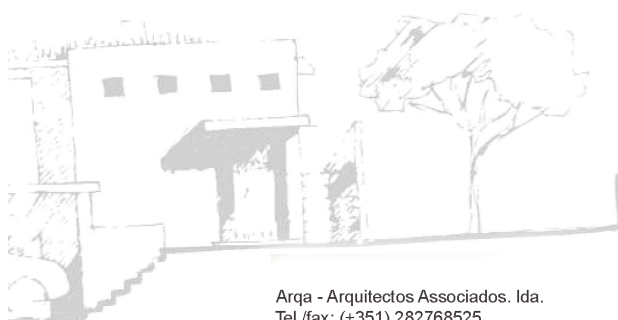


arqa.

arquitectos associados, lda

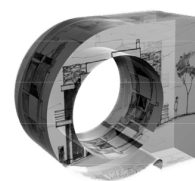
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
ALTERAÇÃO ÀS ESPECIFICAÇÕES DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 01/2001
MATA PORCAS, LUZ - LAGOS



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 acompanha o projecto de alterações às especificações do Alvará de Loteamento nº 01/2001, sito em Urb. Reserva da Luz, 8600-110 Luz - Lagos, que a requerente POMBO & CALHEIROS, UNIPessoal LDA, NIPC 500 397 910, com sede em Quinta dos Cardos – Rua dos Cardos, Lote 8, Apartado 291 – Luz Parque, freguesia da Luz, 8600-124 Luz, pretende efetuar.

1.1 Antecedentes

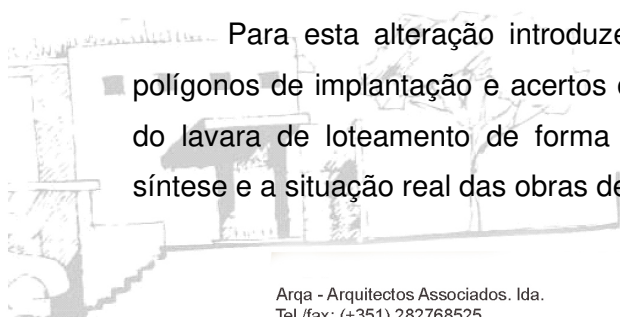
A apresentação deste pedido de alteração de loteamento, tem por antecedentes os aditamentos 1, 2 e 3 ao alvará n.º 1/2002, que geraram os documentos de aditamento ao alvará de loteamento em vigor à data.

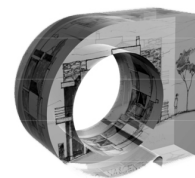
As alterações apresentadas tiveram em conta o último aditamento emitido pela CM Lagos em 12/07/2024, nomeadamente a sua planta síntese e o articulado do alvará inicial e dos sucessivos aditamentos.

2. CONCEPÇÃO DA PROPOSTA

2.1 Localização e área do prédio

Para esta alteração introduzem-se correções a vários lotes nos seus limites e polígonos de implantação e acertos das infraestruturas já executadas, na planta síntese do lavara de loteamento de forma a repor a regularidade entre essa mesma planta síntese e a situação real das obras de urbanização executadas.





arqa.

arquitectos associados, lda

A intervenção abrange os lotes

LOTES	ÁREA ALV.	n.º CPU
2	1 600,00	5 319
3	2 350,00	7 470
5	1 450,00	5 322
6	1 780,00	5 323
9	1 800,00	5 326
11	2 400,00	5 328
14	1 850,00	5 331
21	1 900,00	5 338
22	2 000,00	5 339
23	1 900,00	5 340
29	1 750,00	5 346
33	1 900,00	5 360
35	1 900,00	5 352
37	1 520,00	5 354
38	1 900,00	5 355
41	1 650,00	5 358
43	1 700,00	5 360
45	1 500,00	5 362

Os lotes em causa inserem-se no alvará de loteamento 01/2001.

As confrontações do alvará de loteamento são as seguintes;

Norte – Alvaras, 07/86; 08/84; 04/2024; 02/2023; 04/2020,

Nascente – Alvará 01/2012,

Sul – Rua do Mar

Poente – Alvara 01/1974

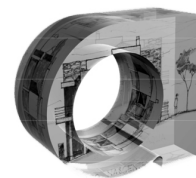
2.2. Enquadramento legal

A pretensão enquadra-se no número 1 do artigo 27º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação em vigor.

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

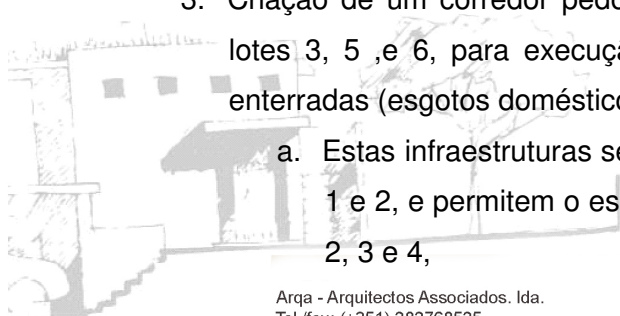
2.3. Intenções do projecto

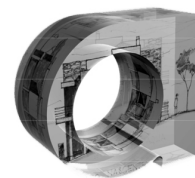
2.3.1 – Justificações técnicas da pretensão

Pretende-se alterar e corrigir algumas especificações do alvará de loteamento 01/2001, e por isso introduzem-se correções a vários lotes, nos seus limites e polígonos de implantação e acertos das infraestruturas já executadas, na planta síntese do alvará de loteamento, de forma a repor a regularidade entre essa mesma planta síntese e a situação real das obras de urbanização executadas no local (e já devidamente aceites pelo município).

Para melhor entendimento discriminam-se as alterações e correções introduzidas nesta alteração, bem como as suas justificações;

1. A entrada do loteamento a Este - foi feito um acerto na rede viária com a envolvente para corrigir a planta síntese e fazê-la corresponder ao que na realidade está executado no local;
 - a. Esta situação remonta a execução das obras de urbanização e decorre de acertos com a topografia no local e dos acessos aos lotes limítrofes, que terão condicionado a execução do projectado,
 - b. Obrigando a um novo layout adaptado às pendentes e concordâncias dos arruamentos envolventes da entrada do loteamento, tal como agora corrigido.
2. Acerto do desenho das extremas entre os lotes 3 e 5 - por serem do mesmo proprietário e por ser vontade expressa de o próprio acertar esta extrema com uma linha recta desde a entrada do lote 5;
 - a. Esta solução de limite não implica com nenhum outro lote nem com as condições do loteamento, pelo que se justifica simplificar e limitar os dois lotes (do mesmo proprietário) com uma melhor geometria.
3. Criação de um corredor pedonal a ceder ao município - nos limites poente dos lotes 3, 5, e 6, para execução de um canal para passagem de infraestruturas enterradas (esgotos domésticos e pluviais);
 - a. Estas infraestruturas servem os lotes referidos 3, 5 e 6, bem como os lotes 1 e 2, e permitem o escoamento dos pluviais na rua de acesso aos lotes 1, 2, 3 e 4,

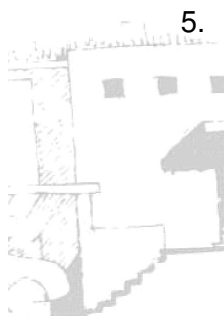


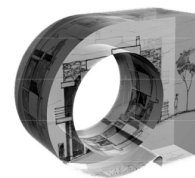


arqa.

arquitectos associados, lda

- b. O arruamento pedonal assegura o acesso público às referidas infraestruturas, com uma largura de 3m, igual aos restantes casos semelhantes no loteamento,
 - c. Com este arruamento (3m) e o afastamento do polígono de implantação dentro de cada lote, ao novo limite dos lotes (3,5m), ficará assegurado o parâmetro de 6,5m de afastamento da construção aos limites da propriedade vizinha, a poente,
 - d. Esta situação remonta igualmente ao período de execução das obras de urbanização e da sua recepção pela CM Lagos, e decorreu de questões de a topografia no local não permitir a implementação do projectado,
 - e. Esta solução otimiza a eficácia, a gestão e a manutenção das redes em causa, por funcionarem por meio gravítico.
4. Ligação do lote 4 as redes publicas – correção das ligações de esgotos domésticos e pluviais do lote 4 por ramais diretos a rede no arruamento principal;
- a. Este lote é o único lote do loteamento com acesso direto ao arruamento principal de acesso a urbanização, pelo que se pretende estabelecer estas ligações por ramais diretos a rede principal no arruamento,
 - b. Esta ligação permitirá evitar ter de recorrer de meios mecânicos de elevação dos esgotos domésticos e pluviais deste lote para a rua de acesso atrás mencionada de acesso aos lotes 1, 2, 3 e 4,
 - c. Inclusive existem duas caixas de passagem nas redes, mesmo no limite do lote, que deverão facilitar essa conexão por ramais próprios individualizados para este lote, ramais que serão executados após a aprovação desta alteração ao loteamento, se aprovados.
5. Criação de um acesso pedonal no limite do lote 22 – para execução dum canal para passagem de infraestruturas enterradas;
- a. Estas infraestruturas servem o lote 22 e a parcela existente (pré-existente ao loteamento) pois as ligações desta parcela existente a rede publica já ali se encontram implantadas desde antes da operação de loteamento,

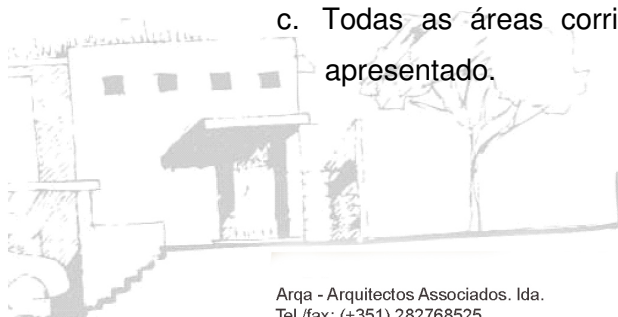


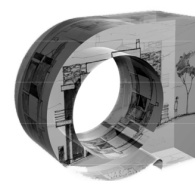


arqa.

arquitectos associados, lda

- b. O arruamento pedonal assegura o acesso público às referidas infraestruturas, com uma largura de 3m, igual aos restantes casos semelhantes no loteamento,
 - c. Esta situação remonta igualmente ao período de execução das obras de urbanização e da sua recepção pela CM Lagos, e decorreu de questões de a topografia no local não permitir a implementação do projectado,
 - d. Esta solução optimiza a eficácia, a gestão e a manutenção das redes em causa, por funcionarem por meio gravítico.
6. Acerto nos polígonos de implantação em vários lotes – onde se verificavam imperfeições no desenho na planta síntese;
- a. Em alguns casos os polígonos extravasavam os limites dos lotes ou não respeitavam as distâncias a esses mesmos limites,
 - b. Agora, depois de corrigidas as imperfeições, os polígonos de implantação encontram-se todos dentro dos limites dos lotes e com os afastamentos regulamentares e de acordo com as normas em vigor aplicáveis.
7. Acerto das áreas de lotes – de acordo com a realidade do levantamento topográfico;
- a. Os lotes onde foram identificadas diferenças das áreas de superfície, entre os dados que constavam do quadro sinóptico inicial, relativamente aos dados do levantamento topográfico recente e devidamente cartografado, foram corrigidas,
 - b. Esta situação decorreu da implementação das obras de urbanização e de eventuais ajustes na geometria dos limites dos lotes com a topografia no local resultando em diferenças nas áreas de superfície face ao projectado,
 - c. Todas as áreas corrigidas estão patentes no quadro sinóptico abaixo apresentado.





arqa

Arquitectos associados, lda

2.4 – Quadro Sinóptico e Quadro de Áreas

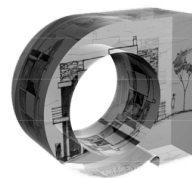
QUADRO SINÓPTICO

LOTE	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA IMPL (m2)	ÁREA CONST (m2)	N.º PISOS	N.º FOGOS	TIPOLOGIA	FUNÇÃO	COTA SOLEIRA (m)
1	1 500,00	200,00	300,00	2	1	T3	Hab.	67,50
2	1 600,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	64,50
	1 501,00							
3	2 350,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	59,50
	2 095,00							
4	1 800,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	63,00
5	1 450,00	200,00	300,00	2	1	T3	Hab.	56,00
	1 390,00							
6	1 780,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	54,50
	1 666,00							
7	2 400,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	55,00
8	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	52,00
9	1 800,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	56,00
	1 799,00							
10	2 200,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	50,00
11	2 400,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	60,00
	2 330,00							
12	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	50,00
13	2 400,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	56,00
14	1 850,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	54,50
	1 795,00							
15	2 150,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	63,00
16	2 000,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	59,50
17	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	67,00
18	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	66,00
19	1 980,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	5,00
20	1 850,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	63,00
21	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	55,50
	1 804,00							56,50
22	2 000,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	59,00
	1 712,00							
23	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	55,50
	1 857,00							56,00
24	2 100,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	61,50
25	2 150,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	57,50
26A	4 500,00	600,00	800,00	2	1	T6	Hab.	67,50
28	1 300,00	100,00	100,00	1	1	T1	Hab.	59,50
29	1 750,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	56,50
	1 964,00							
30	1 250,00	100,00	100,00	1	1	T1	Hab.	60,00
31	2 950,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	57,50
32	1 000,00	100,00	100,00	1	1	T1	Hab.	60,50
33	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	55,00
	1 872,00							
34	2 400,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	53,00
35	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	53,50
	1 857,00							
36	2 550,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	50,00
37	1 520,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	52,50
	1 493,00							
38	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	53,50
	1 750,00							
39	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	46,00
40	2 100,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	52,00

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

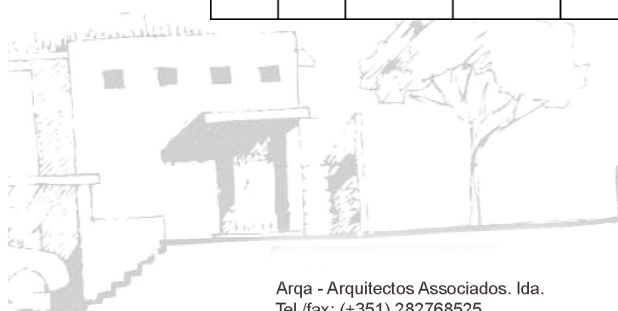
8600 - Lagos _Portugal.
arqa.arquitectos@netvisão .pt
nº 00914/890228



arqa

arquitectos associados, lda

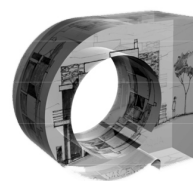
41	1 650,00 1 654,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	45,00
42	1 700,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	54,00
43	1 700,00 1 672,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	46,50
44	1 980,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	49,00
45	1 500,00 1 460,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	47,50
46	5 000,00	400,00	400,00	1	1	T4	Hab.	53,00
47	2 700,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	49,50
48A	5 100,00	600,00	800,00	2	1	T8	Hab.	45,80
50	1 950,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	46,50
51	1 400,00	200,00	300,00	2	1	T3	Hab.	42,50
52	2 100,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	46,00
53	1 550,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	42,00
54	1 500,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	42,00
55	2 100,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	43,00
56	2 350,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	42,50
57	2 100,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	43,00
58	2 350,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	45,00
59	2 250,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	41,50
60	2 065,00	290,00	390,00	2	1	T4	Hab.	38,50
60A	185,00	10,00	10,00	----	----	----	Ins. Técnicas	----
61	1 750,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	39,00
62	1 700,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	33,00
63	1 950,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	39,50
64	1 600,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	33,00
65	1 580,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	37,50
66	1 550,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	32,50
67	1 550,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	37,50
68	1 900,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	32,50
69	2 050,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	36,50
70	1 600,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	31,50
71	1 880,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	33,50
72	2 400,00	300,00	400,00	2	1	T4	Hab.	35,00
73	1 950,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	30,00
74	1 980,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	30,00
75	2 050,00	350,00	350,00	1	1	T3	Hab.	25,50
76	1 300,00	300,00	300,00	1	1	T3	Hab.	25,00
77	2 300,00	400,00	400,00	1	1	T4	Hab.	27,,5
78	1 900,00	350,00	350,00	1	1	T3	Hab.	27,00
79	2 150,00	400,00	400,00	1	1	T4	Hab.	27,50
80	2 030,00	400,00	400,00	1	1	T4	Hab.	28,00
81	1 950,00	350,00	350,00	1	1	T3	Hab.	26,00
82	2 000,00	250,00	350,00	2	1	T3	Hab.	29,00
83	2 200,00	400,00	400,00	1	1	T4	Hab.	25,00
TOTAIS	81 164 630,00 163 451,00	22 600,00	29 700,00	-----	81	3 T1 48 T3 28 T4 1 T6 1 T8		



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

QUANDO DE ÁREAS			
ÁREA DO TERRENO (m2)			198 392,00
ÁREA DOS LOTES (m2)			164 630,00
			163 451,00
NÚMERO DE FOGOS (uni.)			81
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2)			22 600,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)			29 700,00
ARRUAMENTOS (m2)	(1)		20 132,00
ARRUAMENTOS (m2)	(1)		20 570,00
PASSEIOS (m2)	(2)		7 378,00
PASSEIOS (m2)	(2)		7 539,00
ESTACIONAMENTOS (m2)	(3)		3 625,00
LIGAÇÃO DE ESGOTOS (m2)	(4)		1 912,00
			2 492,00
OUTRAS CEDÊNCIAS (m2)	(5)		715,00
TOTAL DE CEDÊNCIAS (m2)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		33 762,00
TOTAL DE CEDÊNCIAS (m2)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		34 941,00
NÚMERO DE ESTACIONAMENTOS (uni.)			90 + 83

Os parâmetros urbanísticos gerais que deram origem a este alvará de loteamento não foram alterados.

3 – Outros aspectos

De acordo com a Portaria 71-A/2024 de 27 de Fevereiro, ponto 15, alíneas d), e), f), g), h), não serão entregues as plantas de “Planta com identificação dos percursos acessíveis”; “Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído”, o “Plano de acessibilidades”, a Planta de Cedências e a Simulação Tridimensional Virtual, dado que se trata de uma alteração ao alvará de loteamento existente com as infra-estruturas realizadas e sobre as quais não se vão operar alterações que alterem os parâmetros gerais já estabelecidos.

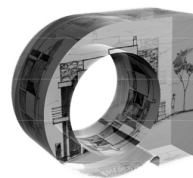
Solicita-se a dispensa dos elementos atrás referidos.



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

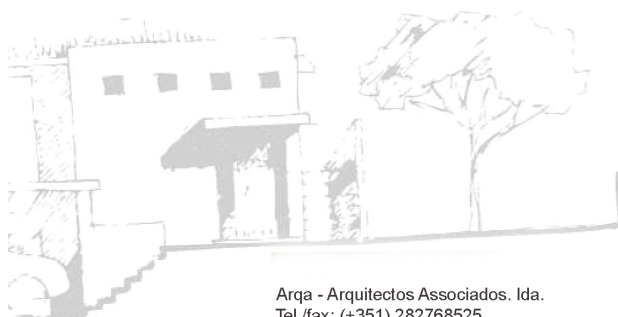


arqa.

arquitectos associados, lda

Todos os outros pressupostos presentes e aprovados na anterior alteração mantêm-se em vigor para esta alteração.

O técnico responsável



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