

LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL

Alvará nº 1/1980 (alteração)

MEMÓRIA DESCRITIVA

• INTRODUÇÃO, ANTECEDENTES E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

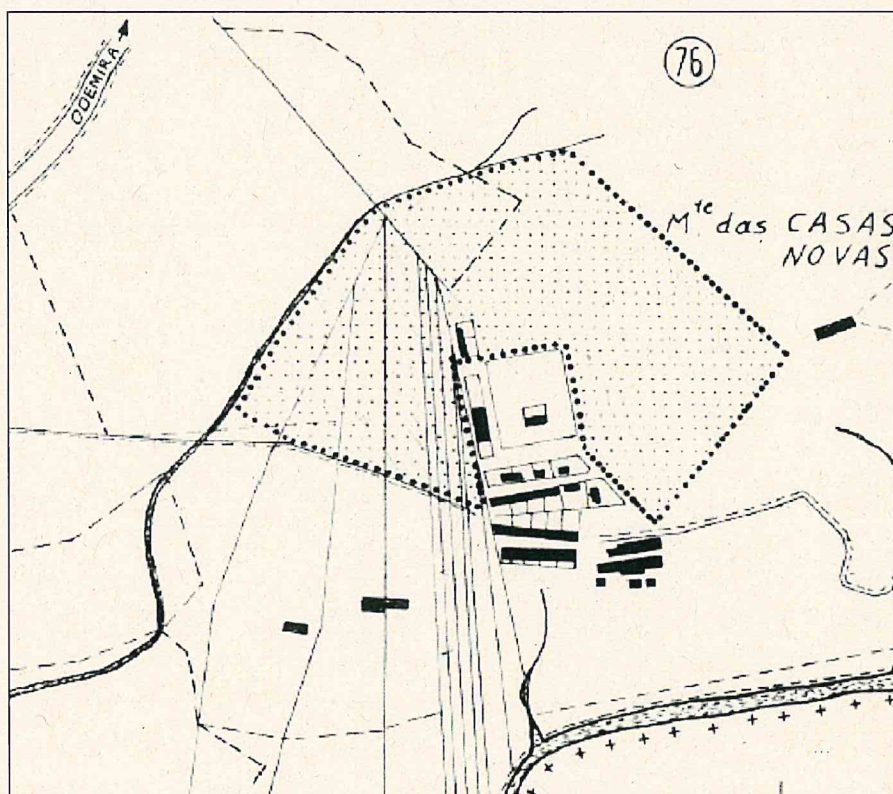
No final da década de 70, a Câmara Municipal de Odemira solicitou ao GAT de Castro Verde o “estudo do desenvolvimento urbano da povoação de S. Miguel, freguesia de S. Teotónio, procurando conciliar as necessidades em terrenos para construção de habitações que se fazem sentir, com as disponibilidades fundiárias imediatas, tentando evitar deste modo os inconvenientes de um processo desordenado (individual) e muitas vezes “clandestino”.”

Neste contexto, o GAT apresentou também um projecto de loteamento para um dos prédios pertença de Júlio António Nunes, tendo dado origem ao processo n.º 151/77.

Em 1980 este loteamento é completado no Gabinete de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal (Arq.º José Diogo Gonçalves), obtendo o respectivo alvará de loteamento emitido em 22 de Janeiro de 1980, registado no Livro 1, a folhas 74 e 75, sob o n.º 1, depois de autorizado em reunião ordinária da Câmara Municipal em 16 de Janeiro de 1980.

A ocupação lote a lote de toda esta zona procedeu-se através de solicitações individuais baseadas no(s) projecto(s) tipo(s) existentes, adaptados em diversos aspectos pelos particulares mantendo-se contudo uma uniformidade de conjunto e uma “imagem ordenada” no que à construção principal se refere.

É óbvio que as intenções e a dinâmica própria destas iniciativas, primariamente municipais e/ou de iniciativa municipal, não ficam estáticas ao longo de mais de 3 décadas, bem como o nível de planeamento municipal e supra-municipal que abrangem as diversas zonas, neste caso no interior de um aglomerado urbano.



Delimitação da área de intervenção Municipal



LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL

Alvará n.º 1/1980 (alteração)

MEMÓRIA DESCRITIVA

Nos finais do ano de 2000 procedeu-se a nova intervenção municipal com a elaboração dum loteamento da zona contígua a poente, dando origem a mais 20 lotes que se encontram já edificados.

Compete à D.O.P.O., em conjunto com o Sector do Património, proceder ao levantamento e organização de todos os imóveis de domínio público e privado municipal, com vista à gestão dos terrenos e dos edifícios da Autarquia.

Dentro desse objectivo genérico foi decidido proceder-se a uma análise da globalidade das situações, no sentido de propor eventuais medidas de actuação para a alteração e compatibilização de Loteamentos Municipais e/ou de iniciativa municipal com os PMOT's directamente aplicáveis.

Após as informações da D.O.U.L.A., datadas de 08/04/2011 e 12/04/2011, apostas no processo n.º 21/2011 – CPOE, o Despacho do Sr. Presidente de 09/05/2011 conclui "...devendo os Serviços Municipais proceder à alteração do Loteamento Municipal, por forma a sanar a nulidade verificada, uma vez que é entendimento técnico que tal é possível."

Com esta alteração pretende-se também o enquadramento do Loteamento e Alvará existentes nas disposições do PDM, sem prejuízo de construções efectuadas ao abrigo de direito anterior, harmonizando e flexibilizando situações existentes e futuras, passíveis de acontecer de acordo com a dinâmica própria dos aglomerados. Nomeadamente optou-se por manter as implantações genéricas que correspondem às construções já efectuadas e marcadas na planta síntese, admitindo-se a construção de um 2.º piso de acordo com o PDM, desde que não exceda a área máxima de construção prevista do PDM e transposta para o Regulamento e Quadro Síntese.

• ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

O Plano Director Municipal de Odemira (PDM) foi aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 20/07, sendo publicado no Diário da República n.º 196, I Série – B, de 25/08, ao qual se seguiu a Declaração de rectificação n.º 7-AF publicada no Diário da República n.º 201, I Série – B de 31/08/00, alterado e publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 244, a 19 de Dezembro de 2007, pelo Aviso n.º 25224/2007, e alterado também por adaptação ao PROT Alentejo, publicada pelo Aviso n.º 26665/2010, em Diário da República, 2.ª série, n.º 244, a 20 de Dezembro de 2010, seguida da Declaração de rectificação n.º 544/2011, publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 52, a 15 de Março de 2011.

Nas Plantas de Ordenamento do PDM à escala 1/25.000 foram demarcados os limites dos Aglomerados Urbanos.

Os Aglomerados Urbanos foram classificados em três categorias, consoante a sua localização no território, população, acessibilidades e funções centrais, ficando a povoação de S. Miguel incluída na Categoria III.

LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL

Alvará nº 1/1980 (alteração)

MEMÓRIA DESCRITIVA

Para cada Aglomerado foi apresentada uma Planta de Ordenamento à escala 1/5.000 com as respectivas classes de espaço.

Este loteamento integra-se em Áreas Consolidadas, segundo a Planta de Ordenamento do Aglomerado Urbano de São Miguel (espaços urbanos que, não tendo na totalidade carácter patrimonial, têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a construção lote a lote ou através do loteamento urbano.).

O n.º 1 do artigo 43.º do PDM (Áreas Consolidadas) refere:

1 - Nas Áreas Consolidadas (AC) e, na falta de Planos de Pormenor, de Projecto de Loteamento, ou de estudos de alinhamento e cêrceas, as edificações a licenciar ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na área envolvente, e nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante no conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam, devendo respeitar os seguintes parâmetros máximos:

INDICADORES	AGLOMERADOS URBANOS					
	CATEGORIA I				CATEGORIA II	CATEGORIA III
	VILA NOVA MILFONTES	ZAMBUJEIRA DO MAR	ALMOGRAVE	ODEMIRA, S. LUÍS, S. TEOTÓNIO		
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO LÍQUIDO	0,80	0,80	0,50	0,70	0,50	0,40
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO	1,50	1,50	0,80	1,20	0,80	0,60
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	2	2	2	3	2	2

• INTEGRAÇÃO URBANA

Tal como atrás referido, trata-se de um Loteamento já consolidado no tempo, em que a quase totalidade dos lotes já possuem edificação principal, à excepção do Lote n.º 8.

Dada a época de realização e os antecedentes descritos, tem na sua generalidade uma leitura mais próxima do Loteamento Municipal de São Miguel (fase 1).

Alguns da uniformidade existente deriva do facto de o Município ter disponibilizado na altura um projecto-tipo com as dimensões de 9,00 m X 10,70 m, servindo como base e guia para ocupação dos lotes, e que, não obstante algumas adaptações, não deixou de originar uma imagem de conjunto harmoniosa e homogénea de tecido urbano consolidado.

As soluções adoptadas tanto para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações como para a estrutura viária mantêm-se na íntegra, não tendo qualquer tipo de alteração.

LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL

Alvará nº 1/1980 (alteração)

MEMÓRIA DESCRITIVA

• SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO OBJECTO DA OPERAÇÃO E ÁREAS PARCELARES

As áreas gerais e parcelares constantes do anterior projecto e compiladas no alvará existente são mantidas na íntegra:

Área do Terreno	3.840 m ²
Área de Lotes	2.390 m ²
Arruamentos	1.164 m ²
Equipamentos Gerais	336 m ²

• DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Os restantes elementos respeitantes à edificabilidade constantes da Portaria n.º 232/2008, publicada em Diário da República, 1.ª série, n.º 50, em 11 de Março, nomeadamente o número de lotes e respectivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação dos edifícios, a área de construção e volumetria dos edifícios com indicação dos índices urbanísticos adoptados, a cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, a natureza das actividades não habitacionais e dimensionamento das áreas a elas destinadas, a utilização dos edifícios e número de fogos e respectiva tipologia, bem como os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas, constam dos quadros, regulamento e desenhos anexos, que fazem parte integrante do projecto.