

FR 2
/

PROJECTO DE LOTEAMENTO CAJADO – S. TEOTÓNIO

Requerente: José Inácio Fino

Localização: S. Teotónio

MEMÓRIA DESCRITIVA

1- Preâmbulo

O projecto de loteamento que se propõe à apreciação da Câmara Municipal de Odemira, tem a pretensão de preencher um vazio urbano actualmente existente na povoação de S. Teotónio.

O terreno a lotear é propriedade do requerente e possui uma área total de 8365 m2 e está definido no Plano Director Municipal de Odemira como Área Consolidada dentro do perímetro urbano de S. Teotónio, pelo que os parâmetros admitidos como base para o desenvolvimento desta proposta são os constantes desse mesmo plano.

2 – Solução Proposta

A solução proposta para a presente operação de loteamento, parece-nos ser a mais apropriada para o tipo de terreno envolvido, pois pretende conjugar as características próprias do terreno com as necessidades de carácter urbano que existem e funcionar como um elemento aglutinador da malha urbana definida, estruturando o vazio existente e funcionando como zona de remate do espaço destinado a jardim que é actualmente propriedade da Câmara Municipal. Desta forma é intenção criar um arruamento de ligação transversal entre a rua da ladeira e a estrada de ligação ao largo do rato, por demolição de uma construção de que o requerente é proprietário.

A proposta visa a criação de uma zona de habitação. Em termos de tipologias presentes a proposta considera a existência de 2 lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas, uma já existente, 5 lotes para moradias unifamiliares em banda, 1 lote destinado



f. 43
+

a um edifício multifamiliar e um lote que irá servir de logradouro a uma construção contígua.

Nos lotes destinados a moradias unifamiliares as construções terão características particulares, por forma a que funcionem como um conjunto coerente, apesar de se prever a possibilidade de em cada um dos lotes vir a ser edificada uma moradia unifamiliar de características próprias. Este tipo de solução permitirá uma maior e melhor adaptação dos fogos a quem neles venha a habitar.

Nos lote destinado a habitação multifamiliar, o edifício será encarado como um todo sendo que pontualmente se poderá admitir alterações à implantação prevista no presente projecto de loteamento, garantida que fique a integração no conjunto.

3 - Equipamento

O prédio objecto da presente proposta de loteamento tem todas as infra-estruturas básicas localizadas na sua proximidade, pelo que será relativamente fácil a ligação das infra-estruturas necessárias à realização da pretensão.

Nos termos da legislação em vigor, todas as infra-estruturas a realizar dentro da área abrangida pela presente proposta, serão da inteira responsabilidade do promotor, sendo que as mesmas serão posteriormente cedidas ao município. Estas cedências serão traduzidas em 2336.26 m² de infra-estruturas realizadas em arruamentos e zonas pedonais. Zonas verdes e de equipamento colectivo publico não são contempladas por se julgar estarem completas as necessidades do tipo de empreendimento que se pretende.

Com os valores atrás referidos pretende-se dar resposta às necessidades inerentes ao empreendimento, sendo nas situações em que não se optou pelo cumprimento dos valores estipulados na portaria 1136/2001 de 25 de Setembro deverá ser aplicado o estipulado no artº 76 do Regulamento Municipal de Obras e Edificações.

A pormenorização das áreas de cedência atrás referidas, encontra-se descrita no ponto 4.2 da presente parte escrita.

Ja 44
T

4 – Parâmetros Urbanísticos

4.1 – Dados Urbanísticos

S. Teotónio – Concelho de Odemira

Área Consolidada

N.º máx. de pisos acima da soleira – 2

Tipo de construção – Edific. Hab. Colectiva e Moradias unifamiliares.

Cércea máxima das construções – 6.50 ml

Área total do terreno – 8365,00 m² ✓

Área total dos lotes – 6309.66m² ✓

Área total de implantação – 1438,00 m² ✓

Área total de construção – 1900,00m² ✓

Total de fogos – 11 ✓

N.º de habitantes – 33 ✓

4.2 – Áreas de cedência:

Áreas para arruamentos e estacionamento – 1236.13 m² ✓

Áreas para passeios e zonas de util. colect. – 819.21 m² ✓

5 – Infra-estruturas

As e infra-estruturas serão efectuadas por conta do promotor.

5.1 – Rede viária

Para a concretização desta operação de loteamento será necessário proceder à execução de arruamentos e respectivos passeios pedonais bem como espaços de utilização colectiva, de acordo com as peças desenhadas. Os arruamentos serão de serventia publica, bem como o espaço de utilização colectiva, no entanto pelo facto de não funcionarem como zona de passagem terão um uso reduzido.

feus
7

5.2 – Redes de águas e esgotos

Quer a rede de águas quer a rede de esgotos terão de ser executadas de raiz, sendo que as suas ligações serão efectuadas através das redes gerais presentes nos arruamentos circundantes. As condutas de distribuição ficarão localizadas ao longo dos arruamentos a executar, sendo que as mesmas deverão ser colocadas antes da execução do arruamento.

5.3 – Rede eléctrica

Caso se justifique será implantado no local, junto de um arruamento um posto de transformação, sendo que o seu local deverá ser indicado pela entidade responsável pelo fornecimento de energia. O posto de transformação deverá ser trabalhado por forma a que se insira na arquitectura do conjunto.

6 – Quadro de áreas e funções

O quadro de áreas e funções do loteamento constitui o anexo 1 à presente parte escrita e é indicativo da proposta que se pretende implantar.

7 – Regulamento

Artigo 1º - Figura jurídica e objectivos

O presente regulamento rege-se pela legislação vigente sobre a matéria, designadamente o decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 177/01 de 4 de Junho e Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro.

je-46
7

Artigo 2º - Âmbito de aplicação

O presente regulamento é aplicável a toda a área afecta à operação de loteamento, nos termos das peças escritas e desenhadas que fazem parte integrante do presente projecto.

Artigo 3º - Uso das construções

Os edificios resultantes da concretização do presente loteamento, tem o seu uso definido no quadro que constitui o anexo 1 a que se refere o capítulo 6 , não sendo permitida a qualquer titulo, alterar o que ai se encontra estipulado.

Artigo 4º - Rede viária e estacionamento

Cada um dos lotes deverá de garantir no mínimo um lugar de estacionamento por fogo no interior do lote, podendo o mesmo ser efectuado em estrutura edificada.

Sempre que existam garagens as mesmas deverão estar integradas no edificio principal.

Não é permitido modificar o perfil tipo e alterar as características dos elementos da rede viária, de estacionamento automóvel ou das zonas de utilização colectiva.

Artigo 6º - Lote edificável

Define-se como lote edificável o talhão de terreno com frente urbana e com acesso directo pela via publica, com infra-estruturas realizadas ou com garantias contratuais.

Artigo 7º - Delimitação dos lotes

Os muros delimitadores dos lotes serão de vegetação e não poderão exceder 1,20 metros de altura, exceptuando-se os muros que os irão limitar na zona dos logradouros contíguos em que poderão atingir 2,00metros.

fe-47
7

Artigo 8º - Parâmetros urbanísticos

Os limites urbanísticos máximos admissíveis serão os constantes do anexo 1 a que se refere o presente regulamento.

Artigo 9º - Alinhamento das frentes urbanas

O alinhamento das fachadas é feito de acordo com as peças desenhadas, sendo de admitir qualquer tipo de alteração que possa qualificar arquitectonicamente o conjunto.

Caso venham a existir anexos, os mesmos não deverão ultrapassar os 30 m², e sempre que possível deverão estar englobados na construção principal.

Artigo 10º - Implantação das construções

A implantação das edificações será definida de acordo com as peças desenhadas, podendo ser aceite outra implantação nos lotes 1,2 e 8 desde que cumpra com a legislação em vigor.

Artigo 11º - Volumetria dos edifícios

O numero máximo de pisos é de dois acima da cota de soleira, sendo em todos os casos proibido a ocupação do sótão para qualquer uso habitacional.

A cércea máxima admitida para as construções a edificar no presente loteamento será de 6.50 metros.

Artigo 12º - Uso de materiais

Estabelece-se o uso de materiais tradicionais no tipo de construção a erigir.

Serão de uso obrigatório as posturas e regulamentos municipais em vigor na área do concelho de Odemira sobre a matéria. Serão também de uso obrigatório o uso de cores tradicionais.

pus
7

Artigo 13º - Omissões e dúvidas

Na eventualidade de surgirem dúvidas ou omissões, na aplicação do presente regulamento, as mesmas serão solucionadas tendo em conta a legislação em vigor e as indicações do Departamento Técnico da Câmara Municipal de Odemira

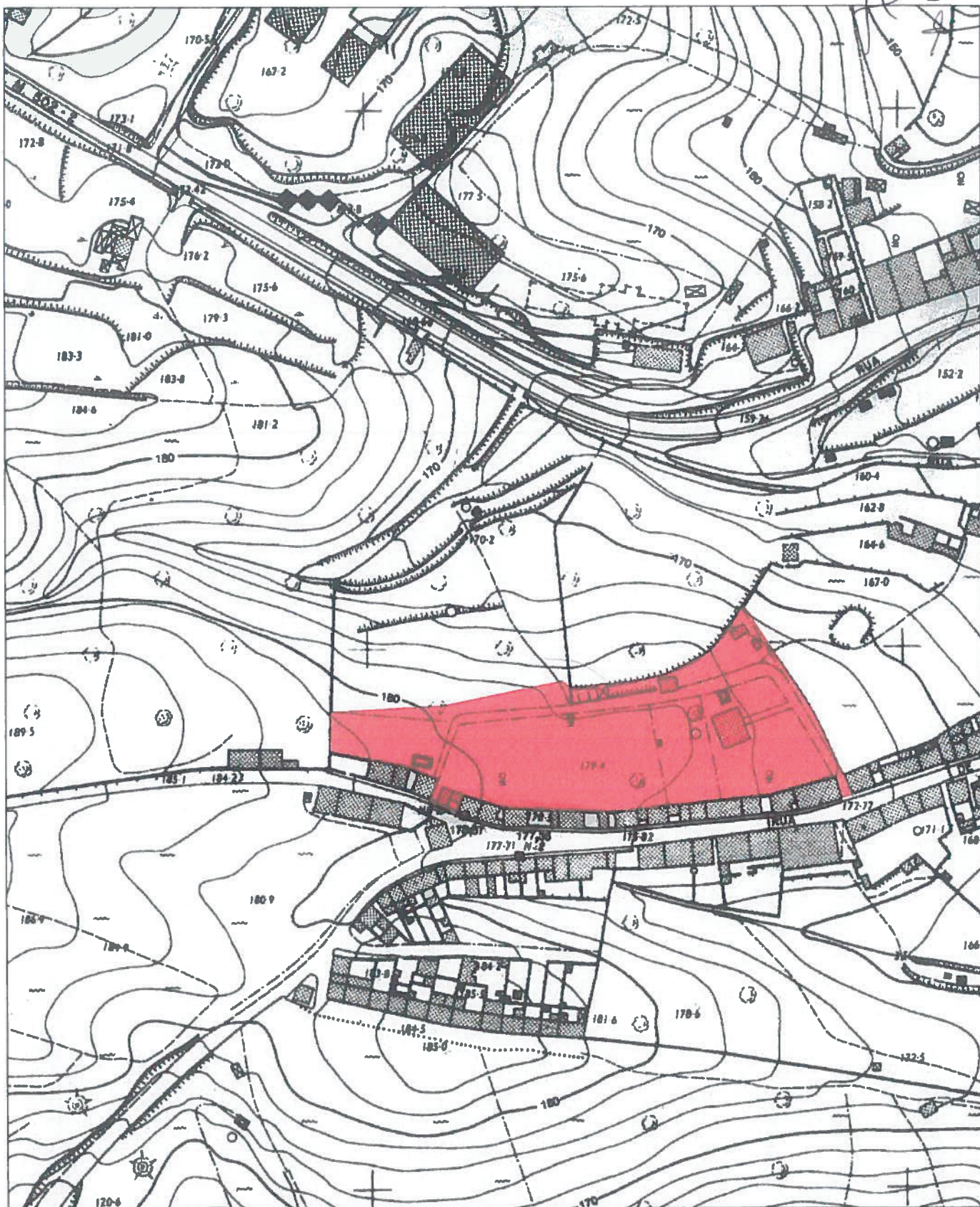


Nº Lote	Área Lote	Tipologia			Índice Ocupação	Índice Utilização	Área Ocupação	Área Bruta Total	Nº Pisos	Nº Fogos	Nº Habitantes
		T0	T1	T2 T3							
1	3220,56			1	0,09	0,09	300	300	1	1	3
2	992,80			1	0,35	0,35	350	350	1	1	3
3	312,18			1	0,31	0,51	97,5	160	2	1	3
4	227,50			1	0,43	0,70	97,5	160	2	1	3
5	226,86			1	0,43	0,71	97,5	160	2	1	3
6	226,49			1	0,43	0,71	97,5	160	2	1	3
7	280,92			1	0,35	0,57	97,5	160	2	1	3
8	764,92			2	0,39	0,59	300	450	2	4	12
9	57,43			---	---	---	---	---	---	---	---
	6309,66									11	33

6028,74

Área do Terreno	8365,00 m²
Área dos lotes	6309,66 m²
Densidade Populacional	39 hab/ha
Cedências	1236,13 m²
Betuminoso	819,21 m²
Passeio	2055,34 m²

Fe. 49



Requerente: José [redacted] Fino		Data:
Local: Cajado - S. Teotónio		Agosto 2004
Projecto:	Designação:	Escala:
Loteamento	Localização	1/1000
Técnico Responsável:		Desenho nº:
		1A
Processo nº:		



Requerente: José XXXXXXXXXX Fino Local: Cajado - S. Teotónio		Data: Agosto 2004
Projecto: Loteamento	Designação: Localização	Escala: 1/25000
Técnico Responsável: 		Processo nº: 1