



INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória a um projecto de loteamento a realizar no sítio de Vale Formoso, freguesia de **S. Clemente**, concelho de Loulé, em terrenos pertencentes a Joaquim Fragoso Marcos.

Tem-se verificado nos últimos anos um surto de construção para habitação própria na zona, quer pela situação privilegiada que ocupa, junto do apeadeiro de Caminho de Ferro de Vale Formoso, servida por estrada asfaltada e próximo de um aglomerado populacional em expansão - Almansil - a poucos quilómetros de importantes empreendimentos turísticos, quer pelo facto de existir no sub-solo razoável lençol aquífero detectado recentemente, quer ainda e fundamentalmente por se tratar do local de origem de muitos emigrantes que vão investindo as economias na sua terra.

Esta expansão habitacional tem decorrido desordenadamente, algumas vezes até clandestinamente, o que pode vir a originar num futuro não muito distante problemas graves. Torna-se, portanto, necessário e urgente iniciar acções tendentes ao ordenamento e racionalização deste surto habitacional, colocando à disposição dos potenciais interessados terrenos urbanizados por forma a que a qualidade de vida das populações não se vá degradando.

Este loteamento que agora se propõe à aprovação da Câmara Municipal tem uma função eminentemente social, tanto pelos motivos anteriormente aflorados, como pelo investimento que irá ser feito por um promotor privado e que tão necessário é ao desenvolvimento do país. Canalizará também para a região a poupança, sobretudo, dos emigrantes, criando postos de trabalho que irão de algum modo contribuir para a redução do desemprego na construção civil.

CARACTERISTICAS DO TERRENO

Trata-se de um terreno com cerca de 16 000 metros quadrados de superfície, situado a cerca de 150 metros da estrada que liga a Goncinha a Almansil, distando menos de 100 metros do apeadeiro de Caminho de Ferro. É servido a norte e sul por caminhos vicinais nos quais irão entroncar os arruamentos que se construirão. Localizam-se na sua periferia as linhas eléctricas de baixa tensão e telefónica. Apresenta um declive na direcção Norte Sul inferior a 5%.

CARACTERISTICAS DO LOTEAMENTO:

No projecto o terreno é dividido em 28 Lotes com áreas variáveis, que a seguir se indicam:

Vitor Manuel da Silva .../...

Lote 1	-	485	m2
" 2	-	670	m2
" 3	-	880	m2
" 4	-	404	m2
" 5	-	398	m2
" 6	-	514	m2
" 7	-	500	m2
" 8	-	421	m2
" 9	-	451	m2
" 10	-	536	m2
" 11	-	435	m2
" 12	-	416	m2
" 13	-	513	m2
" 14	-	519	m2
" 15	-	383	m2
" 16	-	384	m2
" 17	-	378	m2
" 18	-	374	m2
" 19	-	368	m2
" 20	-	357	m2
" 21	-	340	m2
" 22	-	310	m2
" 23	-	621	m2
" 24	-	577	m2
" 25	-	532	m2
" 26	-	547	m2
" 27	-	564	m2
" 28	-	504	m2

Quares
Munta



Em cada um desses lotes poderá ser construída uma moradia unifamiliar com um ou dois pisos, prevendo-se um índice de 1 m² de construção por m² de terreno urbanizado e uma população global de cerca de 100 habitantes o que dá aproximadamente 60 habitantes por hectare.

Todas as moradias terão um logradouro amplo, duas ou mais vezes superior à área de construção, pelo que de acordo com a portaria nº. 678/73 não se torna necessário fazer a cedência de qualquer parcela de terreno à Câmara Municipal, pois esta não tem necessidade de instalar qualquer equipamento colectivo.

.../...
V. Henriques

de 22/02/63
Muniz

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS



Será executado um arruamento principal asfaltado na direcção NORTE-SUL no qual entroncarão dois impasses, que poderão transformar-se em arruamentos se vierem a ter lugar futuras expansões; aquele arruamento ligará quer a Norte quer a Sul com caminhos vicinais que se articulam com a E.N. Prevê-se que serão realizados melhoramentos no pavimento do caminho que se desenvolve paralelamente ao caminho de ferro por forma a facilitar o acesso ao novo nucleo habitacional.

Atendendo a que não existe rede de esgotos nem de águas em toda esta zona não é possível prever como se irão fazer futuramente as suas ligações a eventuais redes gerais, no entanto, serão executados colectores de esgotos de águas negras que desaguarão num poço roto cuja vala de degradação será dimensionada para 100 habitantes. Atendendo à reduzida dimensão da bacia hidrográfica abrangida pelo loteamento não se executarão esgotos de águas pluviais, por desnecessários.

Está prevista a prospecção de agua, para o que é reservada uma parcela do terreno. Não é prevista a realização da rede geral de abastecimento de água, cuja execução ficará a cargo dos utentes podendo ou não existir participação camararia. Caso as prospecções se revelem infrutíferas, o que não deve ser o caso, terão de ser construídas cisternas particulares como e uso na região. As ligações às redes electrica e telefónica irão sendo feitas à medida que se construam as habitações.

ESTUDO ECONOMICO

Tratando-se de um terreno de reduzidas potencialidades agricolas o seu valor em termos de rendimento anual é quase nulo, pois apenas existem algumas alfarrobeiras de pequeno porte. No entanto tem sido feitas várias ofertas ao seu proprietário por candidatos a compradores que já atingiram 600 contos. Atribuiremos para valor actual do terreno (VI) a melhor oferta:

$$V_I = 600.000\$00$$

Os encargos previstos para a realização do loteamento são os seguintes:

1) Custo das infraestruturas	
(orçamento em anexo)	338.375\$00
2) Prospecção de água	150.000\$00
3) Custo do projecto e outros encargos	50.000\$00
Total encargos (ENC)	538.375\$00

Vitorino da Silva

Saunders
Munta



4.

Os valores que se veem praticando na região na v
renos para construção de moradias unifamiliares são muito variáveis, não
podendo servir de base para o cálculo do preço de venda por metro qua-
drado dos lotes de terreno urbanizado.

De qualquer forma estima-se que em média os lotes poderão ser
vendidos ao preço de 130\$00/m²

Teremos para valor final de venda:

$$V_F = 13\ 200 \times 130\$00 = 1.716.000\$00$$

Obter-se-á como resultado da operação o valor de:

$$R = V_F - (VI + ENC) = 1.716.000\$00 - (600.000\$00 + 538\ 375\$00) \\ = 578\ 625\$00$$

PEÇAS DESENHADAS

Integram o projecto as seguintes peças desenhadas:

00 - Localização	(Esc: 1/25 000)
01 - Levantamento topográfico	(Esc: 1/ 1 000)
02 - Plano de loteamento	(Esc: 1/ 1 000)
03 - Plano de urbanização	(Esc: 1/ 1 000)
04 - Plano de indicação dos perfis	(Esc: 1/ 1 000)
05 - Perfil do caminho	(Esc: 1/100 ; 1/1000)
06 - Perfil da Rua 1	(Esc: 1/100 ; 1/1000)
07 - Perfil da Rua 2	(Esc: 1/100 ; 1/1000)
08 - Perfil da Rua 3	(Esc: 1/100 ; 1/1000)
09 - Corte Tipo da Rua	(Esc: 1/100)
10 - Localização do colector	(Esc: 1/1000)

António Manuel Ribeiro

Guarcel
Murta

RESUMO



O loteamento é constituído por 28 lotes, numerados de 1 a 28, ficando o requerente, obrigado a executar os arruamentos projectados bem como a rede de esgotos domésticos e o poço roto onde irão desaguar. Os adquirentes dos lotes ficam obrigados a executar uma faixa, com 1,50 metros de largura, do passeio adjacente aos arruamentos e a todo o comprimento do lote, a fazer o ramal de ligação ao colector geral de esgotos domésticos, intercalando uma fossa séptica tipo Lusalite para 5 pessoas só para as águas negras; as saponáceas serão ligadas ao ramal a jusante da fossa. Será também da responsabilidade dos adquirentes a ligação da instalação eléctrica à rede geral.

O requerente obriga-se a integrar no domínio público 2400 m² de terreno, com destino a arruamentos e passeios.

António Manuel Henriques
(Eng. Civil)