

INFORMAÇÃO INTERNA

DIVISÃO TÉCNICA DE OBRAS E URBANISMO

Destinatário: Presidente

Assunto: Alteração ao loteamento da Quinta de S. Martinho_3ª_novembro 2016
PROMOTOR: Município de Pampilhosa da Serra

O loteamento da Quinta de S. Martinho foi aprovado em reunião de Câmara de 16/02/2000, tendo sido aprovada uma alteração em reunião de Câmara de 02/05/2001 e posteriormente uma outra em reunião de Câmara de 10/08/2010.

Com o decurso dos anos o loteamento da Quinta de S. Martinho tem sido um instrumento de gestão territorial, do qual a Autarquia se tem socorrido tanto para captar investimento para o concelho e deste modo inverter a tendência de desertificação, como para responder a questões habitacionais de famílias com menores recursos económicos e à instalação de serviços e equipamentos potenciadores de desenvolvimento.

Neste sentido e de forma a responder aos pressupostos que estiveram na origem da execução deste loteamento por parte desta Autarquia e aos desafios que se têm colocado ao longo dos tempos, entende-se que deverão ser introduzidas algumas alterações, nomeadamente no que se refere a pequenos ajustes na implantação de um lote, ajustes nos parâmetros de outros, etc.

No seguimento do atrás descrito, as alterações introduzidas são as seguintes:

- 1) A área do lote 1E passa de 517,00 m² para 668,00 m² por integração de 151,00 m² do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m² cada em detrimento dos atuais 50,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 2) A área do lote 2E passa de 397,00 m² para 558,00 m² por integração de 161,00 m² do lote

- 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m² cada em detrimento dos atuais 50,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 3) A área do lote 3E passa de 397,00 m² para 558,00 m² por integração de 161,00 m² do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m² cada em detrimento dos atuais 50,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 4) A área do lote 4E passa de 397,00 m² para 558,00 m² por integração de 161,00 m² do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m² cada em detrimento dos atuais 50,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 5) A área do lote 5E passa de 397,00 m² para 558,00 m² por integração de 161,00 m² do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m² cada em detrimento dos atuais 50,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 6) No lote 3D a área máxima de construção passa de 700,00 m² para 1.500,00 m² e a área máxima de implantação de 350,00 m² para 1.250,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 7) No lote 4D a área máxima de construção passa de 4.626,55 m² para 6.000,00 m² e a área máxima de implantação de 2.966,30 m² para 4.000,00 m². Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 8) A área do lote 7E passa de 11.600,00 m² para 5.862,00 m² devido à cedência de 151,00 m² para integração no lote 1E, 161,00 m² para integração no lote 2E, 161,00 m² para integração no lote 3E, 161,00 m² para integração no lote 4E, 161,00 m² para integração no lote 5E e 4.943,00 m² para integração em zona verde. O número máximo de pisos passa de 4 para 2. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;

- 9) A área destinada a zonas verdes públicas foi aumentada passando de 16.768,00 m² para 21.320,00 m²;
- 10) A área destinada a estacionamento foi aumentada passando de 2.929,00 m² para 3.316,50 m²;
- 11) A área destinada a passeios foi aumentada passando de 7.633,00 m² para 7.636,50 m²;
- 12) A área destinada a via pública mantém-se inalterável, ou seja, 16.370,00 m²;
- 13) A área de lotes foi diminuída passando de 67.669,00 m² para 62.726,00 m²;
- 14) A área máxima de implantação, excluindo anexos, foi aumentada passando de 18.186,80 m² para 20.620,50 m²;
- 15) A área máxima de construção, excluindo anexos, foi aumentada passando de 43.088,55 m² para 46.262,00 m²;
- 16) Nos restantes lotes não atrás mencionados, mantém-se inalteráveis os parâmetros e regras;

Tendo em consideração o atrás descrito, e após as alterações introduzidas têm-se os seguintes valores, características e parâmetros urbanísticos:

A área do loteamento é de 111.369,00 m² e os limites são os definidos na planta síntese.

Da análise à planta síntese do loteamento temos os seguintes indicadores:

Área de lotes habitação / comércio e / ou serviços.....	36.272,00 m ²
Área de lotes de equipamentos.....	26.454,00 m ²
Área de zonas verdes.....	21.320,00 m ²
Área afeta a via pública.....	16.370,00 m ²
Área afeta a passeios.....	7.636,50 m ²
Área afeta a estacionamento público.....	3.316,50 m ²

A área de intervenção do loteamento situa-se, de acordo com o Plano Director Municipal em vigor, em solos urbanizados, em aglomerado de nível I.

De acordo com o disposto no quadro 3 do artigo 15º do regulamento do Plano Director Municipal, o índice de implantação bruto máximo será de 0,50, o índice de construção bruto máximo de 1,50 e o nº máximo de pisos de 5.

Atento o atrás exposto e o previsto na presente alteração temos o seguinte:

Área total do loteamento (m ²)	Índice de Implantação Bruto máximo	Área de implantação máxima (m ²)	Área de implantação da alteração (m ²)	Índice de Construção Bruto máximo	Área de construção máxima (m ²)	Área de construção alteração (m ²)
111 369,00	0,5	55 684,50	20 620,50	1,5	167 053,50	46 262,00

De acordo com o disposto no artigo 13º do regulamento do Plano Director Municipal, é permitida a construção de anexos nas condições aí definidas e numa área máxima de 15% da área do lote, sendo que o previsto no loteamento dá cumprimento integral a tais disposições.

As alterações verificam-se todas em lotes pertença do Município com exceção do lote 8E, pertencente a Villa Pampilhosa Hotel.

Nestes termos propõe-se a presente alteração, conforme memória descritiva e peças desenhadas anexas, sendo que deverá ser submetida à apreciação e votação em reunião de Câmara e em caso de aprovação, sujeita a discussão pública e os titulares dos lotes já alienados chamados a intervir no processo no sentido de se pronunciarem sobre a presente alteração, já que a mesma também inclui alterações nos citados lotes.

À consideração superior.

Fernando Pereira Alves

Chefe de Divisão Técnica de Obras e Urbanismo