

Loteamento do Monte
Longueira - Odemira

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Análise do Existente

O terreno a urbanizar situa-se nas imediações de Almogrove, na Longueira, Concelho de Odemira.

A área a lotear tem na sua totalidade, aproximadamente, 5,5 hectares de superfície. A propriedade original sofreu uma série de desanexações sucessivas, pelo que é agora constituída por um núcleo principal, de cerca de 5 hectares de área; e por mais quatro áreas distintas, marginais, que totalizam 5444 m². Neste núcleo principal, atrás referido, existe a casa do monte, propriamente dita, exemplar característico da arquitectura rural da zona.

O terreno é marginado a Oeste por um arruamento de ligações à estrada para Almogrove, e a Sul por esta mesma estrada.

2. Proposta

2.1 Introdução

A proposta de loteamento agora apresentada para esta parcela de terreno,

propriedade do Sr. Manuel Gonçalves, pretende dar resposta aos seguintes pontos:

- proceder ao loteamento de um conjunto de lotes de menor dimensão, de expansão do aglomerado urbano actual da Longueira;
- disciplinar e ordenar a ocupação das parcelas já separadas da propriedade inicial, mas ainda não desanexadas;
- propor a divisão da restante propriedade em dois lotes de maior dimensão e com características de propriedade de tipo rural.

2.2 Acessos

De acordo com as recomendações fornecidas pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Odemira, e tendo por base o Plano de Pormenor Municipal, foi criado um arruamento (rua A) de ligação ao núcleo urbano da Longueira, e sensivelmente paralelo à rua principal deste aglomerado, e que se assume como polo gerador da estrutura urbana apresentada. A expansão, no sentido Norte, deste arruamento referido irá possibilitar o desenvolvimento e a consolidação deste aglomerado urbano. O Impasse B surge para dar acesso, simultaneamente, às duas propriedades rurais e aos lotes que lhe são marginais.

2.3 Estrutura do Espaço Urbano

O espaço Urbano proposto é definido por um conjunto de lotes de área reduzida (entre 112 m² e 570 m²) que se desenvolvem marginalmente ao arruamento proposto em duas bandas de cada lado do mesmo.

A ocupação proposta para o espaço edificado está compreendida numa extensão de 30 m medida perpendicularmente à via, conforme recomendado pelos Serviços Técnicos da CMO, desenvolvendo-se em dois pisos.

Foram contempladas circulações pedonais alternativas, situadas entre os lotes nos seus topos, e confinando com os logradouros. Estes espaços livres privados são na zona posterior do lote, tendo, assim, acesso directo pedonal. A fachada principal confina directamente com o arruamento, possuindo características formais de tipo urbano.

Nos lotes isolados (lotes - 34, 35, 37, 39 e 40) a proposta de ocupação pretende, essencialmente, conciliar os alinhamentos com os já existentes de forma a tentar uniformizar situações já criadas e consolidadas anteriormente.

2.4 Indices

Dadas as características específicas da proposta apresentada - núcleo urbano/propriedade rural - os índices utilizados em relação à totalidade dos

cerca de 55000 m² de área a lotear são os seguintes:

$$\text{densidade} = \frac{40 \text{ fogos}}{5,5 \text{ ha}} = 7,2 \text{ fogos/ha}$$

2.5 Áreas de Cedência

São consideradas áreas de cedência à Câmara Municipal todas as zonas afectas à via pública, os passeios e espaços de estacionamento, que perfazem 4500 m²; além da parcela denominada por lote A, com uma área de 1600 m² e que se destina à construção de um edifício para equipamento social conforme solicitado pela Câmara Municipal.

2.6 Espaço Edificado

O Espaço Edificado é constituído por moradias unifamiliares agrupadas em banda, de dois pisos e com uma área bruta que se situa entre 160 e 200 m².

2.7 Estacionamento e Espaços Livres

As áreas destinadas a estacionamento ao longo da via pública são de 463 m², correspondendo a 37 lugares. As áreas de construção previstas englobam, em todos os casos uma garagem individual com acesso directo à rua.

Os espaços livres na via pública são destinados ao lazer da população, sendo pavimentados e possuindo caldeiras para árvores.

O Arquitecto

RODRIGO MANUEL SILVA CARLOS SOARES