



## **Loteamento da Quinta de S. Martinho**

### **Memória descritiva e Justificativa – 3ª alteração**

O loteamento da Quinta de S. Martinho foi aprovado em reunião de Câmara de 16/02/2000.

Em reunião de Câmara de 02/05/2001 foi aprovada uma primeira alteração ao citado loteamento.

Por deliberação em reunião de Câmara de 10/08/2010 foi aprovada uma segunda alteração ao citado loteamento.

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.

O loteamento constitui-se como importante factor de desenvolvimento concelhio dado que o Município não possui mais lotes urbanos disponíveis para fins habitacionais, o que reforça a necessidade de adequar o loteamento à realidade atual, que tem vindo a evoluir ao longo dos tempos.

Sendo uma zona essencialmente residencial, é importante, dotá-la de equipamentos e serviços que dêem uma resposta adequada e se afirmem como pólos de atracção, de dinamização e de novas centralidades na vila de Pampilhosa da Serra.

A conjuntura actual e as perspectivas de desenvolvimento que o Município tem para a Quinta de S. Martinho, obrigam a que se façam alguns ajustes aos lotes, sendo que a filosofia base e a matriz de ordenamento inicialmente traçada se manterão inalteráveis.

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 à implantação de alguns lotes, às suas funções e aos parâmetros urbanísticos de outros de modo a acomodar novas funções.

Atualmente, a planta síntese que caracteriza o loteamento, é a seguinte:



Fig 1

De salientar que todas as alterações introduzidas estão de acordo com o descrito na legislação em vigor, nomeadamente o Plano Director Municipal e demais legislação vigente, conforme adiante se demonstrará.

Para uma mais simples, clara e evidente interpretação das alterações introduzidas, serão enumeradas todas as alterações e em seguida será apresentada uma memória idêntica à atualmente em vigor ( 2ª alteração ) com os valores e parâmetros agora pretendidos.

As características e os parâmetros a aplicar aos diversos lotes, nomeadamente no que respeita a área do lote, área máxima de implantação, área máxima de construção, área máxima de implantação de anexos, área máxima de construção de anexos, número máximo de pisos, uso dos lotes e confrontações são as definidas no quadro anexo e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

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

- 1) A área do lote 1E passa de 517,00 m<sup>2</sup> para 668,00 m<sup>2</sup> por integração de 151,00 m<sup>2</sup> do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa

- a ser respetivamente de 90,00 m<sup>2</sup> cada em detrimento dos atuais 50,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
- 2) A área do lote 2E passa de 397,00 m<sup>2</sup> para 558,00 m<sup>2</sup> por integração de 161,00 m<sup>2</sup> do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m<sup>2</sup> cada em detrimento dos atuais 50,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 3) A área do lote 3E passa de 397,00 m<sup>2</sup> para 558,00 m<sup>2</sup> por integração de 161,00 m<sup>2</sup> do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m<sup>2</sup> cada em detrimento dos atuais 50,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 4) A área do lote 4E passa de 397,00 m<sup>2</sup> para 558,00 m<sup>2</sup> por integração de 161,00 m<sup>2</sup> do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m<sup>2</sup> cada em detrimento dos atuais 50,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 5) A área do lote 5E passa de 397,00 m<sup>2</sup> para 558,00 m<sup>2</sup> por integração de 161,00 m<sup>2</sup> do lote 7E. A área máxima de implantação e de construção de anexos passa a ser respetivamente de 90,00 m<sup>2</sup> cada em detrimento dos atuais 50,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 6) No lote 3D a área máxima de construção passa de 700,00 m<sup>2</sup> para 1.500,00 m<sup>2</sup> e a área máxima de implantação de 350,00 m<sup>2</sup> para 1.250,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 7) No lote 4D a área máxima de construção passa de 4.626,55 m<sup>2</sup> para 6.000,00 m<sup>2</sup> e a área máxima de implantação de 2.966,30 m<sup>2</sup> para 4.000,00 m<sup>2</sup>. Os restantes parâmetros e características mantêm-se inalteráveis;
  - 8) A área do lote 7E passa de 11.600,00 m<sup>2</sup> para 5.862,00 m<sup>2</sup> devido à cedência de 151,00 m<sup>2</sup> para integração no lote 1E, 161,00 m<sup>2</sup> para integração no lote 2E, 161,00 m<sup>2</sup> para integração no lote 3E, 161,00 m<sup>2</sup> para integração no lote 4E, 161,00 m<sup>2</sup> para integração no lote 5E e 4.943,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> para 21.320,00 m<sup>2</sup>;
  - 10) A área destinada a estacionamento foi aumentada passando de 2.929,00 m<sup>2</sup> para 3.316,50 m<sup>2</sup>;
  - 11) A área destinada a passeios foi aumentada passando de 7.633,00 m<sup>2</sup> para 7.636,50 m<sup>2</sup>;
  - 12) A área destinada a via pública mantêm-se inalterável, ou seja, 16.370,00 m<sup>2</sup>;
  - 13) A área de lotes foi diminuída passando de 67.669,00 m<sup>2</sup> para 62.726,00 m<sup>2</sup>;
  - 14) A área máxima de implantação, excluindo anexos, foi aumentada passando de 18.186,80 m<sup>2</sup> para 20.620,50 m<sup>2</sup>;
  - 15) A área máxima de construção, excluindo anexos, foi aumentada passando de 43.088,55 m<sup>2</sup> para 46.262,00 m<sup>2</sup>;
  - 16) Nos restantes lotes não atrás mencionados, mantêm-se inalteráveis os parâmetros e regras;

Atento as alterações atrás enumeradas e descritas, a figura seguinte explicita graficamente as mesmas:



Fig 2

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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>

Área de lotes de equipamentos.....26.454,00 m<sup>2</sup>

Área de zonas verdes.....21.320,00 m<sup>2</sup>

Área afeta a via pública.....16.370,00 m<sup>2</sup>





Área afeta a passeios.....7.636,50 m<sup>2</sup>

Área afeta a estacionamento público.....3.316,50 m<sup>2</sup>

O terreno na sua forma original apresenta um declive irregular, sendo em algumas zonas bastante acentuado, contudo pretende-se através de terraplanagem, dota-lo de condições mais favoráveis à realização do projecto.

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

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.

A concepção da rede viária proposta foi elaborada tendo em conta os condicionamentos topográficos e geológicos do terreno, com especial preocupação em que da sua implementação resulte um lugar cómodo e aprazível, que permita garantir para o local boas condições de circulação, dignificando uma malha urbana que se pretende que seja de qualidade e dando resposta à distribuição dos lotes.

A rede viária está concebida de acor com o explicitado na planta anexa e de forma a servir cabalmente todos os lotes.

Para garantir uma gestão eficaz e ordenada do tráfego gerado e atraído com a implementação do presente projecto de loteamento, criaram-se 160 lugares para estacionamento, exteriores aos lotes, sendo os restantes incluídos no interior dos lotes e de acordo com o que vier a ser efectivamente construído em cada um deles, respeitando a Portaria nº216B/2008 de 3 de Março com a rectificação constante da declaração de Rectificação nº24/2008 de 02 de Maio.



Nas partes mais sensíveis em termos ambientais e problemáticas em termos construtivos criaram-se Zonas Verdes, de forma a valorizar o enquadramento do loteamento em termos paisagísticos. Estas Zonas totalizam uma área de 21.320,00m<sup>2</sup>, o que representa aproximadamente 19 % da área a lotear.

Na definição dos lotes foram tidas em consideração variadas condicionantes, tanto ao nível físico do espaço objecto do presente Loteamento como das necessidades e carências que se pretendem colmatar, de forma a proporcionar um desenvolvimento urbanístico de qualidade.

O relevo do terreno, foi determinante na definição dos vários espaços. O tipo, a dimensão e as características de cada lote foram escolhidas de forma a dar resposta aos problemas do parque habitacional de todas as camadas etárias e estratos sociais da população deste concelho e em especial dos que permanecem nesta vila de Pampilhosa da Serra.

De igual modo foi feita a adequação do loteamento às orientações e às necessidades de persecução do objectivo de captar investimento, criação de postos de trabalho e dinamização da economia local.

O uso definido para cada um dos lotes é o que consta do quadro anexo à presente memória descritiva e que a seguir se explicitam:

Os lotes 1A a 23A e 1E a 5E terão como construções Habitações Unifamíliares.

O lote 33A terá como construção habitação multifamiliar ou unifamiliar.

O lote 34A terá como construção habitação multifamiliar.

Os lotes de 1C a 19C destinar-se-ão a construções Geminadas para Habitação Social.

Os lotes 6E a 7E terão como construções edifícios de habitação, comércio e/ou serviços.

O lote 8E terão como construção edifício de comércio e/ou serviços.

Os lotes designados por D serão destinados a equipamentos vários.

As características de cada lote estão expressas e sintetizadas no quadro que se anexa à presente memória descritiva e que dela faz parte integrante. De igual modo estão expressas as condições de construção para cada um dos lotes em termos de área máxima de implantação, área máxima de construção, número máximo de pisos permitidos e utilização que poderá ser dada a cada um dos mesmos bem como as

restrições em termos de construções anexas.

Temos uma área máxima de construção de 46.262,00m<sup>2</sup> o que confrontando com a área total da Urbanização que é de 111.369,00m<sup>2</sup>, permite concluir que temos um índice de construção de 0,42, respeitando o índice de construção bruto máximo permitido pelo regulamento do Plano Director Municipal em vigor que é de 1,50 e temos um índice de implantação de 0,19, respeitando o índice de implantação bruto máximo permitido pelo regulamento do Plano Director Municipal em vigor que é de 0,50.

As diversas infra-estruturas a executar na área de intervenção foram devidamente dimensionadas e definidas, de forma a responder às exigências legais e de comodidade requeridas. Cada infra-estrutura é objecto de um projecto específico que faz parte do presente processo. Cada projecto de especialidade contém memória descritiva, dimensionamento, peças desenhadas, medições e orçamento, com as alterações decorrentes da presente alteração.

Dada a dimensão do projecto e os valores inerentes à sua concretização, as obras de urbanização ainda em falta, irão ser realizadas por fases, a definir pela entidade promotora ( Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra ) de acordo com a disponibilidade financeira existente, tal como inicialmente previsto.

O loteamento ficará com a configuração explicitada na figura seguinte:

