

APROVADO

REUNIÃO DE 26/7/91

Jp. 15
✓

✓

4.2.- LOTEAMENTO E DESENHO URBANO

Definiu-se o desenho urbano para a totalidade da área urbanizável nomeadamente a divisão em lotes, o posicionamento das construções nos lotes, a rede viária, espaços livres públicos e estacionamento.

4.3.- ZONAMENTO

Directamente decorrente do desenho urbano proposto, ficam definidas duas áreas de estatuto de utilização diferenciado do solo urbano:

- 1- área de domínio público, coincidente com os espaços de circulação em geral (arruamento, estacionamentos passeios e espaços públicos), ocupando um total de 1.780,30 m², a que corresponde 21,6% da área urbanizável;
- 2- área de domínio privado, correspondendo à totalidade dos lotes urbanos constituídos, com 6.431,70 m², a que corresponde 78,4% da área urbanizável.

4.3.1.- AREA DO DOMÍNIO PÚBLICO

4.3.1.1.- ESTRUTURA VIÁRIA

Execução de um arruamento com uma faixa de rodagem com 6,00 m de largura, estacionamento com 2,80 m e passeio com 1,50 m, de cada lado, atravessando o terreno de Nascente a Poente e, tendo o seu início no C.M. 1122-1.

4.3.2.- AREA DE DOMÍNIO PRIVADO

Tem um carácter predominantemente residencial. Estão excluídas todas as funções ou actividades incompatíveis com a utilização residencial, designadamente aquelas que exijam maiores áreas de estacionamento, vias de perfil superior ou provoquem qualquer tipo de poluição sonora, química ou visual acima dos valores admitidos em áreas residenciais.

A unidade edificável é o lote.

4.4.- DADOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Os indicadores máximos permitidos e, definidos no Plano de Pormenor do Cabecinho-Almogrove, são os seguintes:

APROVADO

REUNIÃO DE 26/7/95

J. 16

~~2~~

- Densidades - 92,9 habitantes por hectare
- 23,2 fogos por hectare
- Ocupação do solo (índice bruto) - 0,35
- Nº de pisos - 2

Tendo atenção os dados definidos pelo Plano de Pormenor acima citado, este atribui, para o terreno em questão os lotes nºs 75 e 83 a 96, num total de 15 lotes, com a área total de 7.912,00 m² e, permite a construção de 3.858,20 m². O total de fogos permitido é de 29 podendo-se construir um comércio.

Deste modo, os índices definidos para a parcela de terreno em estudo são os seguintes:

- Densidades - 141,3 habitantes por hectare
- 35,3 fogos por hectare
- Ocupação do solo (índice bruto) - 0,47
- Nº de pisos - 2

Tendo estes valores máximos, ficaram definidos para o loteamento os dados e indicadores urbanísticos constantes nas listas e quadros anexos.

4.4.- INFRAESTRUTURAS

O estudo que se apresenta está ao nível de ante-projecto em que para o loteamento em análise se caracterizam as soluções a adoptar para os arruamentos, rede de abastecimento de água e redes de esgotos domésticos e pluviais.

As propostas apresentadas respeitam o Plano de Pormenor da zona em que o loteamento está implantado; as modificações sugeridas são irrelevantes em termos globais do Plano e têm o intuito de garantir o funcionamento das infraestruturas no intervalo de tempo em que as redes gerais desta área não estiverem concluídas na sua totalidade.

Como se poderá constatar em todos os casos será viável a ligação das novas infraestruturas às já existentes naquela zona do Almogrove.

4.4.1.- ARRUAMENTOS

4.4.1.1.- IMPLANTAÇÃO E TRAÇADO

Está prevista a execução de um único arruamento equipado com zonas de estacionamento que servirá todos os lotes, implantados respectivamente á direita e á esquerda do mesmo.

Conforme assinalado na respectiva planta, este

APROVADO

REUNIÃO DE 26/7/85

fl. 17
✓

01

arruamento é constituído por um alinhamento recto que ficará apoiado no C.M. 1122-1, sendo a ligação efectuada através de curvas de concordância adequadas.

4.4.1.2.- DEFINIÇÃO DA RASANTE E ALTIMETRIA

A área de implantação é quase plana, com uma ligeira pendente positiva a partir do C.M. 1122-1. No Plano de Pormenor prevê-se para a rasante uma pendente com inclinação contrária, o que durante o periodo de tempo em que os restantes arruamentos previstos não estiverem executados, poderá dificultar ou mesmo inviabilizar o escoamento das águas pluviais.

Por esta razão, propõe-se que a rasante seja executada de acordo com o sugerido na peça desenhada relativa ao arruamento, em que as cotas são ligeiramente subidas, sem no entanto comprometer a solução global prevista para a zona.

A drenagem das águas pluviais voltará a ser tratada com mais detalhe no capítulo dos esgotos pluviais.

Na zona de ligação ao C.M. 1122-1 será definida a respectiva curva de concordância entre as duas rasantes.

4.4.1.3.- PAVIMENTOS

O trânsito será limitado ao das necessidades dos futuros utentes do loteamento, prevendo-se a circulação de viaturas ligeiras, veículos para recolha de lixo ou outros afectos a serviços mas, sempre com uma frequência diária baixa.

Conforme assinalado no perfil transversal tipo, o pavimento será executado sobre um aterro devidamente compactado e será constituído por uma sub-base em touvenant com 0,15 m de espessura, uma base em brita 30/40 com 0,08 m de espessura e uma semi-penetração betuminosa aplicada sobre esta e acompanhada de espalhamento de gravilha 5/10. A camada de desgaste ficará concluída com uma segunda rega betuminosa.

Os passeios serão constituídos por betonilha esquartelada aplicada sobre uma camada de touvenant devidamente compactada. Do lado do arruamento serão sempre rematados com lancis em betão pré-fabricado.

Na faixa de rodagem, junto aos lancis e nas linhas de demarcação dos parques de estacionamento, serão executadas linhas de água com cubos de granito.

J. 18
A

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/95

A

~~A~~

4.4.2.- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

4.4.2.1.- LIGAÇÃO A REDE PÚBLICA

A rede pública existente ainda não está em funcionamento mas, de acordo com os Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Odemira, prevê-se que a mesma entre em carga a curto prazo. Assim, é viável prever o abastecimento de água ao loteamento através da ligação da respectiva rede interna a uma conduta já implantada no C.M. 1122-1.

A nova rede terminará com uma junta cega que permitirá a continuidade futura da conduta com 63 mm de diâmetro, conforme previsto no Plano de Pormenor.

4.4.2.2.- TRAÇADO E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

A solução proposta prevê a implantação de uma conduta em anel, apoiada nos passeios de modo a permitir uma execução fácil dos ramais destinados a abastecimento domiciliário. Este anel será ligado à conduta existente cujo diâmetro é de 63 mm, através de um único troço de conduta a executar.

Tendo em atenção a regulamentação aplicável à conduta de distribuição acima caracterizada, considerou-se o diâmetro de 50 mm para um dos troços da zona em anel e de 63 mm para os restantes casos, conforme indicado na respectiva peça desenhada.

Conforme assinalado na planta, está prevista a instalação de válvulas de seccionamento que permitirão o corte geral de água ao loteamento ou o corte de cada um dos sectores definidos que abrangem 50% do loteamento cada um.

A rede termina com uma junta cega e uma válvula de seccionamento, instalada imediatamente antes da referida junta, o que permitirá a execução de futuras ligações e controlo das mesmas sem afectar o funcionamento da rede geral de distribuição de água.

4.4.2.3.- RAMAIS DOMICILIÁRIOS

Para cada lote será construído um ramal individual de abastecimento. O diâmetro será de 32 mm (1"1/4) e incluirá a respectiva torneira de corte destinada ao uso dos Serviços.

Estes ramais serão implantados a partir da conduta geral a instalar e ficarão posicionados no limite dos lotes, suportados por muretes de alvenaria.

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/95

J.P. 13

4.4.2.4.- BOCAS DE INCENDIO

Está prevista a instalação de duas bocas de incêndio, com uma saída com diâmetro de 45 mm devidamente normalizada.

Face ao diâmetro disponível nas condutas das redes interna e externa do loteamento, julga-se que esta solução é mais fiável que a de instalar um único marco de incêndio com três saídas de diâmetro superior.

4.4.2.5.- MATERIAIS E DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS

As condutas e acessórios de ligação serão em P.V.C. rígido da classe PN10 com os diâmetros adequados aos diferentes troços a construir.

As válvulas de seccionamento e bocas de incêndio serão em ferro fundido, sendo as ligações à restante tubagem garantidas com juntas gibault.

Os materiais a que se faz referência serão sempre de marca homologada por organismo oficial com competência para o efeito.

Nos passeios as condutas ficarão instaladas a uma profundidade mínima de 0,60 m e nos atravessamentos das faixas de rodagem e do C.M. 1122-1, esta profundidade será de 1,00 m. Em qualquer dos casos a conduta será assente numa camada de areia ou de solos cirandados, isentos de pedras ou de quaisquer outros materiais que a possam danificar. A tubagem das condutas será recoberta com solos do mesmo tipo numa espessura mínima de 0,15 m.

4.4.3.- REDE DE ESGOTOS DOMESTICOS

4.4.3.1.- LIGAÇÃO A REDE PÚBLICA

A rede pública já se encontra concluída e, de acordo com os Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Odemira, prevê-se que a mesma entre em funcionamento a curto prazo.

Assim, propõe-se que o efluente proveniente do loteamento seja encaminhado para uma caixa de visita já existente, referenciada com o nº 45, cuja cota de soleira é 32,67 m e com a tampa à cota 34,29 m, de acordo com o previsto no respectivo Plano de Pormenor.

O colector instalado no C.M. 1122-1 é em P.V.C. rígido, com 200 mm de diâmetro e, a jusante da ligação prevista (caixa nº 45) tem uma inclinação de 1,33%.

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/95

fl. 20
A

4.4.3.2.- TRAÇADO E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

O colector a construir será instalado no eixo do arruamento, conforme assinalado na respectiva planta. Estará equipado com três poços de visita, circulares, acessíveis através de tampas metálicas amovíveis.

Face ao diâmetro do colector existente, à dimensão do loteamento e à regulamentação aplicável, o diâmetro do novo colector deverá ser de 200 mm.

4.4.3.3.- RAMAIS DE LIGAÇÃO

Para cada lote será construído um ramal de ligação ao colector geral que começará sempre com uma caixa de visita a executar no respectivo limite.

Estes ramais terão o diâmetro de 110 mm e sempre que possível ligarão directamente às caixas de visita. Nos restantes casos, a ligação será efectuada directamente ao colector através de forquilhas com um ângulo de incidência de 60º por forma a evitar perturbações no escoamento.

4.4.3.4.- MATERIAIS E DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS

O colector e acessórios serão em P.V.C. rígido da classe PN4, com diâmetros adequados aos troços a construir. As caixas/poços de inspecção serão constituídas por peças de betão adequadas às dimensões previstas no projecto e serão equipadas com tampa e aro metálicos devidamente normalizados.

Todos os materiais deverão ser homologados por entidade oficial com competência para o efeito e/ou respeitar as especificações de fabrico e aplicação.

Os colectores serão instalados às cotas previstas no projecto, sobre uma camada de areia ou de solos cirandados e recobertos com materiais do mesmo tipo numa espessura mínima de 0,30 m.

No troço do colector em que não fôr possível garantir o recobrimento mínimo regulamentar, serão adoptadas disposições especiais de protecção para o referido colector, a pormenorizar no projecto de execução.

4.4.4.- REDE DE ESGOTOS PLUVIAIS

4.4.4.1.- LIGAÇÃO À REDE PÚBLICA E DESTINO DAS AGUAS PLUVIAIS

Nesta zona do Almogrove a rede de esgotos pluviais ainda não foi executada. Assim, propõe-se realizar no interior do loteamento o troço desta rede previsto, de acordo com o Plano de Pormenor, mas cumulativamente garantir a

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/95

H. 21
A

~~A~~

~~A~~

drenagem superficial das águas pluviais enquanto as ligações definitivas não forem viabilizadas.

A solução proposta prevê a drenagem superficial das águas pluviais e o encaminhamento das mesmas para a valeta do C.M.1122-1.

4.4.4.2.- TRAÇADO E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

A drenagem superficial será conseguida através da criação de pendentos, no sentido transversal, nos passeios, nas zonas de estacionamento e nas faixas de circulação, de modo a encaminhar as águas pluviais para as linhas de água previstas e assinaladas na peça desenhada respectiva.

Na zona de inserção do arruamento com o C.M. 1122-1 serão executados sumidouros que recolherão as águas provenientes do loteamento e as lançarão num aqueduto que garantirá cumulativamente a continuidade da valeta do referido caminho.

A secção dos sumidouros e das respectivas ligações ao aqueduto será normalizada e este último terá o diâmetro de 500 mm, o que corresponde a uma secção equivalente à da valeta existente.

Prevê-se, igualmente, a implantação de um colector, caixas de visita e sumidouros, de acordo com o Plano de Pormenor, conforme indicado na peça desenhada que se apresenta, que futuramente ficará integrado na rede geral do Almogrove.

A rede interna do loteamento terminará com uma caixa de visita, localizada no respectivo limite e a partir da qual será viável estabelecer a ligação atrás referida. Enquanto tal situação não ocorrer os sumidouros desta rede permanecerão selados.

4.4.4.3.- MATERIAIS E DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS

O colector e acessórios serão em P.V.C. rígido da classe PN4, com diâmetros adequados aos troços a construir. As caixas de visita serão constituídas por peças de betão adequadas às dimensões previstas no projecto e serão equipadas com tampa e aro metálicos devidamente normalizados.

Todos os materiais deverão ser homologados por entidade oficial com competência para o efeito e/ou respeitar as especificações de fabrico e aplicação.

Os colectores serão instalados às cotas previstas no projecto, sobre uma camada de areia ou de solos cirandados e recobertos com materiais do mesmo tipo numa espessura mínima de 0,30 m.

Os sumidouros serão em betão armado, com dimensões adequadas às previstas no projecto, equipados com grelha

APROVADO
REUNIAO DE 26/7/95

fp. 22
+

+

metálica em ferro fundido.

Junho de 1995

O Técnico:

Oscar M. M. 

APROVADO

REUNIÃO DE 26/7/95

J. 23
A

A

DADOS URBANÍSTICOS

1- Área urbanizável -----	8.212,00 m ²
1.1- Área dos lotes -----	6.431,70 m ²
1.2- Destinado a arruamentos e espaços livres públicos -----	1.780,30 m ²
1.2.1- Arruamentos -----	865,00 m ²
1.2.2- Estacionamento -----	338,50 m ²
1.2.3- Passeios e espaços públicos -----	576,80 m ²
2- Área de construção -----	3.772,56 m ²
2.1- Destinada a habitação -----	3.600,76 m ²
2.2- Destinada a comércio -----	171,80 m ²
3- Coeficientes de ocupação do solo	
3.1- índice de ocupação global (I.O.S.) -----	0,46
3.2- Densidades	
3.2.1- Nº fogos/ha -----	35
3.2.2- Nº habitantes/ha -----	124

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/55

J.P. 24
L

4

EDIFICABILIDADE MÁXIMA

LOTE	AREA	P. O. L. MÁX. (%)	AREA DE IMPLANTACAO (m ²)	I. O. L. MÁX.	AREA DE CONSTRUCAO (m ²)	Nº FOGOS	Nº PISOS	DESTINO DOS EDIFICIOS	TIPOLOGIA
1	403,20	51	204,00	0,51	204,00	----	1	armazém	a)
2	397,50	30	119,32	0,59	233,04	2	2	habitação	2 T3
3	396,00	30	119,32	0,59	233,04	2	2	habitação	2 T3
4	394,50	30	119,32	0,59	233,04	2	2	habitação	2 T3
5	393,00	30	119,32	0,59	233,04	2	2	habitação	2 T3
6	391,50	30	119,32	0,60	233,04	2	2	habitação	2 T3
7	390,00	31	119,32	0,60	233,04	2	2	habitação	2 T3
8	426,00	28	119,32	0,55	233,04	2	2	habitação	2 T3
9	395,00	31	121,40	0,57	225,88	2	2	habitação	2 T2
10	375,00	32	121,40	0,60	225,88	2	2	habitação	2 T2
11	375,00	32	121,40	0,60	225,88	2	2	habitação	2 T2
12	375,00	32	121,40	0,60	225,88	2	2	habitação	2 T2
13	375,00	32	121,40	0,60	225,88	2	2	habitação	2 T2
14	375,00	32	121,40	0,60	225,88	2	2	habitação	2 T2
15	970,00	35	339,50	0,60	582,00	3	2	hab./com.	3 T3
6.431,70			2.107,14		3.772,56	29			

a) construção existente a manter

APROVADO

REUNIAO DE 26/7/95

Jp 25
+

VALORES ABSOLUTOS E PERCENTAGENS DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA

ÁREA TOTAL URBANIZÁVEL --- 8.212.00 m²

CEDENCIAS OBRIGATORIAS	ÁREAS (m ²)	% DA ÁREA URBANIZÁVEL
Arruamentos	865,00	10,5
Estacionamentos	338,50	4,1
Passeios e espaços públicos	550,30	7,0
TOTAL	1.753,80	21,6

OUTRAS CEDÊNCIAS	ÁREAS (m ²)	% DA ÁREA URBANIZÁVEL
Nos termos do Plano de Pormenor do Cabecinho-Almograve	821,00	10,0
Posto de transformação	26,50	0,3
TOTAL	847,50	10,3

TOTAL DE CEDÊNCIAS ----- 2.601,30 31,9