

LSA.
44
[Signature]

**LOTEAMENTO DA BICA DA AREIA (COITOS)
VILA NOVA DE MILFONTES, ODEMIRA**

**PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE
LOTEAMENTO**

- Vila Nova de Milfontes, Junho 2006 -



LSA
43
[Handwritten signature]

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente: **MARCELINA MARIA SILVA DOS SANTOS GONÇALVES**

Obra/Estudo: **PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE ARQUITECTURA DE UMA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO**

Local: **COITOS / BICA DA PEDRA, VILA NOVA DE MILFONTES**

Refere-se a presente Memória Descritiva e Justificativa ao Projecto de Licenciamento de uma Operação de Loteamento Urbano, de uma parcela de terreno denominada Coitos, sita em Eira da Pedra em Vila Nova de Milfontes, identificada na Câmara Municipal de Odemira como "Coitos II".

INTRODUÇÃO

A presente proposta surge na sequência da autorização de Loteamento da parcela em estudo por força do disposto no Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes, publicado em Diário da República, I Série – B, de 17 de Novembro de 2005, de acordo com a Resolução do Conselho de Ministros nº 179/2005, e é apresentado em acordo com a legislação em vigor aplicável às operações de Loteamentos Urbanos.

Anteriormente à entrada em vigor do referido Plano de Urbanização, tinham já sido presentes para apreciação à câmara municipal de Odemira duas outras propostas, de que esta é uma adaptação aos parâmetros urbanísticos e às condicionantes agora definidos pelo referido PU.

A primeira proposta, materializada em Projectos de Arquitectura e de Infra-estruturas Urbanísticas, datado de 1990, processo camarário nº 02-02-01-02/39090, foi na altura aprovado quer ao nível do Projecto de Arquitectura quer ao nível dos Projectos de Infra-estruturas, deixando no entanto o Requerente prescrever a aprovação por não ter requerido em tempo a emissão do alvará de construção das infra-estruturas, e como tal, caducar o processo.

A segunda proposta, datada de 1996, foi presente à câmara municipal de Odemira (processo nº 19/96) adaptando-se aos índices e exigências do novo Plano de Urbanização, entretanto em fase de elaboração. Os constrangimentos legais, como sejam a falta de eficácia de instrumento jurídico por inexistência de Plano Director Municipal do concelho de Odemira, e do actual Plano de urbanização, inviabilizariam na altura o seu licenciamento.

Libertos de quaisquer constrangimentos legais, por existência e eficácia do actual Plano de Urbanização, o Requerente submete de novo à apreciação da câmara municipal de Odemira nova proposta que resulta dos anteriores Projectos, das várias reuniões havidas entre o técnico responsável pelo Projecto de Loteamento e o Requerente, por um lado, e o senhor Presidente da câmara municipal de Odemira e os técnicos da mesma câmara, por outro, bem assim dos parâmetros urbanísticos e

condicionantes definidos no artº 28º – zona de expansão ZE 8 – Bica da Areia (Coitos), do Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes.

PROPOSTA

A presente proposta visa a ocupação da parcela em estudo, com um total de 28 879.00 m², conforme levantamento topográfico que se anexa em cartograma com o nº 4.

Condicionantes Naturais

A parcela em estudo situa-se entre o empreendimento turístico Duna Parque e o loteamento dos Coitos I, sendo necessária e desejável a sua ocupação urbanística para que se efective a ligação entre estas duas áreas e se dê continuidade ao tecido urbanístico.

Tem morfologia constante, sendo plana, e apenas variando pontualmente mercê da compactação de areias em algumas partes dela.

A vegetação é rasteira e sem qualquer interesse, sendo atravessada no sentido sul-norte por um valado de canas.

A sudoeste é composta por zonas dunares que se manterão intocáveis e serão protegidas de qualquer intervenção de forma a manter esta área natural, através de proposta que será parte integrante do Estudo Prévio e do Projecto de Arquitectura Paisagista, protegendo-a e valorizando-a.

O esquema viário utilizado, a largura confortável das vias, as áreas ajardinadas, o polidesportivo descoberto, a geometria dos lotes e a sua implantação, a par da sua excelente localização e condições de insolação, resultam numa unidade de aprazíveis e apetecíveis condições para habitação e para turismo, que urge desenvolver e implantar.

Condicionantes do Plano de Urbanização

Para a ocupação urbanística da parcela foram cumpridas em detalhe todas as condicionantes e parâmetros definidos no Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes.

Deste modo, o Projecto de Licenciamento da Operação de Loteamento atende à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes, e define para uma área total de intervenção de 28 879.00 m²:

- densidade populacional bruta – 70 – de que resultaram 202 habitantes, distribuídos por: 11 T4 (11 x 3 = 33 habitantes); 43 T3 (42 x 3 = 129 habitantes); 20 T1 (20 x 2 = 40 habitantes, correspondentes às 40 camas turísticas referidas adiante);
- índice de utilização bruto (IUB) – 0.346 resultante do quociente da área bruta total (9 999.50 m²) pela área de intervenção (28 879.00 m²). Ou seja, bastante inferior ao máximo permitido de 0,4 de que resultariam 11 551.60 m²;

- número máximo de pisos – 2 – cumprido na íntegra em todos os lotes que terão dois pisos com excepção do lote 64, existente, que manterá apenas um piso;

O Projecto prevê ainda:

- 6 unidades comerciais, correspondentes a 8,1 % do número de fogos previstos (74), e como tal, superior aos 5 % indicados pelo PU;
- 40 camas turísticas, correspondentes a 20% da capacidade populacional total da área de intervenção (202 habitantes), que se instalarão nos lotes 54 a 63 inclusive.

As Construções

A presente proposta ocupará a parcela com a constituição de 5 bandas de moradias unifamiliares para habitação, 3 moradias unifamiliares isoladas (uma existente), 1 banda de moradias de habitação colectiva (2 fogos de tipologia T1 por moradia onde se implantarão as camas turísticas), um quarteirão composto por 4 blocos cada um de 4 moradias unifamiliares para habitação, e um edifício para comércio composto por 6 unidades comerciais, tudo desenvolvendo-se em dois pisos com excepção da moradia unifamiliar isolada existente que terá apenas um piso.

Sem prejuízo do definido nos cartogramas anexos referentes às tipologias, algumas das moradias poderão ter terraço ao nível da cobertura, o que será definido em Projecto de Licenciamento de Arquitectura das mesmas, sendo que deverão respeitar a harmonia da banda em que se inserem.

Rede Viária


A rede viária prevista é constituída por um arruamento principal que atravessa a parcela sensivelmente pelo seu eixo geométrico e que se desenvolve em três troços nos sentidos sul/norte, sudoeste/nordeste, e sudeste/noroeste, garantindo a ligação entre o arruamento que serve os empreendimentos turísticos Quinta das Varandas e Duna Parque ao loteamento dos Coitos I, devidamente construído e que actualmente existe separado da área consolidada da área urbana da vila. O troço final a nascente da ligação ao loteamento dos Coitos I, permitirá ainda a ligação à área urbana a expandir, ZE 7 – Bica da Areia, tal como já anteriormente previsto nas anteriores propostas para este Loteamento e acima referenciadas.

Esta via será construída por de cima do emissário que liga à actual ETAR, e conforme cartogramas fornecidos pela câmara municipal de Odemira, que se tinha comprometido em tempos, através do então técnico da mesma, Arquitecto Duarte, e cumpriu, fazê-lo passar precisamente no local onde se iria implantar a referida via. Pelo que a implantação da mesma é necessária e fundamental.

Ao longo do primeiro troço serão implantadas construções em lotes a constituir e de acordo com os cartogramas anexos.

A partir desta via principal desenvolver-se-ão duas outras que terminarão em impasses e que darão serventia à maioria dos lotes a constituir.

Respeitando a Portaria nº 1136/2001 de 25 de Setembro, todas as vias terão o perfil mínimo de 9.70 m, para o que são traçadas, para esses casos, com largura de

LSV
40


arruamento de 6.50 m e passeios de 1.60 m de cada um dos lados do mesmo. Outras porém têm o perfil com 11.70 m de largura, destinando-se 6.50 m para as faixas de rodagem, e 2.60 m para cada um dos passeios quando com caldeiras para árvores. Noutras circunstâncias ainda, o perfil da via estende-se até aos 16.50 m e mesmo aos 22.50 m de largura, quando se implanta estacionamento automóvel em um e em dois lados da mesma.

Assegura-se ainda o acesso viário à ETAR, conforme cartogramas anexos.

Os espaços Livres

Os espaços livres e abertos serão de duas espécies: áreas interiores ao Loteamento circundadas por construções e arruamentos, e área verde naturalizada a manter e a revalorizar.

A primeira compõem-se do Espaço ajardinado / Jardim infantil, Polidesportivo descoberto e toda a área pavimentada circundante aos dois numa área total de cerca de 3 100.00 m² com exclusão dos estacionamentos públicos, e que se optou por implantar no coração do Loteamento permitindo usufruir de um enorme espaço aberto e descongestionado que permitirá também, numa futura ocupação da parcela situada a nordeste, que este usufrua desse mesmo amplo espaço.

A segunda será toda a área não ocupada situada a poente, com 4 557.30 m², onde se localiza ainda uma área a ficar na posse do Requerente / Promotor, com um total de 765.60 m², devidamente identificada nos cartogramas anexos, nomeadamente na Planta de Loteamento, desenho com o nº 5.

Parqueamento Automóvel

O parqueamento automóvel será unicamente de superfície e far-se-á dentro de alguns lotes e na via pública, de acordo com os cartogramas anexos e em número de acordo com os quadros constantes desta Memória Descritiva e Justificativa e dos cartogramas anexos, calculados de acordo com a Portaria nº 1136/2001 de 25 de Setembro.

Assim, e de acordo com o Anexo I da referida Portaria, prevendo-se a construção de moradias unifamiliares nos lotes 1 a 53 (53 lotes com área de construção entre os 120.00 m² e os 300.00 m²), 1 moradia unifamiliar existente no lote 64 (com área inferior a 120.00 m²), 20 fogos para os lotes 54 a 63 (todos com área inferior a 90.00 m² e de tipologia T1) e 6 estabelecimentos comerciais para o lote 65 (com uma área total de 248.00 m²), serão necessários 162 lugares de estacionamento: 106 lugares para as 53 moradias com área entre 120.00 m² e 300.00 m², 1 lugar para a moradia com área inferior a 120.00 m², 20 lugares para os apartamentos de tipologia T1, e 8 lugares para os 248.00 m² de comércio, e mais 20% do total obtido para estacionamento público.

Num total estão previstos de 162 a 167 lugares de estacionamento, dependendo da implementação a dar às construções para os lotes 25 a 29 inclusive, que, de acordo com os cartogramas anexos prevêem dois polígonos de implantação distintos para esses lotes.

LST.
39
[Handwritten signature]

Equipamento

O equipamento previsto é o definido na Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes para esta zona, e consta de Espaço ajardinado / Parque infantil, e de Polidesportivo descoberto, com as áreas nele definidas.

Cedências

Serão cedidas para integração no domínio público da câmara municipal de Odemira todas as áreas devidamente assinaladas na Planta de Loteamento e na Planta de Cedências, que são compostas, para além das áreas destinadas à via pública, como arruamentos e passeios, áreas pavimentadas públicas, espaço ajardinado / parque infantil, polidesportivo descoberto, e ainda toda a área de verde natural, a manter e a valorizar, situada da poente da parcela e devidamente assinalada nos cartogramas referidos, num total de 15 082.00 m² correspondentes a 52,2 % da área de intervenção.

DADOS QUANTITATIVOS / QUADROS DE ÁREAS E ÍNDICES UTILIZADOS

Quadro Geral

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	ÍNDICES (%)
Área total do terreno (AT)	28 879.00	
Área de intervenção (AI)	28 879.00	
Cedências	15 082.00	52.2
Vias / Arruamentos s/ passeios	3 317.50	11.5
Estacionamentos públicos	1 407.60	4.9
Passeios e áreas pavimentadas públicas	3 699.60	12.8
Espaço ajardinado / Jardim infantil		
Zona verde de recreio e lazer	900.00	3.1
Zona de recreio infantil		
Polidesportivo descoberto	1200.00	4.2
Zona verde naturalizada a manter e valorizar	4 557.30	15.8
Área a ficar na posse do promotor	765.60	2.7
Área dos Lotes	13 031.40	45.1
Área de Implantação das construções	5 169.50	17.9
Área de construção	9 999.50	IUB - 34.6
Número de fogos		74

257.
38
[Signature]

Fogos não turísticos	54
Número de apartamentos turísticos	20
Número de habitantes	202
Densidade populacional bruta	70 habitantes / hectare
Lugares de estacionamento	162 a167
Lugares de estacionamento privado	50 a 57 – 2 lugares de estacionamento nos lotes 1,7,8,13,14,22,23,24,30,31,37 e 64 e eventualmente nos lotes 25 a 29; e 1 lugar de estacionamento privado nos lotes 2,3,4,5,6,9,10,11,12,15,16,17,18,19,20,21,32,33,34,35,36
Lugares de estacionamento público	
	112

Quadro específico por Lote

LOTE	ÁREA (m ²)	IMPLANTAÇÃO (m ²)	CONSTRUÇÃO (m ²)	N. PISOS	N. FOGOS	TIPOLOG.	FUNÇÃO	N. HABIT.
1	283.30	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
2	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
3	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
4	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
5	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
6	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
7	262.50	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
8	360.90	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
9	194.80	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
10	187.70	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
11	180.60	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
12	173.40	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
13	264.40	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
14	259.10	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
15	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
16	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
17	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
18	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
19	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
20	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
21	187.50	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
22	362.50	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
23	447.10	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
24	269.70	90.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
25	195.00	90.00	160.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
26	195.00	90.00	160.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
27	195.00	90.00	160.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
28	195.00	90.00	160.00	2+terraço	1	T3	habitação	3



ARQUITECTO

LSV.
37

29	195.00	90.00	160.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
30	269.70	95.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
31	218.70	95.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
32	166.90	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
33	174.70	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
34	182.40	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
35	192.90	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
36	195.40	83.00	157.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
37	289.10	95.50	165.50	2+terraço	1	T4	habitação	3
38	178.20	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
39	162.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
40	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
41	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
42	159.20	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
43	132.60	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
44	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
45	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
46	281.10	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
47	169.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
48	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
49	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
50	162.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
51	178.60	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
52	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
53	207.70	70.50	161.00	2+terraço	1	T3	habitação	3
54	181.00	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
55	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
56	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
57	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
58	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
59	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
60	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
61	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
62	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
63	127.80	58.50	117.00	2+terraço	2	T1	habitação	4
64*	288.00	88.00	88.00	1	1	T3 existen.	habitação	3
65	165.00	165.00	248.00	2+terraço	6 comérci o	-	comércio	-
TOTAL	13 031.40	5 166.50	9 939.50	-	74	11 T4 43 T3 20 T1	-	202

Quadro de Cedências

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	ÍNDICES (%)
Área total do terreno (AT)	28 879.00	

Largo da Igreja, 1 - 7045 Vila Nova de Milfontes
 Tel./fax - 283 997 004
 e-mail - luis@luisalves.com
 web - <http://luisalves.com>

Área de intervenção (AI)	28 879.00	
Cedências	15 082.00	52.2
Vias / Arruamentos s/ passeios	3 317.50	11.5
Estacionamentos públicos	1 407.60	4.9
Passeios e áreas pavimentadas públicas	3 699.60	12.8
Espaço ajardinado / Jardim infantil		
Zona verde de recreio e lazer	900.00	3.1
Zona de recreio infantil		
Polidesportivo descoberto	1200.00	4.2
Zona verde naturalizada a manter e valorizar	4 557.30	15.8

Regulamento

O Loteamento em estudo será regulamentado pelo presente regulamento sem prejuízo do definido em cartogramas anexos, parte integrante deste Projecto de Licenciamento de Operação de Loteamento:

1. Todos os materiais a utilizar nos pavimentos exteriores de domínio público são os indicados nos Projectos de Arquitectura Paisagista e no Projecto de Arruamentos;
2. Deve ser cumprida a localização de implantação das caldeiras das árvores, eco-ponto, depósitos de lixo, papeleiras, bancos de jardim, bebedouros, painel informativo e equipamento para recreio infantil, constantes da Planta de Loteamento e do Projecto de Arquitectura Paisagista;
3. As construções terão de implantar-se no lote de acordo com o polígono de implantação constante da Planta de Loteamento, respeitando a sua geometria e as distâncias mínimas fixadas na referida planta;
4. As construções a implantar terão de cumprir os valores estipulados para áreas de implantação e de construção no "Quadro Específico por Lote" constante desta Memória Descritiva e Justificativa e do quadro constante da Planta de Loteamento;
5. As construções a implantar terão de seguir os traçados esquemáticos das construções apresentadas nos cartogramas anexos com a legenda "Tipologias" de modo a não desvirtuar o espírito e a filosofia que presidiu ao Projecto da Operação de Loteamento e a unidade da imagem para ele prevista, podendo apenas ser alterada a sua imagem com autorização do autor do mesmo;
6. Todos os Projectos de Licenciamento das construções terão obrigatoriamente de ser da autoria e da responsabilidade de Arquitecto devidamente habilitado para tal pela Ordem dos Arquitectos;

7. As construções a implantar terão ainda de cumprir os seguintes parâmetros construtivos e utilização dos seguintes materiais:

7.1. Elementos Secundários:

7.1.1. Vãos exteriores – madeira pintada ou alumínio termo-lacado a cor convencional, de acordo com o utilizado na região, não sendo permitidas as portadas exteriores nem estores exteriores;

7.1.2. Vidros – incolores;

7.1.3. Guardas, quando existam – unicamente em tubo de ferro metalizado e pintado a cor convencional, de acordo com o utilizado na região e devidamente chumbadas nas paredes, sendo expressamente vedado o uso de pilaretes prefabricados em cimento ou outro material;

7.2. Revestimentos e Acabamentos:

7.2.1. Paredes exteriores – reboco com acabamento fino para ser pintado a tinta de água de cor branca ou amarelo claro, ou ainda eventualmente outra desde que devidamente justificado;

7.2.2. Socos e molduras das janelas, quando existam – reboco com 0.015 de espessura, e as outras com 0.20 de largura, a pintar tinta de água, cor a escolher em obra;

7.2.3. Pavimentos exteriores – mosaico cerâmico tipo tijoleira rústica ou em material betuminoso desde que de cor clara;

7.2.4. Coberturas – telha lusa, e cerâmicos, tipo tijoleira rústica para os terraços e varandas;

7.2.5. Apanha-fumos - alvenaria rebocada e pintada a tinta de água de cor branca;

8. Em todo o omissos observar-se-ão as normas técnicas gerais e específicas da construção e a legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas e o Código Civil, os Regulamentos Municipais bem como todas as recomendações da Câmara Municipal de Odemira

Vila Nova de Milfontes, 22 de Junho de 2006

[Handwritten signature]

O técnico responsável,
Luís Soveral Varella, inscrito na Ordem dos Arquitectos 2 807