

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### INTRODUÇÃO

O processo de Loteamento que se apresenta vem na sequência do Plano de Pormenor aprovado e refere-se á globalidade da sua área. O Plano de Pormenor foi ractificado por portaria nº123/93 e publicado no Diário da República nº 28 série-I-B de 93 , e faz parte do processo nº 04.02.11.00/O6-92 da Câmara Municipal de Odemira.

Este loteamento segue a tramitação do Dec-Lei nº 448/91.

### SOLUÇÃO PROPOSTA

#### Área Loteável

Foram feitos alguns ajustamentos do P.P. para o loteamento , a saber:

Aumento da área do lote 171 , dado que o terreno sobranete entre o lote e a via não fazia sentido, para mais sendo do mesmo proprietário. Alterou-se por consequência a área do lote.

Rectificação da posição do nº de um lote , sem alterar o nº total dos mesmos.

Rectificação de áreas de alguns lotes, como resultado da piquetagem já realizada e de algumas áreas de construção existentes.

Realinhamento de alguns lotes para melhor desenvolvimento das construções.

Foram analisados mais detalhadamente os lotes com construções existentes, verificando-se a existência de situações diversificadas que se inventariaram pelo seguinte critério:

A - Lotes com área de construção igual ou superior à área total de construção proposta.

No Quadro de Áreas a área de construção existente está marcada a carregado.

São lotes onde apenas é possível proceder a alterações á área construtiva existente, devendo nesses casos os projectos de legalização

da construção e os projectos de alteração da construção reduzir tanto quanto possível as situações anti-regulamentares existentes

Lotes com área de construção inferior à área de construção proposta:

B - Lotes cuja construção existente apresenta uma localização razoável, susceptível de ser ampliada. Ampliação a estudar em projecto.

C - Lotes cuja construção apresenta uma má localização:

Duas hipóteses a pôr:

1ª - Faz total demolição para fazer nova construção alinhada .

2ª - Estuda a ampliação em função da construção existente com a condicionante de ter alinhamento obrigatório às construções confinantes .

D - Lotes cuja construção apresenta uma localização e dimensão que permite uma nova construção pelo alinhamento proposto no loteamento. Caso se mantenha a construção existente, esta conta para o índice total de construção .

No Quadro de Áreas estão sinalizadas numa coluna estas situações com as letras respectivas A, B, C e D.

Quanto ao nº de fogos por lote houve necessidade de nalguns casos exceder o nº máximo de 2 fogos por lote dadas as pré-existências, consideradas passíveis de legalizar. No entanto os índices urbanísticos do loteamento mantiveram-se dentro dos parâmetros permitidos.

Na planta síntese foram assinaladas as zonas preferenciais de comércio tendo sido também assinaladas as unidades já existentes, bem como as oficinas e uma unidade de indústria hoteleira, que poderão garantir a sua actividade através da respectiva legalização.

Solução viária junto à E. N. 393

A solução junto à E.N. 393, de extrema importância para a boa resolução viária ao longo daquela via , foi resultado de orientações emitidas em parecer da Junta Autónoma das Estradas e obteve a sua aceitação em reunião havida na delegação de Beja .



A solução baseia-se na criação de dois arruamentos laterais de sentido único de circulação, com direcções opostas, que darão acesso aos lotes orientados à E.N. e aos arruamentos da urbanização.

Estes arruamentos laterais são delimitados por dois cruzamentos à E.N., os mais próximos dos extremos do terreno junto àquela via, e possibilitam a inversão de marcha pelas vias de sentido único assim como a entrada para o interior dos Alagoachos.

A separação das vias laterais com a E.N. será feita por uma faixa com 1 metro de largura no meio da qual será colocado um gradeamento de protecção com 0,90 m de altura.

Entre estas vias e os lotes, criaram-se faixas de estacionamento em linha sempre que possível, ladeadas por um passeio com o mínimo de 1 metro de largura.

Também conforme orientações da J.A.E. e de modo a cumprir a legislação em vigor existente sobre a matéria, foram assinaladas em planta as faixas de afastamento de 10 m e 50 m das bermas da estrada que definem o afastamento das construções destinadas a habitação e a comércio respectivamente.

Desenvolve-se neste loteamento a solução em termos de projecto de execução, assim como a planta de sinalização das vias, em conformidade com as normas da J.A.E. ,

## EQUIPAMENTOS

Os equipamentos foram dimensionados com base nas publicações do GETAP (Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território), publicadas recentemente, para o nº de habitantes previsto (2000 habt).

O equipamento desportivo proposto rege-se também segundo o Despacho Normativo nº78/85 de 21/8/8

Os equipamentos que necessitam de uma maior área de implantação localizaram-se na zona a nordeste, a que apresenta menos compromissos de divisão em lotes.

Com vista á preservação do pinhal existente optou-se por fazer coincidir uma zona de recreio e lazer, onde também se localizará um parque infantil.



O equipamento desportivo localizou-se a nascente, com acesso pelo interior da urbanização e serve de zona "tampão" à expansão urbana. Este equipamento será constituído por um campo de jogos polidesportivo (65m x 30m), uma pista de atletismo, um recinto de salto em comprimento e uma área relvada para desporto informal. Como apoio previu-se uma área de construção para balneários e eventuais instalações para um clube desportivo local com 300 m<sup>2</sup> de construção

Previu-se uma área destinada à instalação de um jardim de infância, localizada na proximidade do largo.

## ZONAS PÚBLICAS ARBORIZADAS E AJARDINADAS

Para além do pinhal que se pretende preservar como jardim público, com o seu arranjo e instalação de alguns equipamentos que proporcionem locais de estadia e de passeio, prevê-se no largo central à zona urbanizável, um pequeno lago e arborização conveniente a uma zona de estar aprazível, com árvores de copa larga (tílias, plátanos,...).

Ao longo de alguns arruamentos, de perfis transversais alargados, prevê-se também a plantação de árvores em linha, de copa mais estreita (choupos, jacarandás,...)

Nalguns locais junto a cruzamentos onde se verifiquem maiores afastamentos dos limites dos lotes, localizar-se-ão árvores e arbustos em espaços definidos por lancil de modo a dignificar e qualificar o espaço urbano.

A zona desportiva será envolvida por sebe arbustiva e por árvores de modo a proporcionar um ambiente tranquilo e alguma privacidade às actividades que aí irão ter lugar.

Definiu-se os lotes para equipamentos na planta de trabalho com a respectiva cotagem e dimensionamento.

A gestão dos espaços verdes e de recreio poderão ser confiadas aos moradores ou à própria Associação dos Proprietários em acordos a celebrar com a Camara Municipal, situação essa prevista no artº 18 do



Dec-Lei 448/91, devendo este ser mencionado no contracto de Urbanização a realizar entre as partes e facultado pela autarquia.(Artº 25-Dec-Lei 448/91)

## DADOS URBANÍSTICOS

Dados urbanísticos propostos pelo P.D.M. para as zonas de reconversão urbanística:

Índice de construção (bruto) - 0,36 ; 110 habt/ha ; 35 Fogos/ha.

Dados urbanísticos propostos pelo Plano de Pormenor:

Índice de construção (bruto) - 0,36 ; 104 habt/ha ; 34 fogos/ha

Dados urbanísticos propostos pelo Loteamento:

ÁREA TOTAL DO TERRENO - 157.750 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DOS LOTES - 100.009 m<sup>2</sup> (64% da área total do terreno)

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (LOTES)- 57.047 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (EQUIPAMENTOS) - 600 m<sup>2</sup>

Índice de construção (Bruto) - 0,36

Índice de construção (líquido) - 0,57

Nº de lotes - 301

Nº de fogos - 550 (considerando a construção de 2 fogos /lote desde que a área do lote permita uma área de construção superior a 145 m<sup>2</sup>)

Nº de habitantes - 1.733 (considerando o índice de nº de Habt/Fogo deduzido dos índices propostos pelo P.D.M.)

109 habt/ha ; 35 fogos/ha

Área média por fogo - 104 m<sup>2</sup>

TS CS

## EQUIPAMENTOS

- Zona verde de recreio e lazer-----	7.900	m2
- Parque infantil-----	800	m2
- Largo (convívio e encontro)-----	1.500	m2
- Infantário-----	460	m2
- Desporto-----	8.300	m2

ÁREA TOTAL DE EQUIPAMENTOS -18.960 m2 (12% da área total do terreno)

ÁREA TOTAL DE VIAS, PASSEIOS E ESTACIONAMENTO - 38.781 m2 (24% da área total do terreno)

*Ly DR*

## CRITÉRIOS DE COMPENSAÇÃO

Uma vez que para uma boa resolução da estrutura urbana foi necessário reduzir áreas de lotes, nalguns casos drasticamente, nomeadamente para a localização dos equipamentos e abertura de arruamentos, houve necessidade de estabelecer critérios de compensação, tendo em vista uma actuação o mais justa possível.

Os critérios de compensação considerados foram:

- Aumento do índice de construção em relação ao índice médio praticado.

- Isenção do agravamento de taxa pela legalização do segundo lote por "proprietário".(quadro de áreas \* na coluna do nº do lote proposto )

- Obtenção de lote/s em outro local.(quadro de áreas ◇ na coluna do nº do lote proposto )

- Possibilidade de usufruir da constituição de um conjunto de lotes, que não sofrerão de quaisquer agravamento nas comparticipações para o pagamento de infraestruturas

Estão neste caso as parcelas com a numeração inicial de 15 (usufruto de 32 lotes com a possibilidade de legalizar 1 lote) e 28 ( usufruto de 8 lotes com a possibilidade de legalizar 9 lotes).

Os lotes a legalizar terão o agravamento nas comparticipações a estabelecer.

As taxas de urbanização e os sistemas de comparticipações para o pagamento das infraestruturas serão estabelecidas conjuntamente com a Câmara Municipal de Odemira tomando em conta estes critérios de compensação

## LOTES COMPENSADOS

Lote nº (numeração.inicial)	compensado com o lote nº (numeração. proposta)
14	49 (231,3 m2)
15	47 (227,5 m2)
	48 (227,5 m2)
73	46 (225,0 m2)
90	45 (225,0 m2)

## ÁREAS DE CEDÊNCIA OBRIGATÓRIAS

Área total de Equipamentos -----18.960 m2

Área total de Vias, Passeios e Estacionamento-----38.781 m2

ÁREA TOTAL DE CEDENCIA OBRIGATÓRIA ----- 57.741 m2

Para além das cedências obrigatórias previstas no artº 16 do Dec-Lei 448/91 , serão também cedidos por alguns "proprietários" lotes resultantes deste loteamento, à C.M.O. possibilitando assim a boa gestão dos solos (nº 6 do citado artigo), e as devidas compensações .

### CEDENCIA DE LOTES À C.M.O.

(referidos na coluna de nº de lote no quadro de áreas com o sinal © )

Lote nº (num. proposta)	Área m2	Origem do lote nº (num. inicial)
45	225	28
46	225	28
47	227,5	28
48	227,5	28
49	231,3	28
162	420	86
163	341,5	86
Total	1.897,8m2	

Odemira,

de Junho de 1994

Os Arquitectos

*Teresa Bruno*  
*Alexandra Pinto*



## LEGENDA

\* Sem agravante da taxa no 2º Lote

◇ 14 ,73 e 90 (numeração inicial)- Compensação de 1 lote pela C.M.O.

15 (numeração inicial)- Compensação de 2 lotes pela C.M.O.

© Cedência à C.M.O. de 2 Lotes com a área total de 761,5 m2.(162 e 163 )

Lotes de cedência á C.M.O.

Lotes com construção existente:

A - Lotes com área de construção existente igual ou superior à área total de construção proposta.

Área de construção existente marcada a carregado.

Pode apenas proceder a obras de conservação e às obras de alteração necessárias à legalização das construções.

Lotes com área de construção existente inferior à área de construção proposta:

B - Construção com localização razoável. Ampliação a estudar em projecto.

C - Construção com má localização:

Duas hipóteses a pôr:

1ª - Faz total demolição para fazer nova construção alinhada .

2ª -Estuda a ampliação em função da construção existente com

a

condicionante de ter alinhamento obrigatório às construções confinantes .

D - Construção com uma localização e dimensão que permite uma nova construção pelo alinhamento proposto no loteamento.

Caso se mantenha a construção existente, esta conta para o índice total de construção .

#### NOTAS

15 (numeração inicial) - Legalização de 1 lote, constituição de 32 lotes para usufruto do proprietário.e obtenção de 2 lotes como compensação.

28 (numeração inicial) - Cedência à C.M.O. de 5 Lotes com a área total de 1.136,3 m2, legalização de 9 lotes e constituição de 8 lotes para usufruto do proprietário.

86 (numeração inicial)- Cedencia à C.M.O. de 2 lotes com a área total de 761,5 m2 e legalização de 5 lotes.

14 (numeração inicial)-Lote "non edificande" permutado com lote a ceder pela C.M.O.

