



## **Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo**

Operação de Loteamento

Ferreira do Alentejo

Zona de Expansão 01

U.O.P. 06

Singa Bairro 02

Projeto de Loteamento



## Memória Descritiva

### Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Loteamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal para a área de expansão 01 de Ferreira do Alentejo, Unidade Operativa de Planeamento, UOP 06, assim definida no Plano Diretor Municipal (PDM) e no prolongamento do Singa Bairro.

A área de intervenção pertence à União de Freguesias de Ferreira do Alentejo e Canhestros e circunscreve uma área de 3 500,00m<sup>2</sup>, parte do terreno propriedade do município com uma área total de 18 000,00m<sup>2</sup> com o artigo matricial 3355.

O projeto de loteamento foi elaborado a partir do estudo prévio de ordenamento da área ocupada pela UOP 06 que deverá ser desenvolvida por fases.

A proposta de intervenção foi elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Do projeto de loteamento fazem parte integrante todas as peças escritas e desenhadas que constituem o presente processo nomeadamente

- Quadro de síntese e áreas
- Regulamento de construção
- Planta de Ordenamento do PDM
- Planta de existente
- Planta de síntese de loteamento e áreas de cedência

O estudo elaborado tem como base a análise do tecido urbano da zona, a topografia do terreno, os arruamentos já construídos no local e as características das construções existentes.



A proposta apresentada é de âmbito geral e pretende definir uma estrutura urbana organizada que conduza a soluções de conjunto tendo em vista um correto crescimento do aglomerado urbano, conforme artigo 14.º do PDM.

A operação urbanística prevê a construção de obras de urbanização, arruamentos e redes de infraestruturas, que serão projetadas e construídas compatibilizando-as com o existente e as regras definidas para o efeito.

### **Enquadramento em PDM**

A Operação de Loteamento enquadra-se nos objetivos e disposições regulamentares do PDM, uma vez que a presente operação urbanística consubstancia a Proposta de Solução Urbanística aprovada para a UOP 06, cumprindo ainda o definido no artigo 19.º do regulamento do PDM.

Parâmetros urbanísticos definidos no PDM (artigo 19.º)

Para Aglomerados urbanos do nível 1:

Densidade habitacional bruta máxima igual a 40 fogos/ha;

Índice de ocupação bruto máximo igual a 0,5;

Número de pisos máximo acima do solo igual a três para edifícios em banda contínua e dois para edifícios geminados ou isolados;

Área de estacionamento de 1,5lugares/120m<sup>2</sup> de área bruta de construção

### **Proposta de intervenção**

Os lotes destinam-se a habitação, podendo também ser admitida a construção de equipamento de âmbito social. Prevê-se a construção geminada ou em banda, com um máximo de dois pisos em lotes com 15,0m e 10,0m de frente respetivamente.

A operação de loteamento, de acordo com o quadro síntese, apresenta as seguintes características:

-Área do prédio P3355: 18 00,00m<sup>2</sup>

-Área do loteamento: 3 500,00m<sup>2</sup>

- Área restante do Prédio P3355: 14 500,00m<sup>2</sup>

- Área total de lotes: 1 855,00m<sup>2</sup>



- Área total de construção: 1 748,84m<sup>2</sup>
- Área de arruamentos: 1 211,00m<sup>2</sup>
- Área de estacionamento: 434,00m<sup>2</sup>
- Área de cedência para o domínio público (arruamentos e estacionamentos): 1645,00m<sup>2</sup>

### **Áreas de cedência**

Nesta fase não foram consideradas áreas de cedência para zonas verdes ou equipamentos por se considerar que o local se encontra devidamente equipado e infraestruturado, e por se tratar de uma intervenção numa pequena parcela do total da área prevista na UOP.

Integrado no estudo da UOP 06, e em futuras intervenções, serão consideradas áreas de cedência, nomeadamente para equipamentos destinado à ampliação do cemitério.

Para o domínio público, e destinadas a arruamentos e estacionamentos foi considerada área de 1645m<sup>2</sup>.

### **Obras de urbanização**

A rede viária proposta funciona como elemento organizador da estrutura do loteamento e do eventual crescimento urbano.

O perfil transversal dos arruamentos proposto é de 7,60m sendo 5,00m de faixa de rodagem e 1,30 de passeio tendo em consideração o perfil dos arruamentos de que estes são a continuidade e ainda o cumprimento do definido em PDM.

No que se refere a estacionamento considerou-se um total de 28 estacionamentos, valor superior ao definido em PDM, 1,5 lugares por 120m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

As infraestruturas propostas serão as que se consideraram necessárias à implementação do loteamento.

- Infraestrutura viária;



- Rede de abastecimento de águas domiciliária, incluindo rede de rega e rede de incêndio;

- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- Rede de comunicações;
- Rede de iluminação pública de acordo com projeto a elaborar.
- Rede elétrica, incluindo iluminação pública.
- Rede de abastecimento de gás;

Fernando Magalhães

Arquiteto

Março/2021