

1 - Introdução

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa a uma alteração ao projecto inicial de loteamento de uma parcela de terreno pertencente ao Sr. Fernando de Sousa Murta e localizada na E. M. 521, no sítio do Areeiro, concelho de Loulé.

As alterações têm por finalidade satisfazer algumas exigências da Direcção Regional do Planeamento Urbanístico e que constam de:

- As moradias recuaram de forma a satisfazerem as distâncias solicitadas ao eixo da estrada.
- Eliminou-se o edifício destinado a " comércio " passando este a ser destinado a moradia unifamiliar. De igual forma se eliminou o estacionamento neste lote.
- Foi criado parque próprio para os reservatórios de abastecimento de água.
- Foram garantidas as distâncias aos limites dos lotes.
- Foi criado acesso próprio para o lote nº 8 de forma a evitar o acesso directo à estrada.
- Foi criado um " Nó Rodoviário " com um raio que lhe garante um acesso de boa visibilidade com um separador no qual poderão ser colocados sinais de trânsito adequados à boa segurança.

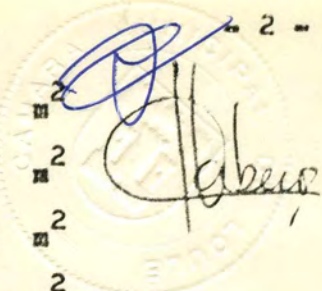
Em virtude de a Câmara Municipal já ter executado os reservatórios de abastecimento de água e respectivo acesso não de acordo com o presente projecto, procedeu-se à respectiva adaptação e correcção de áreas. Foi alterada a localização da fossa.

2 - Programa Genérico

Desta forma este loteamento passará a ser constituído por 12 lotes distintos destinados a habitação unifamiliar com um ou dois pisos.

2.1 - Áreas

- Terreno	7800	m ²
- Lote 1 (habitação unifamiliar).....	876	m ²
- Lote 2 " "	602	m ²
- Lote 3 " "	360	m ²



- Lote 4 (habitação unifamiliar)	456	m ²
- Lote 5	" "	456	m ²
- Lote 6	" "	462	m ²
- Lote 7	2 "	471	m ²
- Lote 8	" "	830	m ²
- Lote 9	" "	423	m ²
- Lote 10	" "	546	m ²
- Lote 11	" "	456	m ²
- Lote 12	" "	511	m ²

TOTAL DOS LOTES 6.449 m²

- Terreno a ceder à Câmara para arruamentos, implantação dos reservatórios de abastecimento de água, fossa colectiva e faixa de protecção à E. M. 521 1.351 m²

3 - Parâmetros definidores

- Considera-se em média 4 habitantes / moradia
- Número máximo de pisos / lote - 2
- Total de habitações - 12
- População projectada - 48 habitantes

4 - Estudo Económico

Devido às alterações introduzidas que afectaram as áreas procedeu-se de igual forma à alteração do estudo económico inicial.

4.1 - Terreno

Área	7.800 m ²
Preço unitário	500\$00 / m ²
Preço total	3.900.000\$00

4.1.1 - Terreno a ceder à Câmara

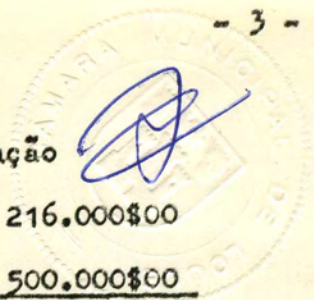
1.351 m² x 500\$00 / m² 675.500\$00

4.1.2 - Abastecimento de água

120 m.l x 1.500\$00 / m.l 180.000\$00

4.1.3 - Esgotos domésticos

659.000\$00



4.1.4 - Abastecimento de energia eléctrica, iluminação pública e doméstica 216.000\$00

4.1.5 - Projecto, encargos bancários, diversos.... 500.000\$00

6.130.500\$00

4.2 - Lucros

- valor terreno urbanizado por m² (lotes) 1.000\$00/ m²

- valor do terreno urbanizado

6.449 m² x 1.000\$00 / m² = 6.449.000\$00

4.3 - Mais - valias

- Resultado da operação do loteamento

6.449.000\$00 - 6.130 .500\$00 = 318.500\$00

- Mais valia

318.500\$00 / 6449 m² = 49\$40

FARO, 19 de Maio de 1984

O Técnico nº 264