

MEMÓRIA DESCRITIVA
E
JUSTIFICATIVA

1
J. 8
7

APROVADO
REUNIÃO DE 25/6/81
9

1-PREÂMBULO

O projecto de loteamento urbano que se propõe à apreciação e aprovação de Câmara Municipal de Odemira, tem a pretensão de preencher um espaço urbano no núcleo da vila de S. Teotónio, sede da freguesia do mesmo nome, local com essa função determinada no Plano de Pormenor de Urbanização para a localidade.

Esse instrumento urbanístico foi aprovado em 02/07/81, pelo Ministro do Equipamento Social e do Ambiente.

No prédio, em parcela cedida a título gracioso com a área de 16.000 m², foi entretanto construída a Escola C+S, tendo em 18/11/86 sido feito o destaque respectivo. Embora essa zona não estivesse destinada a tal função (destinava-se exclusivamente a habitação), dado o papel social e o interesse público do edificio, desde logo se concordou com esse objectivo, cedendo gratuitamente o terreno necessário. Para além da Escola C+S, hoje em pleno desempenho, está em construção um Pavilhão Gimnodesportivo nesse terreno.

Este processo teve os seus primeiros passos em 1990, através de um pedido de informação prévia, registado sob o n.º 23/90 na Câmara Municipal de Odemira.

Sobre o mesmo pedido, pronunciou-se favoravelmente a autarquia, embora o condicionasse da seguinte forma:

-Eram admitidas alterações ao sistema viário e desenho urbano, face à implantação do edificio escolar (C+S);

-O projecto deveria resolver a diversidade de situações na parcela: construções não licenciadas; equipamento escolar; áreas já cedidas e a ceder; infraestruturas executadas e a executar; protecção da linha de água;

-definição da situação das ligações das redes internas do loteamento às redes gerais da localidade, com recurso a reuniões com o Departamento Técnico da Câmara Municipal.

Todas estas questões motivaram encontros com técnicos da autarquia e com responsáveis políticos desde 1990, tendo sido encontradas soluções que motivam o andamento imediato do processo de loteamento.

2-SOLUÇÃO PROPOSTA

A solução encontrada para esta operação assenta em quatro vectores fundamentais:

Cl. -
Pina

regularização da situação de 25 construções urbanas, já antigas, existentes no prédio, com pedidos de resolução da Câmara Municipal; loteamento urbano da área do prédio, considerada para o efeito (cerca de 43 %); regularização das áreas já cedidas à Câmara Municipal, para acesso à escola C+S e zonas de estacionamento; definição e cedência de uma zona de protecção à linha de água existente.

No conjunto foi possível gerar regras claras e expressar intenções, que tendo inteiro cabimento como solução coerente, concretizável, são igualmente consentâneas quer com a zona onde se dá a integração, quer com a generalidade do tecido urbano da vila de S. Teotónio.

No que refere a valores urbanísticos, os números definidos situam-se bastante abaixo dos indicadores da última versão do Plano Director Municipal para a localidade. Estão igualmente abaixo dos valores desde há anos seguidos, em termos limite, em S. Teotónio.

A localização em pleno "miolo urbano" da Vila, determina a não existência de interferências com a jurisdição de entidades estranhas ao município, excepcionando-se talvez a Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, dada a ainda não ratificação do PDM, e não certeza de o PPU da localidade ser plenamente eficaz.

O local é detentor de todas as infraestruturas: águas, esgotos, electricidade, equipamento escolar e desportivo, são imediatamente contíguos, com condições de ligação imediata às futuras redes do loteamento.

Ainda assim, foram considerados os parâmetros da Portaria 1182/92 de 22 de Dezembro e as disposições do DL 448/91 e do DR 63/91, ambos de 29 de Novembro.

3-EQUIPAMENTOS

O prédio objecto da presente operação de loteamento, como atrás foi referido tem todas as infraestruturas básicas, junto a si, contiguamente, havendo mesmo algumas que passam no seu terreno. Não há assim e basicamente, impedimentos estruturais à implementação da operação.

Nos termos da legislação em vigor, todas as infraestruturas a realizar dentro da área urbanizável, serão da conta do promotor, sendo depois entregues por cedência à Câmara Municipal. Essa cedência será traduzida em 8.900 m² de infraestruturas realizadas em arruamentos, lugares de estacionamento, espaços verdes e de utilização colectiva, e de 8.503 m² de terreno destinado a uso público, com funções a determinar pela Câmara Municipal. É ainda cedida uma parcela de terreno, ao longo da linha de água, com a área de 2.720 m², com funções de protecção. Não contando esta última área, estão largamente excedidas as compensações determinadas pela Portaria 1182/92 de 22/12 (com um valor de 2.724 m²).

O total de área cedida é de 20. 123 m². A sua pormenorização encontra-se no ponto 5.3 do Capítulo 5, desta memória.

De qualquer modo e no que respeita a estacionamento automóvel, cada um dos lotes, quer se trate de novos lotes ou da alteração, remodelação, ampliação ou reconstrução nos lotes antigos, terá de garantir, pelo menos, um lugar de estacionamento interno.

fl. 10
A

4-ARBORIZAÇÃO E AJARDINAMENTO

Está prevista a plantação de mais de uma centena de árvores, em pontos chave do loteamento, designadamente ao longo de alguns arruamentos (alamedas), zonas de estacionamento, pracetas, zona de parque infantil e mini-ringue de jogos.

Está igualmente previsto o ajardinamento da zona da praceta, zona do parque infantil/ringue, zona de estacionamento a Nascente, e zona de entrada a Norte.

Todos estes espaços terão a sua execução a cargo do promotor, sendo posteriormente a sua cedência efectuada com a entrega das restantes infraestruturas ao Município.

5-PARÂMETROS URBANÍSTICOS

APROVADO
REUNIÃO DE 25.6.84
R

5.1-Indicadores da última versão do PDM

- Localidade: S. Teotónio
- Zona: Preenchimento urbano
- Habitantes/Ha: 120
- Fogos/Ha: 40
- IOS (bruto): 0.50
- Nº de pisos máx.: 2

5.2-Parâmetros do loteamento

- AT: Área total do terreno: 3,5500 ha (35.500 m²)
- AU: Área urbanizável: 3,2780 ha (32.780 m²)
- A I: Área de impermeabilização: 1,9806 ha (19.806 m²)

NOTA: Este valor, considera como impermeável, a nível dos logradouros, 50 % da sua área total.

- CIS: Coef. imperm. solo : $AI/AU = 19.806 \text{ m}^2 / 32.708 \text{ m}^2 = 0.60$
- D : Densidade populacional: $\text{Popul. prevista} / AU = 328 / 32.708 = 100 \text{ Hab/Ha}$
- Cércea máxima das construções:
 - Comércio/serviços c/ Habitação: 6.40 m
 - Habitação: 6.00 m

5.3-Índices urbanísticos

- Número de fogos: 114
- Número de habitantes: 328

C/ -
Mun. -

4 11

Tipologia T1 : 27 fogos x 2 habit/fogo = 54 habitantes

Tipologia T2 : 63 fogos x 3 habit/fogo = 192 habitantes

Tipologia T3 : 20 fogos x 3,5 hab/fogo = 70 habitantes

Tipologia T4 : 3 fogos x 4 habit/fogo = 12 habitantes

-Área total de lotes: 15.377 m²

-Área de implantação: 7.796 m²

-Área de pavimento: 12.605 m²

APROVADO
REUNIÃO DE 25/6/11

-COS (bruto) : $A_{Imp}/A_U = 7.796 \text{ m}^2 / 32.780 \text{ m}^2 = 0.24$

-COS (líquido) : $A_{Imp}/A_{Lt} = 7.796 \text{ m}^2 / 15.377 \text{ m}^2 = 0.51$

-IOS (bruto) : $A_{Pav}/A_U = 12.605 \text{ m}^2 / 32.780 \text{ m}^2 = 0.38$ (0.50, no PDM)

-IOS (líquido) : $A_{Pav}/A_{Lt} = 12.605 \text{ m}^2 / 15.377 \text{ m}^2 = 0.82$

-Fogos/Hectare: 114 fogos/3,5500 ha = 35 (40 fogos/Ha, no PDM)

-Habitantes/Ha : 328 habit./3,5500 ha = 100 (120 hab/Ha, no PDM)

-Número Máximo de Pisos: 2

5.3-Áreas de cedência nos termos da Portaria 1182/92 de 22 de Dezembro

5.3.1-Estacionamento

-Estab.comerc./Serviços: 17 unidades = 17 lugares

-Moradias unifamiliares : 22 unidades = 22 lugares

-Área cob. const. habit. : $10.254 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 \times 1,5 = 128$ lugares

TOTAL = 167 lugares/3700 m²

-Lugares de estacionamento interno nos lotes = 75

-Lugares de estacionamento externos novos = 43

-Lugares de estacionamento existentes = 32

- Lugares disponíveis de índole pública = 75

5.3.2-Espaços verdes e de utilização colectiva

-Habitação: $10.254 \text{ m}^2 \text{ abc} / 120 \text{ m}^2 \text{ abc} \times 25 \text{ m}^2 \text{ abc} = 2.136 \text{ m}^2$

-Comércio/Serviços $2.351 \text{ m}^2 \text{ abc} / 100 \text{ m}^2 \text{ abc} \times 25 \text{ m}^2 \text{ abc} = 588 \text{ m}^2$

TOTAL = 2. 724 M²

Assinatura

5 fl. 12
f

TOTAL OBRIGATÓRIO A CEDER = 6.424 m²

-Verificação do cumprimento da Portaria 1182/92 de 22/12

-Área a ceder em infraest.viárias + equipam. = 8.900 m²

-Área em terreno p/ equipam. (C.M. Odem. = 8.503 m²

TOTAL = 17.403 m²

APROVADO
TERMINO DE 25 6 94.
/

Está cumprida, muito folgadoamente a legislação em apreço

5.3.3-Protecção à linha de água

-Área de cedência para protecção à linha de água: = 2.720 m²

6-QUADRO DE ÁREAS E DE FUNÇÕES

O quadro a que este capítulo se refere, constitui o Anexo I, à presente memória descritiva e justificativa, o qual está dividido em duas partes: uma referente aos lotes novos, gerados a partir desta operação de loteamento; outra referente aos lotes desde há muito existentes, constituídos apenas pelas construções edificadas, a que se junta agora o terreno suficiente para garantir um lote, de acordo com a frentes urbanas definidas, com a profundidade possível.

7-REGULAMENTO APLICÁVEL

Artigo 1º -Figura jurídica e objectivos

O presente loteamento rege-se pela legislação em vigor sobre a matéria, designadamente o Decreto Lei nº 448/91 de 29 de Novembro, Portaria 1182/92 de 22 de Dezembro, bem como na parte aplicável, pelo PPU de S.Teotónio, apoiando-se ainda em parâmetros definidos na última versão do Plano Director Municipal de Odemira e no Plano Regional de Ordenamento Territorial do Alentejo Litoral.

Artigo 2º -Âmbito de aplicação

Alf. Amaro

O presente regulamento é aplicável a toda a área afectada à operação de loteamento, tida como área urbanizável, nos termos das peças escritas e desenhadas que compõem o projecto.

APPROVADO
REUNIÃO DE 25/04/13

Artigo 3º -Uso das construções

Os edifícios resultantes da concretização do presente loteamento, tem o seu uso definido no quadro que constitui o Anexo I, a que se refere o Capítulo 6, não sendo permitido a qualquer título alterar o que aí se encontra estipulado.

Artigo 4º -Rede Viária / Estacionamento

Cada um dos lotes terá de garantir como mínimo, um lugar de estacionamento. Os estacionamentos públicos definidos em projecto, não poderão ser afectados a qualquer outra utilização.

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

Artigo 5º -Zonas arborizadas/ajardinadas

As zonas arborizadas e/ou ajardinadas, são definidas nos desenhos de projecto, sendo a sua concretização a nível externo de cada lote, do promotor. Este na data de entrega das infraestruturas gerais ao Município de Odemira, fará igualmente a entrega de tais espaços, passando estes a ser da responsabilidade da autarquia, em termos de equipamento público.

Artigo 6º -Equipamento diverso existente

O presente regulamento não é aplicável ao conjunto de equipamentos já existentes, na área do prédio mão, ou contíguos ao objecto da presente operação urbanística de parcelamento.

Artigo 7º -Lote edificável

Define-se como lote edificável, o talhão de terreno, com frente urbana e com acesso directo a via pública, com infraestruturas realizadas ou garantidas contratualmente.

Artigo 8º -Delimitação dos lotes

Os muros delimitadores dos lotes, não poderão exceder em regra 1.20 m de altura. Excepcionam-se os muros que limitam logradouros contíguos a outros logradouros "quintal com quintal", em que a altura limite serão 2.00 m.

C/ J. J. J.

Artigo 9º -Parâmetros urbanísticos

Os limites máximos urbanísticos admissíveis, são os constantes do Anexo I, a que se refere o Capítulo 6 desta memória descritiva, lote a lote.

Artigo 10º-Tipologia arquitectónica

Os edifícios serão uni ou bifamiliares no aspecto habitacional, e destinados a comércio/serviços com habitação, em piso diferenciado, para os lotes para tal indicados no Anexo I do Capítulo 6.

Artigo 11º-Alinhamento das frentes urbanas

O alinhamento das construções, é feito à face dos arruamentos. Admitem-se excepções em casos devidamente fundamentados, em alpendre coberto, sem prejuízo da observância de tal alinhamento na projecção vertical da fachada.

Artigo 12º-Implantação das construções

Não é permitido exceder em termos de implantação, a área definida lote a lote no Anexo I do Capítulo 6.

Artigo 13º-Profundidade máxima das construções

A profundidade máxima dos edifícios em novos lotes (1 a 50), encontra-se definida no desenho respectivo, de acordo com a implantação prevista. Nos lotes antigos (A a Y), a profundidade máxima não poderá em caso algum ultrapassar os 11 metros, medidos a partir do alinhamento da fachada (frente urbana) do edifício principal.

Artigo 14º-Edifício principal, garagens e anexos

Apenas poderá existir um edifício principal, seja uni ou bifamiliar, seja como comércio/serviços com habitação.

Não é permitido construir garagens não integradas no edifício principal, embora estas possam constituir volumetricamente, corpos autónomos.

É proibida de construção de anexos cuja área ultrapasse em mais de 5 %, a área de implantação.

É obrigatória a intervenção da Câmara Municipal, na localização e implantação de anexos. Estes deverão em regra geral, constar dos projectos de construção dos edifícios.

APROVADO
REUNIRIO DE 25/6 98

7 J. M
T

Alf. J. M

APROVADO
REUNIÃO DE 25/6/95
A

8 fl. 15
/

Artigo 15º-Volumetria dos edifícios

§ 1-O número máximo de pisos é de 2, quer se trate de edifícios em lotes novos, quer se trate de edifícios remodelados, reconstruídos ou alterados, em lotes antigos.
É proibida em absoluto a construção de sótãos.

§ 2-O pé-direito máximo de edifícios destinados exclusivamente a habitação é de 2.70 m. Para edifícios comerciais/serviços com habitação, a parte comercial/serviços, terá o pé-direito mínimo de 3.00 m e máximo de 3.10 m.

§ 3-A cércea máxima, será de 6.00 m para os edifícios com uso exclusivamente habitacional, e de 6.40 m nos destinados a comércio/serviços com habitação.

§ 4-As coberturas terão as águas acertadas ao nível da cumieira, não podendo a sua inclinação a meio vão (cumieira) exceder 30 %.

§ 5-Não são permitidas varandas ou consolas sobre a via pública, que excedam 0.40 m balançados, medidos do alinhamento vertical das fachadas.

§ 6-As escadas exteriores apenas serão admitidas, quando se integrarem por completo no corpo do edifício principal.

§ 7-As garagens e anexos não poderão exceder o pé-direito máximo de 2.50 m.

Artigo 16º-Uso de materiais

Estabelece-se o uso de materiais tradicionais, no tipo de construção a erigir. Serão de uso obrigatório as posturas e regulamentos em vigor na área do concelho de Odemira, sobre a matéria. Elementos como a "Telha Lusa", os beirados a telha de "meia cana", as "barras e sôco" tradicionais, em amarelo ocre ou azul anil, as chaminés alentejanas, formalmente simples e de linhas direitas, a brancura das fachadas, são de uso obrigatório.

Artigo 17º-Edifícios existentes

Os proprietários dos edifícios pré-existente, ao longo da Rua da Pouca Farinha, que constituem os lotes de A a Y, que nesta data não tenham sido legalizados em termos de posse de terreno, ficam obrigados a apresentar à Câmara Municipal de Odemira, os projectos respectivos de acordo com a legislação aplicável.

Alf. Pereira

Artigo 18º-Omissões ou dúvidas

9 H.16
7
APROVADO

REUNIÃO DE 25/6/95
A

A eventualidade da existência de omissões ou dúvidas na aplicação deste documento, será resolvido de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria, por deliberação da Câmara Municipal, ou ainda pelas indicações emanadas do seu Departamento Técnico.

Odemira, 27 de Novembro de 1995

Cl. Pires