

GRUPO

I - MEMÓRIA DESCRITIVA

1. Introdução

O processo que se desenvolveu e desenvolve em Monte Vistoso, quando entendido numa óptica de planeamento, coloca imediatamente em questão as políticas de turismo e de gestão urbana do território.

Surgindo como loteamento ilegal e, correspondendo, em parte, a habitação própria do proprietário (36%), as construções destinam-se, ainda na sua maioria, a habitação secundária a uma população proveniente do Concelho de Odemira, Concelhos a norte e região de Lisboa (31%, 9% e 21% respectivamente).

Por outro lado, o lote, e as construções possíveis de aí se realizarem, são encarados como "meios de produção", pela riqueza que são capazes de proporcionar com o turismo da região.

É necessário disciplinar a construção, prevendo e controlando a oferta, mas será também necessário disciplinar o turismo, nomeadamente no que se prende com o aluguer para fins turísticos das habitações, e com as tipologias edificatórias.

Só atendendo a estes factores se poderá garantir uma evolução harmoniosa do conjunto edificado, o equilíbrio funcional e ambiental do aglomerado e a qualidade da imagem urbana.

2. Situação Existente

Através da análise efectuada - ver dossier de análise e inquérito - verifica-se que a área loteada se encontra gravemente carenciada de infraestruturas viárias e de saneamento básico que garantam a sua habitabilidade.

GRUPO

A sua imagem urbana apresenta, espacial e superficialmente, alguns aspectos muito dissonantes, devido à ausência de regras de ocupação do solo. O seu espaço público é subdimensionado em vista a proporcionar uma melhor integração urbanística e social do conjunto residencial, e o seu grau de equipamento é insignificante.

3. Metodologia Adoptada

O objectivo do Plano de Pormenor e Reabilitação Urbanística de Monte Vistoso, é o de superar esta situação e fornecer os instrumentos de gestão urbanística adequados ao seu desenvolvimento futuro.

Metodologicamente, o Plano, assenta nos seguintes capítulos ou linhas de actuação:

3.1 - Usos do solo urbano

Diferenciam-se três áreas fundamentais dentro da área de intervenção:

- a área de domínio público, coincidente com o espaço destinado à circulação (1,58 ha);
- a área de reserva, destinada a equipamento ou serviço colectivo (0,25 ha);
- a área de domínio privado (2,77 ha),

nas percentagens relativas de 32%, 5,5% e 62,5%, respectivamente.

A maior área, a de domínio privado, deverá ter um carácter prioritariamente residencial, admitindo-se, contudo, conjugações (no mesmo lote) de outras funções ou actividades urbanas, nomeadamente as relacionadas com o comércio de uso diário ou artesanais. A Câmara Municipal de Odemira reserva-se o direito de analisar os casos particulares em função do Regulamento do Plano.

Excluem-se, portanto, todas as outras funções ou actividades que se mostrem incompatíveis com a função residencial ou comprometam o bom funcionamento da zona (nomeadamente, que exijam maiores áreas de estacionamento, vias de perfil superior ou provoquem qualquer tipo de poluição sonora, química ou visual, acima dos valores admitidos para uma área residencial).

GRUPO

No largo criado no centro do bairro, propõe-se a implantação de edifícios poli-funcionais, de molde a que a sua arquitectura organize o espaço e a imagem urbanos, devendo os projectos, para atingir este objectivo, ser devidamente compatibilizados e uniformizados.

A carência de espaço público, para além das ruas, coloca a possibilidade do uso da área de reserva para equipamento de uso colectivo directo pela população, devendo, a decisão final, ser tomada pela Câmara Municipal de Odemira. Neste caso, poderia prever-se o acesso pedonal à área, desde o Largo proposto, pelo Lote 38.

3.2 - Espaço do domínio público

3.2.1 - Estrutura viária:

Considera-se o projecto de infraestruturação de saneamento básico*, como parte integrante do Plano, tendo sido desenvolvidas as suas potencialidades em vista à consolidação da estrutura urbana.

A organização da rede viária, assenta, fundamentalmente nos seguintes pressupostos, tendo por base os traçados definidos no P.G.U.:

- manutenção das vias periféricas de hierarquia superior;
- introdução de árvores em perfis viários de hierarquia superior;
- criação de um lugar de estacionamento por cada lote definido, procurando-se a sua integração com o edificado e estrutura fundiária;
- privilegiar o cruzamento das duas vias internas, de hierarquia superior, como lugar central da área, enriquecendo com a nova tipologia do espaço público, organizando um largo que resolva, também, o estacionamento e o acesso à via norte.

* Os projectos de infraestruturação viária e de saneamento básico, foram feitos em paralelo e de um modo integrado, sendo da responsabilidade da Câmara Municipal de Odemira.

GRUPO

3.2.2 - Estrutura verde:

O Plano procura restabelecer o contacto com o espaço rural e áreas envolventes, através de um continuum verde que, atravessando o "bairro", liga duas zonas verdes contíguas - o pinhal e o espaço rural.

Procura-se principalmente, com esta arborização, a caracterização de um espaço público especial em relação às suas dimensões e potencialidades urbanísticas - o Largo proposto.

Junto à via de cintura da área, colocaram-se ainda alguns conjuntos de árvores que proporcionarão um percurso pedonal mais seguro e confortável, na transição para o espaço rural.

Em relação ao verde privado, não se propõe nenhuma estrutura geral. Aconselha-se, contudo, a possibilidade de limitar o lote com sebe viva, de molde a melhor definir e enquadrar a área privada, introduzindo o elemento vegetal na paisagem urbana.

3.3 - Espaço de reserva

Como espaço de contrapartida ao loteamento efectuado, é definida uma área de reserva a ceder à Câmara Municipal de Odemira, que será afectada a uso da própria Câmara, ou a equipamento público de índole colectivo.

3.4 - Espaço privado

3.4.1 - Lote edificável

Com o presente Plano mantêm-se, na generalidade, as dimensões dos lotes pré-existent, tendo-se reduzido somente os necessários para a implementação das infraestruturas viárias. Outro tipo de correcções propostas refere-se a:

- um melhor acerto entre a estrutura dos lotes - a edificada - e a estrutura viária, com vista a um desenho urbano mais cuidado. Corresponde a áreas mínimas de acerto sem interesse para o lote edificável;

GRUPO

- um ligeiro aumento dos lotes mínimos (150 m²), nomeadamente no Largo proposto, com vista a conseguir um valor mínimo consentâneo com o P.G.U. (170 m²) - e, consequentemente, uma tipologia arquitectónica melhor inserida no arranjo urbanístico proposto.

3.4.2 - Tipologias arquitectónicas e indicadores urbanísticos:

- em relação ao edificado, importa antes de mais definir as regras de ocupação dos lotes, definindo os seus índices de ocupação e as tipologias arquitectónicas. O Regulamento do Plano é o instrumento, por excelência, para assegurar a coerência das construções;
- para além dos índices urbanísticos, estabelecem-se ainda os parâmetros formais e volumétricos do edificado, nomeadamente no que se prende com a sua altura (cércea e pisos), número máximo de pisos, coberturas e sótãos, varandas e escadas exteriores e espaços de articulação entre o interior e o exterior, assim como o número de lugares de estacionamento e condições de ocupação das garagens privativas e anexos;
- finalmente, definem-se os materiais a utilizar preferencialmente nas construções e aponta-se a necessidade de que os projectos a realizar, sejam da competência de técnicos devidamente habilitados.

A altura máxima das construções, baseada no número de pisos e nos índices de ocupação propostos, encontram-se consentâneos com o P.G.U., permitindo a integração e recuperação do edificado existente. São valores característicos de situações urbanas de índole rural, permitindo a manutenção das características formais dos aglomerados urbanos tradicionais.

GRUPO

3.4.3 - Índices Urbanísticos

Considerou-se como índice urbanístico de base um coeficiente de ocupação do solo (C.O.S.) máximo, de 0,7, correspondente ao coeficiente da área bruta de construção pela área do lote. Através da análise da situação nos lotes edificados (ver quadro de índices e valores urbanísticos estimados por lote), verifica-se que somente 10% ultrapassa p C.O.S., isto é, a área bruta de construção máxima. Tal facto, mostra a possibilidade de um ordenamento da ocupação do solo em moldes semelhantes em cada lote, homogeneizando a área.

3.4.4 - Outros Indicadores Urbanísticos

Todavia, estes valores, como índices abstractos que são, permitem soluções espacialmente muito diversificadas, não garantindo, por si só, a qualidade formal da urbanização.

É precisamente com o fim de procurar a recuperação do existente e planear o futuro desenvolvimento que se propõem alinhamentos obrigatórios das frentes urbanas das construções nos lotes, por quarteirões, assim como as regras mínimas da ocupação do lote e os aspectos formais que deverá respeitar.

3.5 - Controle da Imagem Urbana e Qualidade Ambiental

Um aspecto importante do Plano é o que se prende com o resultado final, ou imagem urbana, da estrutura edificada. O controlo proposto, do espaço público, irá, certamente, melhorar e amenizar a falta de qualidade deste tipo de espaço. Por outro lado, as regras definidas quanto a implantação das construções e do seu vocabulário constructivo, irá também contribuir para uma maior harmonização das edificações.

GRUPO

Haverá, contudo, de ter a preocupação de reduzir as dissonâncias actualmente existentes, cuidar do mobiliário e estar atento à qualidade arquitectónica dos novos projectos.

4. Comparticipações

Calculados os custos de infraestruturas, do alvará e dos estudos conducentes à reabilitação do loteamento, a aplicação das participações pecuniárias decorrentes assentou no seguinte critério:

- a) homogenização das oportunidades de edificação, baseada na aplicação do índice de construção (coeficiente de ocupação do solo) - de 0,7 - sobre a área de terreno individual - lote edificável - pré-existente ao plano de recuperação do loteamento, mantendo-o depois nos novos lotes definidos, decorrentes dessa mesma recuperação e infraestruturização;
- b) compensação aos proprietários, dos lotes de terreno diminuídos na sua área, através da aplicação de um valor sobre a área do lote edificável definido, isto é, por um lado, aumentando-lhe a possibilidade de uma maior superfície construída (pela aplicação do critério exposto em a)) e, por outro, reduzindo-lhe o custo sobre a área do lote;
- c) agravamento dos custos dos lotes com uma área de pavimento superior à definida para cada lote edificável, consequente do tipo de privilégio que apresentam em relação aos demais.

QUADRO SÍNTESE DAS ÁREAS E ÍNDICES PROPOSTOS PARA O PLANO DE PORMENOR

Áreas Totais	Área (ha)	%
área de intervenção	4,43	100
domínio privado (área lotes) ..	2,77	62,5
rede viária (espaço público) ..	1,41	32
área de reserva (equip. col.) ..	0,25	5,5
densidade fogo/ha	42,4	
densidade hab/ha	125	