



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

DIVISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

428
APPROVADO
REUNIAO DE 12/91

LOTEAMENTO DA CERCA DA TEIMOSA - S. LUIS

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente Memória Descritiva refere-se ao projecto de Loteamento que o requerente pretende efectuar na "Cerca da Teimosa" em S. Luis.

O terreno confronta a Norte com o Arto 3 da Secção K e caminho vicinal, a Sul com loteamento municipal, a Nascente com Arto 69 e a Poente com caminho público, ocupando a totalidade do Arto 68 da Secção L.

Topograficamente, apresenta uma ligeira inclinação de Norte para Sul. É limitado por uma linha de água a Nascente, a Norte há um caminho de acesso ao interior da região, sendo a Poente que se localizam as benfeitorias que apoiavam os trabalhos agrícolas do prédio e constituíam a habitação dos camponeses. O caminho a Poente é a principal via do local, para onde as benfeitorias "comunicam" e onde existem outras de carácter idêntico. Esta via estabelece a ligação entre a E.N. 120 e a E.M. 532.

O Loteamento insere-se no Plano de Pormenor da Zona Nordeste de S. Luis mais abrangente, ocupando um dos dois artigos que o limitam, tendo uma área de 15.722,20 m². Localiza-se num extremo do aglomerado de S. Luis, caracterizando-se pela presença de algumas construções de carácter rural que, com a implantação da nova estrutura serão demolidas.

O Loteamento estrutura-se segundo um sistema ortogonal formado por ruas orientadas, geralmente, no sentido Norte/Sul, Nascente/Poente, estabelecendo-se a ligação ao sistema viário da zona Sul do Plano.

Pretendendo-se assegurar uma boa exposição solar, a estrutura é formada por edificios em banda usufruindo uns, geralmente, da orientação Norte/Sul (Lotes 1 a 12) e outros beneficiando da orientação solar Nascente/Poente (Lotes 13 a 33).

Procurou-se implantar as edificações segundo uma estrutura que se harmonizasse com a configuração da matriz cadastral e estabeleceu-se uma continuidade física à zona Sul do Plano. Por esta razão a banda constituída pelos lotes 29 a 33 seguem o alinhamento proposto e não o do caminho existente, "soltando-se" um espaço destinado a zona verde que permite aos pisos térreos de comércio adjacentes, um local amplo e "luminoso", com área destinada a estacionamento de apoio.



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

IVISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

fl. 29
APPROVADO
REUNIAO DE 11/2/94

O Loteamento é constituído por lotes com logradouros na parte posterior onde os edifícios alinham pela frente do lote definindo o espaço "rua", frequente na povoação de S. Luis.

A tipologia urbana utilizada é a moradia em banda e o edifício em banda.

As moradias em banda poderão ter um máximo de dois fogos por lote variando entre dois T2 e dois T3 com garagem.

Os edifícios em banda são constituídos por tipologias cujo piso térreo se destina a comércio, reservando-se o 1º andar a habitação (ver quadro síntese).

A volumetria máxima do loteamento é de dois pisos (r/c e 1º andar), pretendendo-se uniformizar uma cêrcea comum.

Odemira, 28 de Junho de 1994

D. P. G. U.

O Técnico



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

DIVISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

f.30
A
APROVADO
REUNIAO DE 1/2/91
A

LOTEAMENTO "CERCA DA TEIMOSA" - S. LUIS

REGULAMENTO

- Artº 1º - As peças desenhadas fazem parte integrante deste regulamento.
- Artº 2º - A implantação das construções deverá cumprir os alinhamentos expressos na planta no 5 devendo ser cumprido o R.G.E.U. em relação aos restantes limites.
- Artº 3º - Só poderá existir uma construção principal por cada lote edificável.
- Artº 4º - As construções não deverão exceder o numero de pisos indicado no quadro sintese.
- Artº 5º - Todos os lotes, devem prever uma garagem para estacionamento de um veiculo por fogo.
- Artº 6º - Não é permitida a construção de sotãos que impliquem o aumento da altura das paredes exteriores das edificações ou a inclinação das coberturas.
- Artº 7º - Poderão admitir-se outras resoluções volumétricas e tipológicas, desde que sejam mantidos os alinhamentos, seja garantida a integração estética no conjunto e cumpridos os demais pontos deste regulamento.
- Artº 8º - As construções adjacentes aos espaços públicos (lotes: 29 a 33), poderão ter uso comercial a nível de r/c e habitacional no piso superior, sendo cumpridas as disposições constantes no R.G.E.U. e Portarias Municipais.
- Artº 9º - A cor base das edificações será o branco com os socos e as barras numa das cores tradicionais (azul, ocre, etc...).
- Artº 10º - É proibida a utilização do alumínio anodizado à cor natural nas caixilharias, portas, janelas, marquises, grades, portões, etc...



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

IVISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

f. 31
A
APROVADO
REUNIAO DE 12/95

Arto 11o - Proíbe-se qualquer tipo de utilização de mármore à excepção das soleiras das portas e peitoris das janelas.

Arto 12o - A inclinação da cobertura será de 22o, nunca excedendo os 25o.

Arto 13o - Todas as coberturas serão em telha cerâmica vermelha tipo "Lusa".

Arto 14o - As chaminés serão do tipo alentejano.

Arto 15o - Os muros separadores dos lotes deverão ter 1,20 m de altura, serão caiados ou pintados a branco e o seu projeto deverá ser apresentado juntamente com os projectos das construções.

Arto 16o - Nos casos omissos deverão ser respeitadas as disposições constantes no R.G.E.U., R.M.E.U.C.O. e demais legislação em vigor, podendo qualquer dúvida ser esclarecida pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística da C.M.O.



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

VISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

f. 32
APROVADO
REUNIÃO DE 12/19

Nº Lote	Area (m ²)	Tipologia Urbana	Nº Max. Fogos Tip. Hab.	Maximo Pisos	Area Implant. (m ²)	Area Pavimento (m ²)	Indice de Implantação	Indice de Construção
1	252,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,571	1,142
2	264,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,545	1,090
3	270,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,533	1,066
4	276,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,521	1,043
5	279,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,516	1,032
6	282,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,510	1,021
7	288,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,500	1,000
8	291,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,494	0,989
9	294,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,489	0,979
10	300,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,480	0,960
11	303,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,475	0,950
12	358,00	M B	1	2	144,00	288,00	0,402	0,804
13	368,20	M B	2	2	161,00	322,00	0,437	0,874
14	423,50	M B	2	2	161,00	322,00	0,380	0,760
15	357,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,450	0,901
16	280,00	M B	1	2	135,00	272,00	0,485	0,971
17	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
18	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
19	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
20	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
21	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
22	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
23	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
24	315,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,511	1,022
25	378,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,425	0,851
26	378,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,425	0,851
27	378,00	M B	2	2	161,00	322,00	0,425	0,851
28	519,75	M B	2	2	161,00	322,00	0,309	0,619
29	378,00	E B	3	2	161,00	322,00	0,425	0,851
30	378,00	E B	3	2	161,00	322,00	0,425	0,851
31	378,00	E B	3	2	161,00	322,00	0,425	0,851
32	378,00	E B	3	2	161,00	322,00	0,425	0,851
33	337,50	E B	4	2	166,75	333,50	0,494	0,988
Totais	10.908,95				5.089,75	10.179,50		

Tipologias Urbanas:

- M B - Morada em Banda
- E B - Edifício em Banda

Tipologia Habitacional:

- 1 - 2 T2 + 2 Garagens
- 2 - 2 T3 + 2 Garagens
- 3 - Comércio + 2 T2
- 4 - Comércio + 1 T1 + 1 T2



CÂMARA MUNICIPAL de ODEMIRA

DIVISÃO de PLANEAMENTO e GESTÃO URBANÍSTICA

fl. 33
/

APROVADO
REUNIAO DE 19/51

Area Total do Terreno ----- 15.722,20 m²
Area Total dos Lotes ----- 10.908,95 m²
Area Total da Construção ----- 10.179,50 m²
Zona Verde ----- 626,90 m²
Total de Arruamentos/Passeios/Estacionamentos --- 4.186,35 m²

Nº de Fogos ----- 66
Tipologias: 1 T1 - 35 T2 - 30 T3
10 Unid. Comércio
22 Estacionamentos

I.O.S. --- 0,64
Densidade Habitacional - 41,9 (Fogos/ha)
Densidade Populacional - 144,3 (Hab./ha)