

União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João – Lagos

1. OBJETO E FINALIDADE DA ALTERAÇÃO

A presente Memória Descritiva acompanha o pedido de Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 11/1996, relativo à operação urbanística designada “Matos Brancos”, situada na União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João, concelho de Lagos.

A alteração proposta incide essencialmente sobre a correção das cotas de soleira admissível das futuras moradias e sobre o ajustamento pontual do Regulamento da operação de loteamento, cuja versão revista é apresentada em anexo. Mantêm-se integralmente inalterados o número de lotes, os usos atribuídos, a estrutura viária, as áreas máximas de construção, o número máximo de pisos e os índices urbanísticos globais anteriormente aprovados.

A finalidade da presente alteração consiste em assegurar que a implantação das futuras edificações se adegue à realidade orográfica efetivamente existente no local, tal como resulta da execução material da urbanização e se encontra evidenciado nas peças desenhadas e nos perfis apresentados, garantindo simultaneamente maior coerência normativa no regime regulamentar aplicável.

2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta enquadra-se no regime das alterações a operações de loteamento previsto nos termos do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) sendo admissível por não implicar modificação da estrutura essencial da operação urbanística aprovada.

Mantém plena conformidade com o Plano Diretor Municipal de Lagos e com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, não configurando revisão global da operação, mas antes um ajustamento técnico e regulamentar circunscrito, compatível com o regime legal aplicável.

3. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

O loteamento encontra-se infraestruturado, estando executados os arruamentos, passeios, redes técnicas e a modelação geral do terreno. A concretização física destas infraestruturas consolidou uma configuração altimétrica efetiva, a qual já se encontra realizada e que constitui atualmente a referência real para a implantação das futuras edificações.

A análise comparativa entre as cotas de soleira anteriormente aprovadas e a configuração orográfica materializada no terreno evidencia discrepâncias pontuais que comprometem uma articulação equilibrada entre o espaço público e o espaço privado. Tal realidade é claramente visível nos perfis apresentados, onde se demonstra que as cotas anteriormente previstas não acompanham adequadamente o perfil dos arruamentos executados nem a modelação real do terreno.

Importa sublinhar que não se propõe qualquer alteração das cotas dos arruamentos ou das infraestruturas existentes.

4. JUSTIFICAÇÃO DOS AJUSTAMENTOS DE COTAS DE SOLEIRA

A alteração proposta visa corrigir as cotas de soleira anteriormente aprovadas, as quais, face à realidade orográfica efetivamente existente, não asseguram uma implantação coerente das futuras moradias.

Conforme demonstrado nos perfis apresentados, a manutenção das cotas anteriores implicaria desfasamentos altimétricos relevantes entre passeio e soleira, soluções de acesso tecnicamente desadequadas, maior exposição volumétrica das edificações e descontinuidade na leitura urbana dos alçados.

A redefinição das cotas permite alinhar funcionalmente as soleiras com os níveis efetivos dos arruamentos, garantindo melhor integração volumétrica, maior coerência altimétrica e adequada transição entre espaço público e espaço privado.

Este ajustamento incide exclusivamente sobre a implantação vertical das edificações, não implicando aumento de cércea, número de pisos, área de construção ou volumetria admissível.

5. ALTERAÇÕES PROPOSTAS

As alterações encontram-se refletidas no Quadro Sinóptico e no Regulamento revisto apresentados em anexo a este processo.

Do Quadro Sinóptico resulta expressamente que a área dos lotes, a construção máxima admissível, a implantação máxima, o número máximo de pisos, os usos, a tipologia e o número de fogos permanecem inalterados, encontrando-se igualmente assinalado como “sem alteração” os parâmetros relativos à altura da edificação, altura da fachada e volumetria. A única modificação introduzida respeita à correção das cotas de soleira.

Paralelamente, o Regulamento do loteamento é objeto de ajustamentos pontuais de clarificação e sistematização normativa. Reforça-se a necessidade de adaptação da implantação às características orográficas do terreno, clarifica-se o regime de modelação e integração das construções, consolida-se o enquadramento das caves garantindo a inexistência de leitura volumétrica de três pisos e mantêm-se os princípios orientadores de integração arquitetónica, materiais, muros, vedações e tratamento das áreas verdes. Estes ajustamentos assumem natureza clarificativa e não introduzem qualquer agravamento dos parâmetros urbanísticos anteriormente aprovados.

6. COMPATIBILIDADE URBANÍSTICA E IMPACTES

A presente alteração não implica aumento de densidade, alteração de usos, modificação de índices urbanísticos, ampliação de áreas de construção, alteração do número máximo de pisos ou modificação da estrutura viária. Não se verifica qualquer agravamento da carga urbanística nem incremento de impactes territoriais.

Trata-se de um ajustamento técnico e regulamentar necessário à correta implantação das futuras edificações e à consolidação do regime normativo aplicável.

7. CONCLUSÃO

A presente Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 11/1996 traduz-se na correção técnica das cotas de soleira anteriormente aprovadas, por forma a adequá-las à realidade orográfica efetivamente existente no local, conforme demonstrado nas peças desenhadas e nos perfis apresentados.

Simultaneamente, procede-se ao ajustamento pontual do Regulamento do loteamento, com natureza clarificativa e sistematizadora, sem qualquer modificação dos parâmetros estruturais da operação urbanística.

Mantêm-se integralmente inalterados os índices, áreas e volumetrias aprovadas, não se verificando qualquer aumento de capacidade edificatória ou agravamento urbanístico.

A alteração proposta constitui um ajustamento tecnicamente fundamentado, necessário para assegurar coerência altimétrica, funcional e arquitetónica das futuras moradias no contexto da urbanização executada.

O técnico

Carlos Lourenço, Arq. | OA 14447

REGULAMENTO
DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
“MATOS BRANCOS”

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 11 DE 1996
E RESPETIVOS ADITAMENTOS

INDÍCE:

Artigo 1º - Âmbito de aplicação.....	3
Artigo 2º - Modelação do terreno	3
Artigo 3º - Implantação e dimensionamento	3
Artigo 4º - Usos.....	3
Artigo 5º - Muros e vedações	3
Artigo 6º - Portões	3
Artigo 7º - Princípios orientadores para a conceção dos edifícios.....	4
Artigo 8º - Integração geral	5
Artigo 9º - Áreas verdes privativas dos lotes.....	5
Artigo 10º - Iluminação exterior	6
Artigo 11º - Entrada em vigor.....	6

Artigo 1º - Âmbito de Aplicação

O presente Regulamento faz parte da operação de Loteamento de “Matos Brancos” que incide sobre os prédios sitos na Várzea Grande e Espargosa, União de freguesias de Bensafrim e Barão de São João, Concelho de Lagos, com o Alvará de Loteamento nº11 de 1996, seus aditamentos e retificações, adiante designado abreviadamente por Loteamento, o qual tem aplicabilidade direta e natureza regulamentar, vinculando a Administração e os particulares.

Artigo 2º - Modelação de Terreno

A modelação de terreno a prever para os lotes deve ter em vista, na medida do possível, a preservação das características orográficas do terreno natural e do coberto vegetal existente.

Artigo 3º - Implantação e Dimensionamento

1. Os polígonos de implantação correspondem à área onde se localizam as edificações, terraços cobertos e alpendres, e devem ser rigorosamente cumpridos, de forma a respeitar os afastamentos mínimos às edificações contíguas e ao limite dos lotes. As piscinas podem localizar-se fora destes polígonos e caso necessário, por questões arquitetónicas, poderão localizar-se à estrema dos lotes.
2. Dada a topografia do terreno poder constituir uma condicionante à implantação das construções, poderão ser admitidas caves totalmente enterradas, ou situações de semicave, desde que devidamente justificadas e tratadas de forma a que visualmente não exista uma leitura de 3 pisos.

Artigo 4º - Usos

Nos lotes destinados a habitação é permitida a construção de moradias isoladas nos lotes V01 a V43, moradias geminadas nos lotes T01 a T38 e moradias isoladas inseridas em condomínios habitacionais nos lotes C01 a C05, nos parâmetros definidos para cada lote.

Artigo 5º - Muros e Vedações

1. Os limites dos lotes destinados a uso habitacional ficam condicionados ao seguinte:

- a) À face da via pública o limite dos lotes será através de sebe verde, muretes de pedra seca da região ou outra pedra similar, ou muro em alvenaria ou betão rebocado, desde que pintado na paleta de cores “Terra” ou revestidos a aço “Corten”, com o mínimo de 0,50m de altura e o máximo de 1 metro, com exceção da zona de entrada pedonal, na qual poderá ser realizada zona coberta, até um máximo de 2,60m de altura.
- b) No caso da cota altimétrica do lote ser superior à do arruamento confinante e o desnível ser superior a 0,50m, o mesmo deverá ser vencido através de socalcos, contidos por muretes de pedra seca da região ou outra pedra similar, com a altura máxima de 1,00m, intercalados com taludes verdes.
- c) As vedações entre privados e as confinantes com os caminhos públicos pedonais terão uma altura máxima de 2,00 m, concretizadas em betão, alvenaria rebocada desde que pintados na paleta de cores “Terra” ou sebes vivas com ou sem rede (tipo ovelheira), a contar da cota natural dos lotes que vedam, ou muretes de pedra seca da região, ou outra pedra similar (com altura não superior a 2,00m) não se considerando os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
2. É permitida a vedação do limite da área de intervenção do loteamento com excepção dos acessos viários, recorrendo a vedações em rede (tipo ovelheira) com uma altura não superior a 2,00m, a contar da cota natural do terreno, desde que disfarçada com sebe verde ou similar.
3. São ainda permitidas exceccionalmente as vedações associadas a infra-estruturas, motivadas por razões de segurança. Neste caso as vedações deverão estar associadas, sempre que possível, a um revestimento arbustivo, de modo a dissimulá-las.
4. Não é permitido o emprego de materiais agressivos no coroamento de qualquer vedação confinante com a via pública.
5. Os muros e vedações que confinam directamente com a via pública terão obrigatoriamente de fazer parte do projecto de edificação dos lotes.

Artigo 6º - Portões

1. Os portões das entradas de veículos e pessoas nos lotes deverão ter, obrigatoriamente, abertura para o interior do lote e deverão ser construídos em madeira, ao tom natural, em metal ou aço.

2. Os portões serão sustentados por muros em pedra ou alvenaria rebocada, pintada em cores neutras, ou em metal ou aço.
3. Os portões de entrada pedonal, poderão ser realizados com recurso a zona coberta, realizada em alvenaria ou betão, até um máximo de 2,60m de altura.

Artigo 7º - Princípios orientadores para a conceção dos edifícios

1. Na conceção e construção de novas edificações na área de intervenção do Loteamento devem ser observados os seguintes princípios orientadores:
 - a) A implantação dos edifícios deve adaptar-se, na medida do possível, às características orográficas do terreno e à sua envolvente natural;
 - b) A seleção de materiais de construção e de revestimento deve privilegiar o uso de materiais ecológicos, a eficiência energética e o reduzido impacto ambiental, devendo sempre que possível recorrer-se a matérias-primas e serviços de fornecedores locais.
 - c) As cores e texturas das edificações devem assegurar a homogeneidade dos conjuntos arquitetónicos e garantir uma integração harmoniosa na paisagem.
 - d) As cotas de soleira máximas admitidas poderão variar 0,50m acima do valor fixado no quadro síntese do alvará de loteamento.

Artigo 8º - Integração geral

1. Os lotes de remate de conjunto (T01 a T38) deverão apresentar um tratamento de vãos na empena lateral, idealmente, sem empenas cegas.
2. Os lotes T01 a T38 deverão ter portões de acesso e armários de infra-estruturas com uma imagem uniforme.
3. Até ao início das construções é expressamente proibida a utilização dos lotes para outros fins que não os previstos, designadamente, estacionamento indiscriminado, depósito de materiais e instalação de construções provisórias não afectas à obra, ou quaisquer outras utilizações que possam afectar negativamente a imagem e o ambiente pretendidos para o Loteamento.
4. Todas as instalações de satélite e antenas serão incorporadas em condutas a prever no âmbito dos projectos de infra-estruturas.
5. A inclinação máxima dos telhados será de 20º.

7. Os painéis solares deverão ser integrados na estética e arquitetura envolvente.

Artigo 9º - Áreas Verdes Privativas dos Lotes

1. As áreas verdes privativas dos lotes correspondem a zonas no interior dos lotes com funções de valorização e enquadramento do edificado, podendo ser ainda destinadas ao recreio e lazer.
2. Nas áreas verdes privativas dos lotes deve ser utilizada vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local.
3. Os pavimentos dos percursos pedonais e áreas de estadia devem ser, idealmente, permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 10º - Iluminação Exterior

A iluminação exterior privada não pode interferir com a iluminação pública e terá de salvaguardar os direitos de vizinhança.

Artigo 11º - Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor com a aprovação da alteração ao alvará de Loteamento.

Portimão, Fevereiro de 2026

O técnico

REGULAMENTO
DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
“MATOS BRANCOS”

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 11 DE 1996
E RESPETIVOS ADITAMENTOS

INDÍCE:

Artigo 1º - Âmbito de aplicação.....	3
Artigo 2º - Modelação do terreno	3
Artigo 3º - Implantação e dimensionamento	3
Artigo 4º - Usos.....	3
Artigo 5º - Muros e vedações	3
Artigo 6º - Portões	3
Artigo 7º - Princípios orientadores para a conceção dos edifícios.....	4
Artigo 8º - Integração geral	5
Artigo 9º - Áreas verdes privativas dos lotes.....	5
Artigo 10º - Iluminação exterior	6
Artigo 11º - Entrada em vigor.....	6

Artigo 1º - Âmbito de Aplicação

O presente Regulamento faz parte da operação de Loteamento de “Matos Brancos” que incide sobre os prédios sitos na Várzea Grande e Espargosa, União de freguesias de Bensafrim e Barão de São João, Concelho de Lagos, com o Alvará de Loteamento nº11 de 1996, seus aditamentos e retificações, adiante designado abreviadamente por Loteamento, o qual tem aplicabilidade direta e natureza regulamentar, vinculando a Administração e os particulares.

Artigo 2º - Modelação de Terreno

A modelação de terreno a prever para os lotes deve ter em vista, na medida do possível, a preservação das características orográficas do terreno natural e do coberto vegetal existente.

Artigo 3º - Implantação e Dimensionamento

1. Os polígonos de implantação correspondem à área onde se localizam as edificações, terraços cobertos e alpendres, e devem ser rigorosamente cumpridos, de forma a respeitar os afastamentos mínimos às edificações contíguas e ao limite dos lotes. As piscinas podem localizar-se fora destes polígonos e caso necessário, por questões arquitetónicas, poderão localizar-se à estrema dos lotes.
2. Dada a topografia do terreno poder constituir uma condicionante à implantação das construções, poderão ser admitidas caves totalmente enterradas, ou situações de semicave, desde que devidamente justificadas e tratadas de forma a que visualmente não exista uma leitura de 3 pisos.

Artigo 4º - Usos

Nos lotes destinados a habitação é permitida a construção de moradias isoladas nos lotes V01 a V43, moradias geminadas nos lotes T01 a T38 e moradias isoladas inseridas em condomínios habitacionais nos lotes C01 a C05, nos parâmetros definidos para cada lote.

Artigo 5º - Muros e Vedações

1. Os limites dos lotes destinados a uso habitacional ficam condicionados ao seguinte:

- a) À face da via pública o limite dos lotes será através de sebe verde, muretes de pedra seca da região ou outra pedra similar, ou muro em alvenaria ou betão rebocado, desde que pintado na paleta de cores “Terra” ou revestidos a aço “Corten”, com o mínimo de 0,50m de altura e o máximo de 1 metro, com exceção da zona de entrada pedonal, na qual poderá ser realizada zona coberta, até um máximo de 2,60m de altura.
- b) No caso da cota altimétrica do lote ser superior à do arruamento confinante e o desnível ser superior a 0,50m, o mesmo deverá ser vencido através de socalcos, contidos por muretes de pedra seca da região ou outra pedra similar, com a altura máxima de 1,00m, intercalados com taludes verdes.
- c) As vedações entre privados e as confinantes com os caminhos públicos pedonais terão uma altura máxima de 2,00 m, concretizadas em betão, alvenaria rebocada desde que pintados na paleta de cores “Terra” ou sebes vivas com ou sem rede (tipo ovelheira), a contar da cota natural dos lotes que vedam, ou muretes de pedra seca da região, ou outra pedra similar (com altura não superior a 2,00m) não se considerando os aterros que eventualmente venham a ser feitos e alterem as cotas naturais.
2. É permitida a vedação do limite da área de intervenção do loteamento com excepção dos acessos viários, recorrendo a vedações em rede (tipo ovelheira) com uma altura não superior a 2,00m, a contar da cota natural do terreno, desde que disfarçada com sebe verde ou similar.
3. São ainda permitidas exceccionalmente as vedações associadas a infra-estruturas, motivadas por razões de segurança. Neste caso as vedações deverão estar associadas, sempre que possível, a um revestimento arbustivo, de modo a dissimulá-las.
4. Não é permitido o emprego de materiais agressivos no coroamento de qualquer vedação confinante com a via pública.
5. Os muros e vedações que confinam directamente com a via pública terão obrigatoriamente de fazer parte do projecto de edificação dos lotes.

Artigo 6º - Portões

1. Os portões das entradas de veículos e pessoas nos lotes deverão ter, obrigatoriamente, abertura para o interior do lote e deverão ser construídos em madeira, ao tom natural, em metal ou aço.

2. Os portões serão sustentados por muros em pedra ou alvenaria rebocada, pintada em cores neutras, ou em metal ou aço.
3. Os portões de entrada pedonal, poderão ser realizados com recurso a zona coberta, realizada em alvenaria ou betão, até um máximo de 2,60m de altura.

Artigo 7º - Princípios orientadores para a conceção dos edifícios

1. Na conceção e construção de novas edificações na área de intervenção do Loteamento devem ser observados os seguintes princípios orientadores:
 - a) A implantação dos edifícios deve adaptar-se, na medida do possível, às características orográficas do terreno e à sua envolvente natural;
 - b) A seleção de materiais de construção e de revestimento deve privilegiar o uso de materiais ecológicos, a eficiência energética e o reduzido impacto ambiental, devendo sempre que possível recorrer-se a matérias-primas e serviços de fornecedores locais.
 - c) As cores e texturas das edificações devem assegurar a homogeneidade dos conjuntos arquitetónicos e garantir uma integração harmoniosa na paisagem.
 - d) As cotas de soleira máximas admitidas poderão variar 0,50m acima do valor fixado no quadro síntese do alvará de loteamento.

Artigo 8º - Integração geral

1. Os lotes de remate de conjunto (T01 a T38) deverão apresentar um tratamento de vãos na empena lateral, idealmente, sem empenas cegas.
2. Os lotes T01 a T38 deverão ter portões de acesso e armários de infra-estruturas com uma imagem uniforme.
3. Até ao início das construções é expressamente proibida a utilização dos lotes para outros fins que não os previstos, designadamente, estacionamento indiscriminado, depósito de materiais e instalação de construções provisórias não afectas à obra, ou quaisquer outras utilizações que possam afectar negativamente a imagem e o ambiente pretendidos para o Loteamento.
4. Todas as instalações de satélite e antenas serão incorporadas em condutas a prever no âmbito dos projectos de infra-estruturas.
5. A inclinação máxima dos telhados será de 20º.

7. Os painéis solares deverão ser integrados na estética e arquitetura envolvente.

Artigo 9º - Áreas Verdes Privativas dos Lotes

1. As áreas verdes privativas dos lotes correspondem a zonas no interior dos lotes com funções de valorização e enquadramento do edificado, podendo ser ainda destinadas ao recreio e lazer.
2. Nas áreas verdes privativas dos lotes deve ser utilizada vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local.
3. Os pavimentos dos percursos pedonais e áreas de estadia devem ser, idealmente, permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 10º - Iluminação Exterior

A iluminação exterior privada não pode interferir com a iluminação pública e terá de salvaguardar os direitos de vizinhança.

Artigo 11º - Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor com a aprovação da alteração ao alvará de Loteamento.

Portimão, Fevereiro de 2026

O técnico
