

REQUERENTE: JOAQUIM MANUEL FAUSTINO AFONSO
LOCAL: CABEÇA DO MESTRE
FREGUESIA: S. CLEMENTE
CONCELHO: LOULÉ
OBRA: LOTEAMENTO URBANO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 – INTRODUÇÃO

- 1.1- Diz a presente memória descritiva respeito a um loteamento urbano, e vem no seguimento de pedido de informação prévia apresentado em 2000/10/09 e cujo processo tem o n.º 337IP/2000, que se encontra para apreciação na Câmara Municipal.
- 1.2- Vem ainda no seguimento de reunião realizada na Divisão de Planeamento em 24 de Outubro de 2001, com a Exma. Chefe de Divisão, e um representante da Divisão de Loteamentos e Infraestruturas, que levou a que se procedesse a alterações ao desenho urbano então apresentado, e que permitiu a apresentação desta proposta de Loteamento.
- 1.3- Foram ainda realizadas reuniões para aferição da actual proposta, pelo que esta reflete o acordado com a Divisão de Loteamentos e Infraestruturas.

2- DA PROPOSTA

- 2.1- Levou-se em linha de conta que seria necessária a construção de uma via, então prevista na proposta de Medidas Preventivas que serviriam de base ao Plano de Urbanização de Loulé, e a consequente interligação com uma rotunda a construir a Sul do terreno, e que daria ligação aos empreendimentos em construção, assim como permitiriam continuar a Circular Interna de Loulé que já se encontrava lançada em outras urbanizações a nascente do terreno agora em estudo. Tentou-se assim compatibilizar todas estas condicionantes, resultando pois uma proposta de desenho urbano que dê continuidade ao desenvolvimento que se pretende para a Cidade.
- 2.2- Pretende-se a construção de seis Lotes onde se levarão a efeito edifícios de 4 pisos para habitação, que permitam a melhor distribuição e optimização da construção, assim como da área livre disponível para espaços de estar, construindo caves para estacionamento em parte dos edifícios de maneira a cumprir a Portaria 1182/92. Apesar de só estarem previstas caves para estacionamentos em 3 Lotes, na altura da construção poder-se-á levar a efeito a construção de caves nos restantes assim seja do interesse do promotor. (ver Regulamento).

2.3- A área de equipamentos prevista foi localizada na extrema nascente do terreno, a fim de permitir a junção com futuros Loteamentos que possam surgir á posteriori, e assim possibilitar um espaço mais vasto, dando lugar a um leque de hipóteses de implementação de equipamentos com dimensões adequadas.

3- INDICES URBANÍSTICOS:

Área do Artigo Rústico.....	10.922,00m ²
Área do Artigo Rústico.....	56,00m ²
Área total do terreno.....	10.978,00m ²
Área de afecta a este estudo.....	10.978,00m ²
Área em Espaço Urbano.....	7.678,00m ²
Área em Espaço Urbanizável.....	3.300,00m ²
Índice de construção previsto pelo P.D.M.(Espaço Urbano).....	0,7
Índice de construção previsto pelo P.D.M.(Espaço Urbanizável).....	0,5
Área de construção prevista.....	7.024,00m ²
N.º de lotes	6
Área total de implantação prevista.....	2.657,87m ²
Área loteável.....	2.657,87m ²
Número máximo de pisos.....	4+cave
Número máximo de fogos.....	62
Número de estacionamento previstos.....	98

Nota 1: Estão previstos 46 estacionamento em cave e 52 á superfície.

As tipologias a apresentar poderão ir do T2 ao T5 e serão definidas nos Projectos de Arquitectura.

As vias e estacionamento estão projectados de acordo com a Portaria 1182/92 de 22 de Dezembro, assim como as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, e equipamentos de utilização colectiva.

Foi prevista uma via a construir no sentido Sul -Norte que se prende com previsões feitas pela Câmara Municipal, dentro do espírito das Medidas Preventivas a levar a cabo, para salvaguarda do futuro Plano de Urbanização de Loulé, e que se bem que ainda não possuam medida plenamente eficaz de Planeamento, foram levadas em conta, e resultam de contactos informais com os diversos departamentos da Ex.ma. Câmara.

4- OUTROS INDICES A REFERENCIAR

Áreas para equipamentos de utilização colectiva.....	2 285,14m ²
Áreas para espaços verdes de utilização colectiva.....	2 362,66m ²
Áreas para estacionamento no exterior dos lotes (excluindo área de estacionamentos longitudinais na via principal que contem a rotunda)	664,70m ²
Densidade máxima/hectare	182,80 hab
Área média por habitante.....	35m ²
Tipo de ocupação	Habitação

5 . ÁREAS DE CEDÊNCIA PREVISTAS NESTE ESTUDO

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva.....	2 285,14 m ²
Áreas para equipamentos de utilização colectiva.....	2 362,66m ²
Área afecta a estacionamentos e arruamentos e estacionamentos	3 672,33m ²
N.º de estacionamentos no exterior dos lotes.....	52 lugares

6 . DEMONSTRAÇÃO DA PORTARIA 1182/92

6.1 - Áreas exigidas por portaria:

1 - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, 7024/120x25m ²	1 463,55 m ²
2 - Área para equipamentos de utilização colectiva, 7024/120x35m ²	2 048,55 m ²
3 - N.º de estacionamentos 7024/120x1,5.....	87,79 Lugares

6.2 - Áreas propostas neste estudo:

1 - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva.....	2 285,14 m ²
2 - Áreas para equipamentos de utilização colectiva.....	2 362,66 m ²
3 - N.º de estacionamentos	98 Lugares

7 . DADOS DO LOTEAMENTO

7.1 - ÁREAS DOS LOTES E ÁREAS DESTINADAS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

A área de implantação dos edifícios, diz respeito á área da cave, e está assinalada no quadro de áreas. Trata-se da área máxima de Implantação. A área máxima do do 1.º piso encontra-se desenhado, e referenciado na planta de síntese.

A cave destinar-se-á á instalação de serviços técnicos arrumos e estacionamento, e não deverá ter pé direito superior a 2.30m.

Lote Número	Tipologia de Edifício	Área de Lote (m²)	Área Máxima de Implantação (m²)	Área Bruta Máxima de Construção (m²)	Uso	Numero Máximo de Fogos	Numero Máximo de Pisos
1	EM	538,74	538,74	1512,30	HAB.	13	4+Cave
2	EM	389,39	389,39	1000,00	HAB.	9	4+Cave
3	EM	389,39	389,39	1000,00	HAB.	9	4+Cave
4	EM	389,39	389,39	1000,00	HAB.	9	4+Cave
5	EM	561,57	561,57	1512,30	HAB.	13	4+Cave
6	EM	389,39	389,39	1000,00	HAB.	9	4+Cave
Total		2657,87	2657,87	7024,60		62	

7.2 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS

Área bruta de construção (total).....7024,60 m²

Volumetria Máxima:

Lotes	M³
Lote 1	4 688,13
Lote 2	3 100,00
Lote 3	3 100,00
Lote 4	3 100,00
Lote 5	4 688,13
Lote 6	3 100,00
Total	21 776,26 m³

Nota: Não se considera para efeitos de cálculo de Volumetria a cave.

Volumetria total dos lotes.....21 776,26 m³

7.3 - CÉRCEA E NÚMERO DE PISOS

A cércea máxima prevista neste estudo é de 15 metros e corresponde a 4 pisos + cave.

7.4 - NATUREZA E DIMENSIONAMENTO DOS EQUIPAMENTOS

A área de equipamento a ceder enquadra-se nos usos previstos na Portaria 1182/92, e não se definem especificamente, uma vez que poderá ser junta a outras área a ceder em outros empreendimentos a nascente, abrindo assim outras hipóteses mais favoráveis para a Câmara Municipal.

7.5 - TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS E N.º DE FOGOS

As tipologias dos fogos, serão definidas em projecto de arquitectura, não se antevendo necessidade de as definir nesta fase, uma vez que não tem correspondência directa nas áreas a ceder pela Portaria n.º 1182/92, uma vez que esta se refere a áreas brutas de construção e não a tipologias.

Prevê-se a que as tipologias variem entre T2 e T5, dentro dos limites de área de construção de cada lote e dentro dos limites dos lotes.

8 . SOLUÇÃO ADOPTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, DE SANEAMENTO, DE GÁS, ENERGIA ELÉCTRICA, E DE CONDUTAS DE TELECOMUNICAÇÕES E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS.

8.1 - Rede de abastecimento de água.

Para o abastecimento de água no loteamento em questão, prevê a utilização de uma rede principal de distribuição de água que será ligada à rede existente e que serve o terreno a Sul.

As condutas desta rede serão devidamente calculadas e dimensionadas para fornecer os caudais necessários ao loteamento em causa, respeitando as normas em vigor. Serão colocadas ao longo das áreas pedonais (passeios), deverão ter caixas de visita com válvulas de seccionamento todas as vezes que a conduta modificar a sua direcção e serão previstas válvulas de seccionamento em todas as entradas dos ramais domiciliários. Na travessia dos arruamentos deverá ter-se em conta todas as normas e cuidados na execução dos trabalhos, nomeadamente abertura de valas, colocação das condutas e aterro das valas.

Para mais esclarecimentos sobre o traçado da rede de água potável poder-se-á visualizar nas peças desenhadas respectivas.

Nestas peças encontram-se esquematizadas as condutas necessárias, caixas de visita, travessias de arruamentos e localização das válvulas de seccionamento necessárias no traçado.

8.2 - Rede de saneamento.

A rede de saneamento esquematizada para o loteamento em estudo será constituída por um colector público que atravessará a via a construir no sentido Norte Sul do terreno pertencente ao loteamento e por colectores prediais ligados a cada um dos edifícios previstos.

O colector público vai receber os esgotos domésticos através dos colectores prediais e vai transportá-los por gravidade até um colector principal instalado no arruamento a Sul do terreno em estudo. Prevê no esquema realizado caixas de visita principais ao longo do colector público, espaçadas no máximo de 50 metros e caixas de visita secundárias em todas as saídas dos ramais de esgotos dos edifícios, para evitar entupimentos dos colectores e facilitar a sua limpeza.