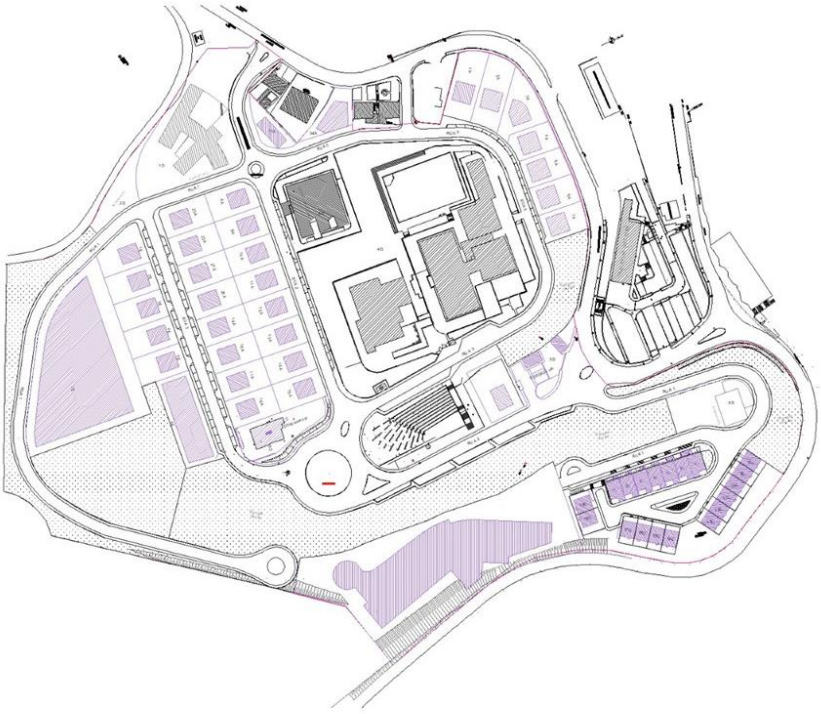
PAMPILHOSA da SERRA
CÂMARA MUNICIPAL

Loteamento da Quinta de S. Martinho



4ª Alteração _ outubro 2020

CENTRO DA NATUREZA

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL

(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883

PAMPILHOSA da SERRA
CÂMARA MUNICIPAL

Memória descritiva Loteamento da Quinta de S. Martinho 4ª 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.

Uma terceira alteração foi aprovada em reunião de Câmara de 30/01/2017.

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.

Sendo uma zona essencialmente residencial, é importante, dotá-la de caraterísticas adequadas e se afirme como pólo de atração, de dinamização e de criação de novas centralidades na vila de Pampilhosa da Serra.

A conjuntura atual e as perspetivas 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, verifica-se a necessidade de efetuar alguns acertos nos parâmetros dos lotes 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C e 7C (área dos lotes, área máxima de implantação e área máxima de construção) e consequentemente nas áreas públicas.

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

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL

(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883

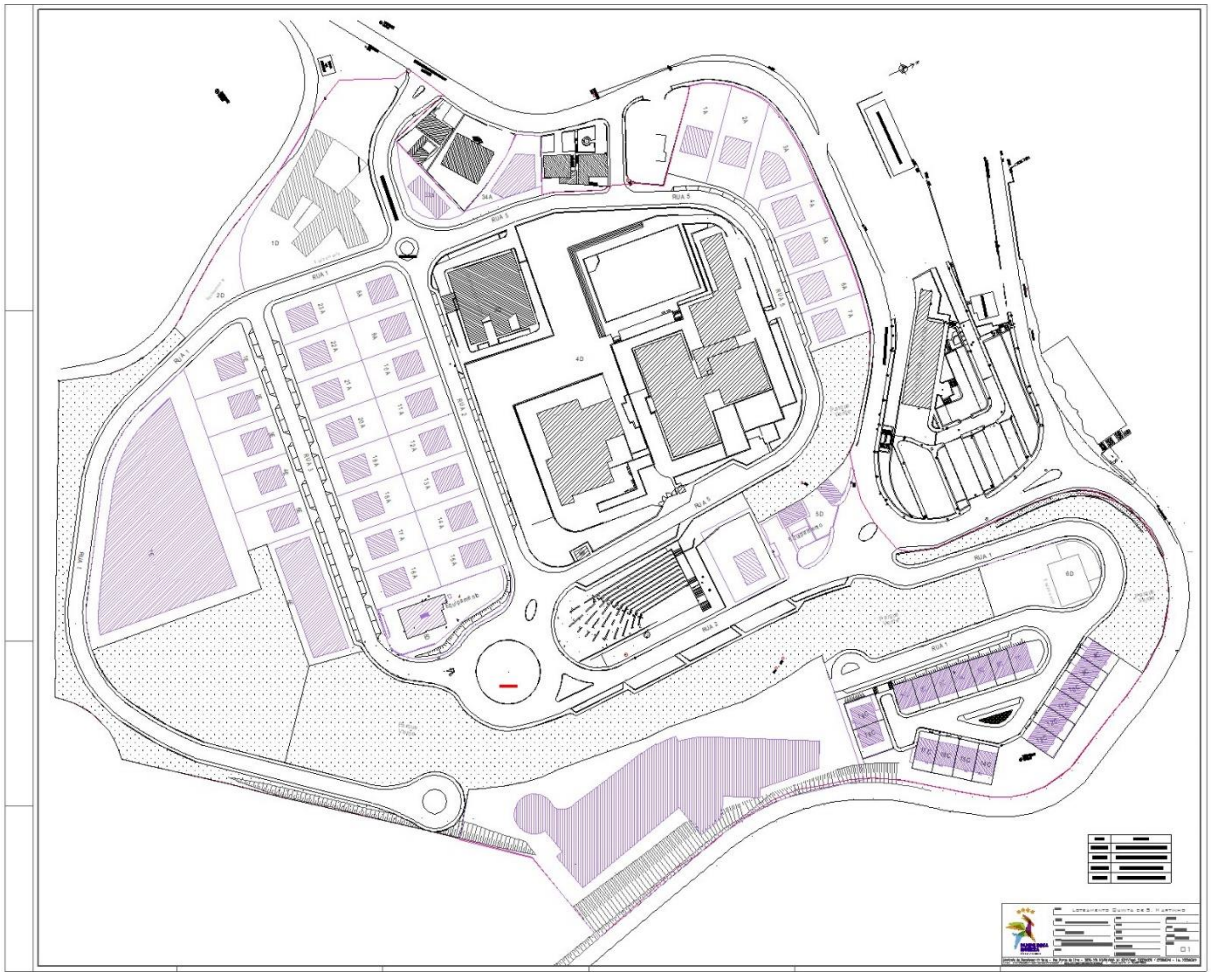


Fig 1

De salientar que todas as alterações introduzidas estão de acordo com o descrito na legislação em vigor, nomeadamente o Plano Diretor 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 (3ª 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:

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL

(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883

1) A área do lote 1C passa de 130,00 m² para 146,50 m² por integração de 118,50 m² do lote 1C, 11,70m² do lote 2C e 16,30 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 120,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 215,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
2) A área do lote 2C passa de 131,00 m² para 149,00 m² por integração de 119,30 m² do lote 2C, 11,70m² do lote 3C e 18,00 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 121,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 216,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
3) A área do lote 3C passa de 131,00 m² para 151,00 m² por integração de 119,30 m² do lote 3C, 11,70m² do lote 4C e 20,00 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 122,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 217,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
4) A área do lote 4C passa de 131,00 m² para 153,50 m² por integração de 119,30 m² do lote 4C, 11,70m² do lote 5C e 22,50 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 123,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 218,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
5) A área do lote 5C passa de 131,00 m² para 155,50 m² por integração de 119,30 m² do lote 5C, 11,70m² do lote 6C e 24,50 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 124,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 219,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
6) A área do lote 6C passa de 131,00 m² para 158,00 m² por integração de 119,30 m² do lote 6C, 11,70m² do lote 7C e 27,00 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 125,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 220,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se inalteráveis;
7) A área do lote 7C passa de 131,00 m² para 160,50 m² por integração de 119,30 m² do lote 7C e 41,20 m² da área de zona verde. A área máxima de implantação passa de 103,50 m³ para 125,00 m² e área máxima de construção passa de 207,00 m² para 220,00 m². Os restantes parâmetros e caraterísticas mantém-se

inalteráveis;

8) A área destinada a zonas verdes públicas foi diminuída, passando de 21.320,00 m^2 para 21.155,50 m²;
9) A área destinada a estacionamento foi aumentada passando de 3.316,50 m² para 3.323,00 m²;
10) A área destinada a passeios manteve-se inalterável, ou seja 7.636,50 m²;
11) A área destinada a via pública mantém-se inalterável, ou seja, 16.370,00 m²;
12) A área de lotes foi aumentada passando de 62.726,00 m² para 62.884,00 m²;
13) A área máxima de implantação, excluindo anexos, foi aumentada passando de 20.620,50 m² para 20.756,00 m²;
14) A área máxima de construção, excluindo anexos, foi aumentada passando de 46.262,00 m² para 46.338,00 m²;
15) Nos restantes lotes não atrás mencionados, mantém-se inalteráveis os parâmetros e regras;

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

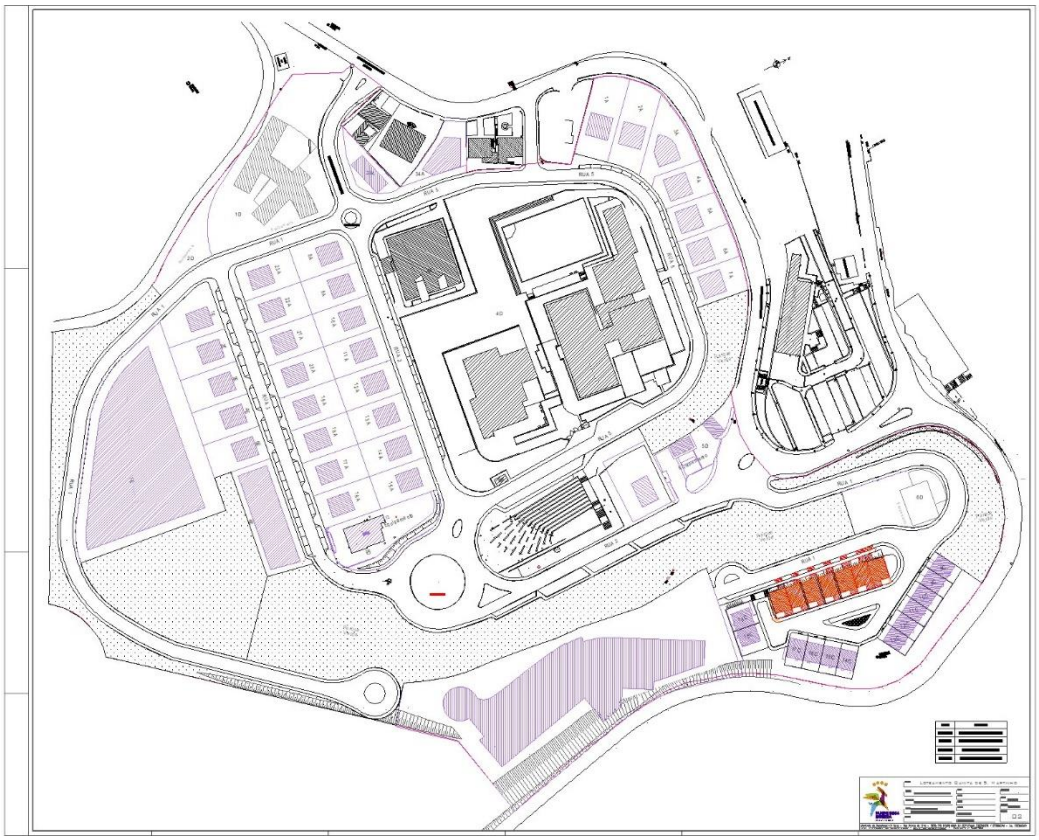


Fig 2

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 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.....36.430,00 m²
Área de lotes de equipamentos.....26.454,00 m²
Área de zonas verdes.....21.155,50 m²
Área afeta a via pública.....16.370,00 m²
Área afeta a passeios.....7.636,50 m²
Área afeta a estacionamento público.....3.323,00 m²

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 (m²)	Índice de Implantação Bruto máximo	Área de implantação máxima (m²)	Área de implantação da alteração (m²)	Índice de Construção Bruto máximo	Área de construção máxima (m²)	Área de construção alteração (m²)
111 369,00	0,5	55 684,50	**20 756,00**	1,5	167 053,50	**46 338,00**

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.

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL
(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883

A conceção 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 acordo 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 projeto 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 efetivamente construído em cada um deles, respeitando a Portaria nº216B/2008 de 3 de Março com a retificação 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 21.155,50m^2, 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 objeto 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 objetivo 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.

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL

(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883

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

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

O lote 8E terá 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 46.338,00m² o que confrontando com a área total da Urbanização que é de 111.369,00m², 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 objeto de um projeto específico que faz parte do presente processo. Cada projeto de especialidade contém memória descritiva, dimensionamento, peças desenhadas, medições e orçamento, com as alterações decorrentes da presente alteração.

Apesar da dimensão do projeto e os valores inerentes à sua concretização, as obras de urbanização já se encontram totalmente executadas.

O loteamento ficará com a configuração explicitada na figura seguinte:

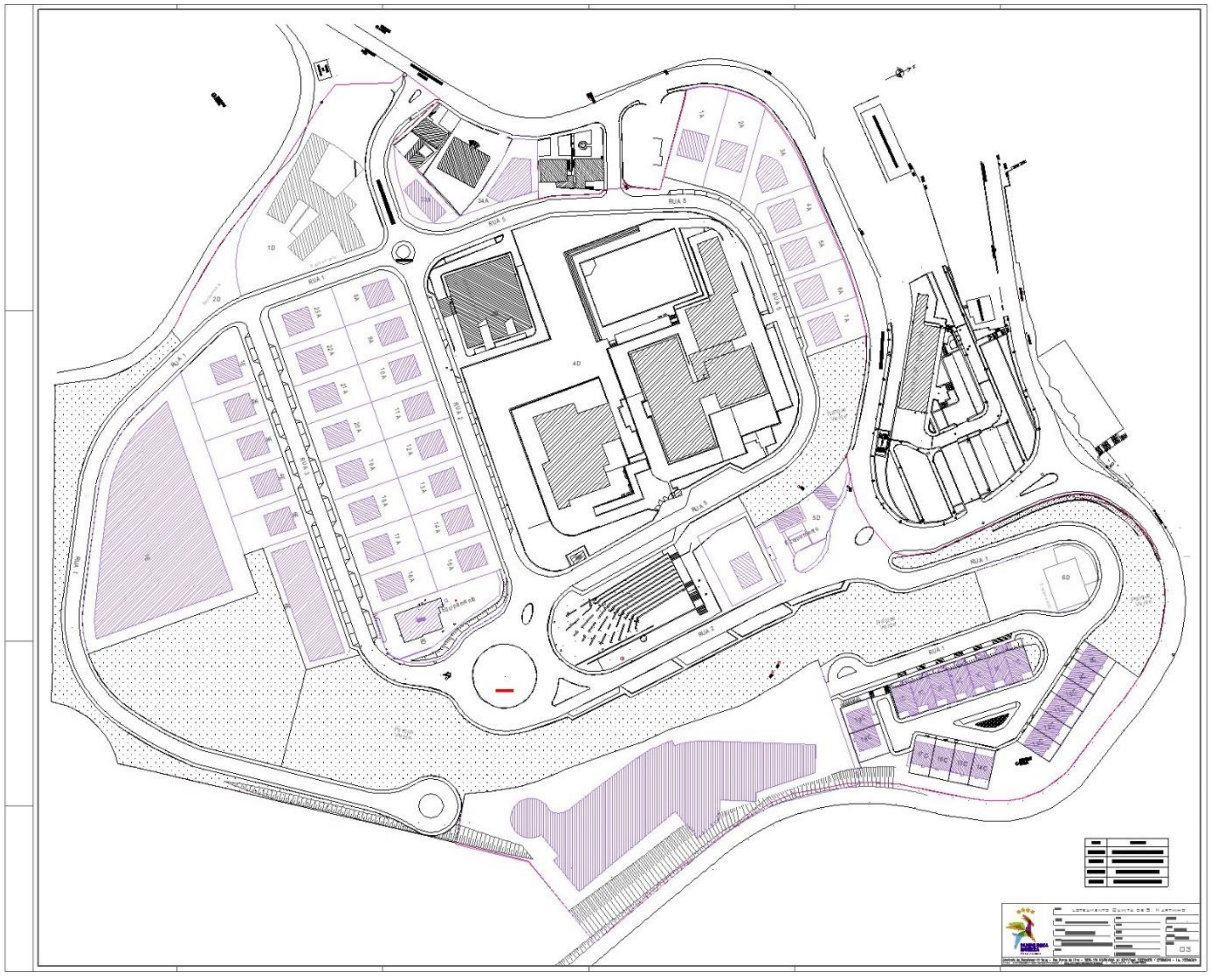


Fig 3

Pampilhosa da Serra, outubro de 2020

CENTRO DA NATUREZA

R. Rangel de Lima
3320-229 Pampilhosa da Serra
PORTUGAL

(+351) 235 590 320
municipio@cm-pampilhosadaserra.pt
cm-pampilhosadaserra.pt
NIF 506 811 883