

dá gosto **VIVER** em **SÃO TEOTÓNIO!**



## LOTEAMENTO MUNICIPAL DO “BAIRRO DO CASAL NOVO” (FASE 1) SÃO TEOTÓNIO

DOM . Divisão de Obras Municipais . Setor de Estudos e Projetos

Arq.º Helder Santos . abril 2020

## PEÇAS ESCRITAS

TERMO DE RESPONSABILIDADE

CERTIDÃO DA CONSERVATÓRIA

MEMÓRIA DESCRITIVA

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO                                     | 01 |
| 2. ÁREA OBJETO DO PEDIDO                          | 01 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA         | 02 |
| 4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL       | 06 |
| 5. CONDICIONANTES                                 | 07 |
| 6. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA               | 08 |
| 7. UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES                     | 09 |
| 8. INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES | 12 |
| 9. CONCLUSÃO                                      | 14 |

## PEÇAS DESENHADAS

|                                          |                 |                 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. INTEGRAÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL | 01              |                 |
| 2. PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE          | 02              |                 |
| 3. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO              | 03              |                 |
| 4. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO                 | 04              |                 |
| 5. PLANTA DE SÍNTESE                     | 05              |                 |
| 6. PLANO DE ACESSIBILIDADES              | 06              |                 |
| 7. PLANTA DE CEDÊNCIAS                   | 07              |                 |
| 8. PERFIS DO TERRENO                     | 08 <sub>A</sub> | 08 <sub>B</sub> |

## ANEXOS

|                                     |
|-------------------------------------|
| 01. DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES      |
| 02. QUADRO SÍNTESE                  |
| 03. DESCRIÇÃO DOS LOTES             |
| 04. SIMULAÇÃO TRIDIMENSIONAL        |
| 05. ESTUDO DO RUÍDO                 |
| 06. FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS |

# PEÇAS ESCRITAS

TERMO DE RESPONSABILIDADE  
CERTIDÃO DA CONSERVATÓRIA  
MEMÓRIA DESCRITIVA

# TERMO DE RESPONSABILIDADE



# MEMÓRIA DESCRITIVA

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO                                     | 01 |
| 2. ÁREA OBJETO DO PEDIDO                          | 01 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA         | 02 |
| 4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL       | 06 |
| 5. CONDICIONANTES                                 | 07 |
| 6. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA               | 08 |
| 7. UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES                     | 09 |
| 8. INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES | 12 |
| 9. CONCLUSÃO                                      | 14 |

## 1. INTRODUÇÃO

São Teotónio necessita a curto prazo de uma oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado dos solos, visando esta intervenção a fixação de casais jovens e a qualificação do território.

A proposta que agora se apresenta foi antecedida por um ESTUDO DE OCUPAÇÃO, que, além de apresentação e discussão internas, esteve presente na FACECO 2109 (compilada num painel) e posteriormente objeto de DISCUSSÃO PÚBLICA (Powerpoint e documentário áudiovisual) no dia 6 de setembro de 2019, em São Teotónio.

A presente operação enquadra-se juridicamente na figura de operação de Loteamento, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor.

## 2. ÁREA OBJETO DO PEDIDO

O terreno foi adquirido pelo Município de Odemira, para fins de expansão urbana e oferta de habitação social, estando descrito na Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Odemira da seguinte forma:

DESCRIÇÃO EM LIVRO: N.º 20383, Livro N.º: 58

MATRIZ n.º: 107 NATUREZA: Rústica SECÇÃO N.º: JJ

MATRIZ n.º: 61 NATUREZA: Urbana

MATRIZ n.º: 3563 NATUREZA: Urbana

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

DENOMINAÇÃO: " VAGAROSA "

SITUADO EM: São Teotónio

ÁREA TOTAL: 17375 m<sup>2</sup>

ÁREA COBERTA: 177,1 m<sup>2</sup>

ÁREA DESCOBERTA: 17197,9 m<sup>2</sup>

Cultura arvense, oliveiras, sobreiros e:

a) casa de rés - do - chão para habitação - 113,10 m<sup>2</sup>; b) casa de rés - do - chão para habitação com dependência - 64 m<sup>2</sup> e quintal - 211 m<sup>2</sup>.

CONFRONTAÇÕES

Norte - Cerca dos Moinhos e Corgo dos Ossos; Nascente - Cajado e Vale Covas do Moinho; Sul - Vale Covas de Maria Palmira de Carvalho e Cunha Pacheco Nobre e Vale Covas de António Duarte Ferreira; e Poente - Vale Covas de Maria de Matos Viana Simões Dinis.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A intervenção situa-se numa zona periférica do aglomerado urbano de São Teotónio, numa zona de transição entre os espaços urbano e rural.

Trata-se, por outro lado, do prolongamento natural da malha urbana consolidada, onde parte do terreno confronta com vias infraestruturadas.





### 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA



IMG 01 Construção e anexos no topo poente do terreno



IMG 02 Vista geral do terreno no sentido poente/nascente



IMG 03 Armazém da Junta de Freguesia e Rua de Odeceixe



IMG 04 Armazém da Junta de Freguesia e Rua de Odeceixe

São ainda patentes, no topo norte do terreno, vestígios de atividade agrícola em meio rural.

Não sendo objeto de intervenção nesta fase do Loteamento Municipal do Bairro do Casal Novo, pretende-se, de acordo com a proposta prévia já apresentada (estudo de ocupação) a requalificação desta zona, mas mantendo o espírito de ruralidade existente.



Com a aproximação ao aglomerado urbano pela Rua de Odeceixe, no sentido poente/nascente, denota-se a presença do armazém da Junta de Freguesia de São Teotónio, com um uso e sobretudo volumetria que marca definitivamente a zona e constitui uma das condicionantes da intervenção.



### 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA



Continuando a descida pela Rua de Odeceixe, com a área de intervenção à direita da imagem, tem-se a percepção do densificar da malha urbana e já alguma assimetria tipológica e volumétrica.



Já no interior da malha urbana do aglomerado de São Teotónio são patentes, não só as assimetrias acima referidas, como as distintas épocas de construção dos edifícios bem como um cromatismo com branco dominante, azul, ocre e “sangue de boi” como cores complementares. Por outro lado, denota-se um estrangulamento do sistema viário, bem como alguns pontos de conflito.



### 3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA



IMG 09 Malha urbana e ponto de conflito viário



IMG 10 Construções encravadas no terreno e "servidões"



IMG 11 Vista do terreno no sentido nascente/poente

Junto à estrema nascente do terreno é notória a presença de pontos de conflito viário, quer no cruzamento da rua de Odeceixe, como também na ligação deste com o arruamento que serve o loteamento do Cajado.

Deteta-se, por outro lado, a presença marcante de construções encravadas no terreno. Uma delas, pertença do município será integrada na área de equipamento do PÁTEO DAS LARANJEIRAS. A outra construção é particular, com vãos virados para o terreno municipal, que no entanto serão salvaguardados no projeto de loteamento.

O terreno objeto de intervenção tem pendentes médias tanto no sentido poente/nascente como norte/sul, com boas condições de exposição solar.

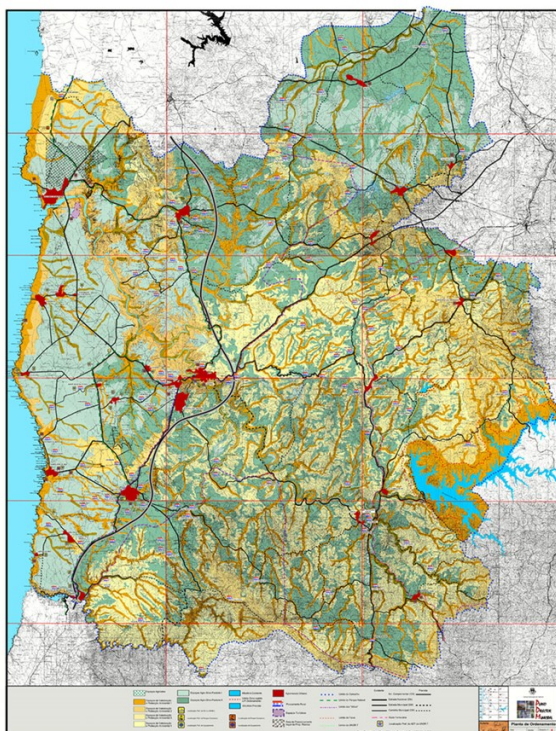
#### OBJETIVOS DA INTERVENÇÃO

- Permitir a curto prazo ver qualificada uma área que possibilitará a colmatção de um quarteirão já servido por infraestruturas (Rua de Odeceixe) e continuidade da malha urbana consolidada;
- Permitir a médio prazo (fase 2) a disponibilidade de mais solos para habitação para além de outros equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de razoáveis dimensões;
- Permitir a curto prazo a oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado dos solos.

É UMA ÁREA COM CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE E AUTONOMIA URBANÍSTICA, SERVIDA POR ARRUAMENTOS INFRAESTRUTURADOS, ONDE O TERRENO ABRANGIDO E ALGUNS PERIFÉRICOS SÃO PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE ODEMIRA.

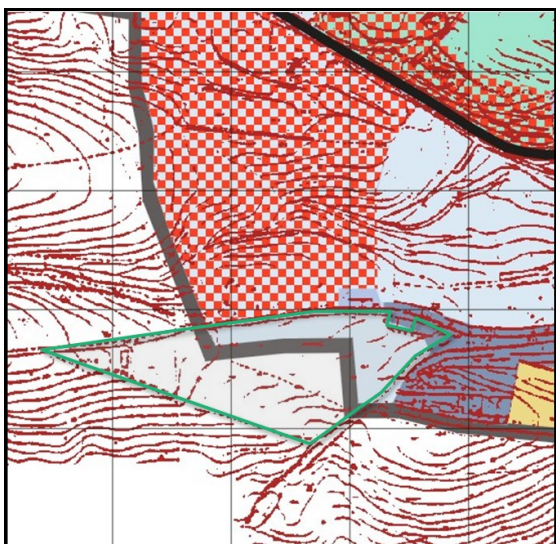


#### 4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL



O Plano Diretor Municipal de Odemira (PDM) foi aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 20 de julho, sendo publicado no DR n.º 196, I Série – B, de 25 de agosto, ao qual se seguiram:

- a Declaração de Retificação n.º 7-AF publicada no DR n.º 201, I Série - B de 31 de agosto de 2000;
- a 1ª Alteração, publicada em DR, 2.ª série, n.º 244, a 19 de dezembro de 2007, pelo Aviso n.º 25224/2007;
- a 2ª Alteração por adaptação ao PROT Alentejo, publicada pelo Aviso n.º 26665/2010, em DR, 2.ª série, n.º 244, a 20 de dezembro de 2010;
- a Declaração de Retificação n.º 544/2011, publicada em DR, 2.ª série, n.º 52, a 15 de março de 2011;
- a 3ª Alteração por adaptação ao Plano de Ordenamento do PNSACV, publicada pelo Aviso n.º 1542/2013, em DR, 2.ª série,



Segundo a Planta de Ordenamento do Aglomerado de S. Teotónio, o terreno integra-se parcialmente em “Áreas a Consolidar”.

De acordo com o n.º 1, do atual artigo 44.º do Regulamento do PDM “*Nas Áreas a Consolidar (AaC) a edificação deverá ser precedida por Planos de Pormenor ou Projectos de Loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes, e deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos:*”

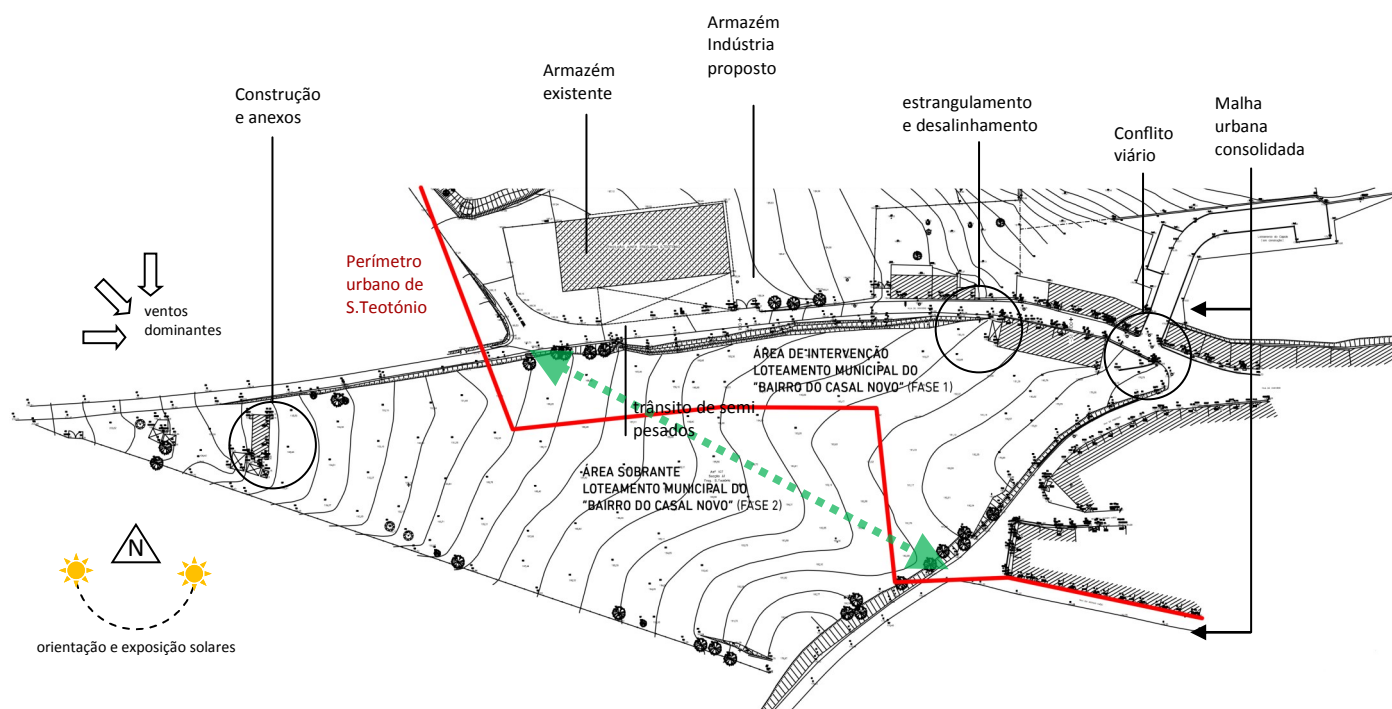
| INDICADORES                  | SÃO TEOTÓNIO |
|------------------------------|--------------|
| DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA | 70           |
| ÍNDICE DE OCUPAÇÃO BRUTO     | 0,6          |
| NÚMERO MÁXIMO DE PISOS       | 3            |

Apenas parte do terreno se situa dentro dos limites do Plano Diretor Municipal, pelo que só esta é passível de ser loteada de imediato (atual proposta LOTEAMENTO MUNICIPAL DO “BAIRRO DO CASAL NOVO” . FASE 1), ocorrendo a intervenção FASE 2 quando legalmente for possível e decidido pelo Município de Odemira.

Apresentando a proposta uma DENSIDADE POPULACIONAL bruta de 56 hab/ha, um ÍNDICE DE OCUPAÇÃO BRUTO de 0,46, e um NÚMERO MÁXIMO DE PISOS de 2, considera-se que neste aspeto **O ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL ESTÁ CUMPRIDO.**



## 5. CONDICIONANTES



- O perfil das vias confinantes, assim como o alinhamento das edificações na envolvente próxima
- Armazéns (existentes e previstos) – impacto visual e conflitos viários
- Degradação do tecido urbano
- Obrigatoriedade legal de dividir a intervenção em 2 fases, face ao limite do perímetro urbano do aglomerado
- A topografia do terreno com um desnível médio e quase constante de 6% no sentido poente/nascente
- O nível de infraestruturação da zona
- A função habitacional predominante na zona
- Aspetos positivos de uma “implantação provável” face aos ventos dominantes e à orientação solar
- As condicionantes resultantes dos parâmetros de edificabilidade do PDM para esta área, nomeadamente densidade populacional bruta 70 hab/ha, índice de utilização bruto 0,60, número máximo de pisos: 3

Ordenadas cromaticamente do mais negativo ao positivo, estas são as condicionantes consideradas mais relevantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente.

De assinalar ainda a necessidade/conveniência de execução de uma via estruturante, assinalada a pontado verde, na fase 2 deste loteamento.

## 6. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Partindo do princípio de disponibilizar lotes para atribuição por concurso de classificação, tendo em vista sobretudo a **FIXAÇÃO DE CASAS JOVENS**, foi também intenção do Município de Odemira que a sua concretização se processasse através de **UMA IMAGEM DIFERENCIADA** e que fosse patente em todos os seus aspetos a **QUALIFICAÇÃO DO TERRITÓRIO**.

Do programa e condicionantes resultou um loteamento, faseado no tempo, em que se destaca:

- Afetação racional da função habitacional, em que na fase 1 constam duas tipologias distintas, em diálogo com a envolvente, salpicadas de referências e estilizações, e atendendo às necessidades funcionais do tempo presente (e futuro);
- Criação de uma zona de descompressão pedonal/verde composta pelo Pátio das Laranjeiras, o Jardim com parque infantil e ponto de água, o parque de merendas, o espaço saúde e as hortas comunitárias;
- Assegurar a transição entre os atuais espaços urbano e rural, tendo presente que conceber e planear o espaço em que vivemos implica sempre a alteração do espaço em si;
- Ter presente tanto uma atualidade que é reflexo duma estrutura social em acelerada mudança, onde os testemunhos de memória são necessários, bem como a obrigatoriedade de modernização face às crescentes “exigências” do cidadão na vivência dos espaços público e privado.

Algumas situações consideram-se temporárias, nomeadamente as coincidentes com as áreas necessárias à construção da “Avenida Nova” (fase 2), mantendo-se até lá a proposta constante na Planta de Síntese e demais peças desenhadas do processo.





## 7. UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

São propostas duas bandas de construção, divididas por um espaço de equipamento designado como Pátio das Laranjeiras.

Uma das bandas é composta por 8 lotes de tipologia A (T2 evolutivo para T3) e desenvolve-se no sentido poente/nascente da Rua de Odeceixe.

A outra é composta por 5 lotes de tipologia B (T3) e desenvolve-se no sentido nordeste/sudoeste da Rua de Odeceixe (sul).



Os lotes serão atribuídos por concurso de classificação, nos termos do Regulamento municipal de alienação de lotes de terreno pertencentes ao património do município destinados a construção urbana.

Os edifícios são destinados a habitação unifamiliar.

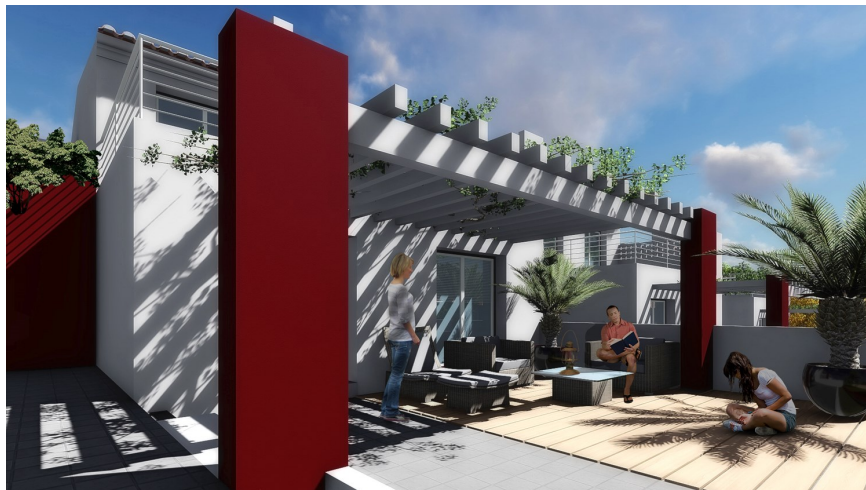
Deverão haver dois lugares de estacionamento por fogo, no logradouro do piso 0.

O número de pisos acima da soleira é de 2. Nos lotes 1 a 8 é permitida uma semi cave, destinada a funções complementares da habitação, não podendo de alguma forma ser autonomizada.

Deverão ser cumpridas as implantações e afastamentos de edifícios, definidos nas peças desenhadas do Loteamento e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no R.G.E.U. e demais legislação aplicável.



## 7. UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (TIPOLOGIA A . T2/3)



Fachada posterior e Plan-  
tas indicativas dos pisos 0  
e 1 das construções para  
os lotes 1 a 8 (Tipologia A .  
T2/3).

(elementos extraídos do Estudo de  
Ocupação, indicativos e provisórios  
até desenvolvimento à escala ade-  
quada)



Os lotes 1 a 8 (Tipologia A . T2/3)  
serão atribuídos por concurso de  
classificação, nos termos do Regu-  
lamento municipal de alienação de  
lotes de terreno pertencentes ao  
património do município destina-  
dos a construção urbana.

Com a fachada principal virada a  
norte e sem panorâmicas de espe-  
cial interesse, é na parte sul do  
lote que se pratica a fenestração  
principal bem como as áreas exte-  
riores de descompressão e lazer.

É ainda permitida uma semi cave,  
destinada a funções complementa-  
res da habitação, não podendo ser  
autonomizada, admitindo-se uma  
variação de áreas de 15% para  
adaptação ao desnível do terreno.

No exterior (lateral do logradouro)  
existem 2 locais de estacionamento  
privado, dando assim cumpri-  
mento ao disposto na Portaria n.º  
216-B/2008, de 03 de março, so-  
bre esta matéria.

| LOTE<br>Nº | ÁREA do<br>lote (m²) | Nº DE PISOS      |                   | ÁREA BRUTA (m²) * |        |        |        | ÍNDICE<br>OCUPAÇÃO<br>LÍQUIDO * | ÍNDICE<br>UTILIZAÇÃO<br>LÍQUIDO * | Nº DE<br>FOGOS | TIPOLOGIA |
|------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------|--------|--------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------|
|            |                      | acima<br>soleira | abaixo<br>soleira | PISO -1           | PISO 0 | PISO 1 | TOTAL  |                                 |                                   |                |           |
| 01         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 02         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 03         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 04         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 05         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 06         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 07         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |
| 08         | 230,80               | 2                | 1                 | 91,00             | 93,11  | 68,43  | 252,54 | 0,40                            | 1,09                              | 1              | T2/3      |

## 7. UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (TIPOLOGIA B . T3)



Fachada principal e Plan-  
tas indicativas dos pisos 0  
e 1 das construções para  
os lotes 9 a 13 (Tipologia  
B . T3).

(elementos extraídos do Estudo de  
Ocupação, indicativos e provisórios  
até desenvolvimento à escala ade-  
quada)



Os lotes 9 a 13 (Tipologia B . T3)  
serão atribuídos por concurso de  
classificação, nos termos do Regu-  
lamento municipal de alienação de  
lotes de terreno pertencentes ao  
património do município destina-  
dos a construção urbana.

Estes 5 lotes, com uma orientação  
nascente/poente, têm um diálogo  
mais direto com a malha consoli-  
dada do aglomerado.

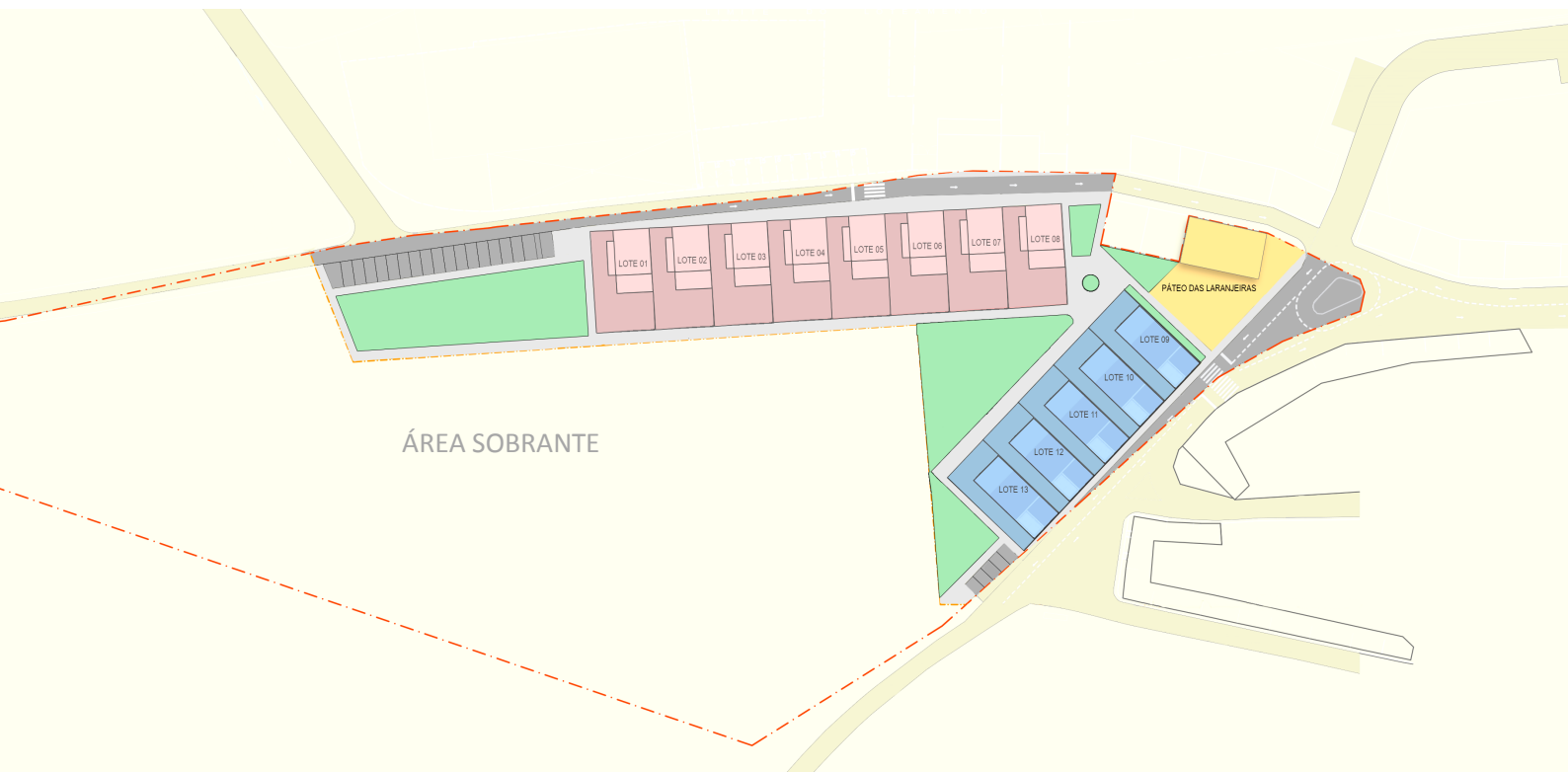
É na parte poente do lote que se  
pratica a fenestração principal  
bem como as áreas exteriores de  
descompressão e lazer.

Assim, embora recuperando parte  
dos elementos da arquitetura tra-  
dicional, revela no seu todo um  
refrescar e modernizar de imagem.

No exterior (lateral) existem 2 lo-  
cais de estacionamento privado,  
dando assim cumprimento ao dis-  
posto na Portaria n.º 216-B/2008,  
de 03 de março, sobre esta maté-  
ria.

| LOTE<br>Nº | ÁREA do<br>lote (m²) | Nº DE PISOS      |                   | ÁREA BRUTA (m²) * |        |        |        | ÍNDICE<br>OCUPAÇÃO<br>LÍQUIDO * | ÍNDICE<br>UTILIZAÇÃO<br>LÍQUIDO * | Nº DE<br>FOGOS | TIPOLOGIA |
|------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------|--------|--------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------|
|            |                      | acima<br>soleira | abaixo<br>soleira | PISO -1           | PISO 0 | PISO 1 | TOTAL  |                                 |                                   |                |           |
| 09         | 209,63               | 2                | 0                 | 0,00              | 114,02 | 64,94  | 178,95 | 0,54                            | 1,40                              | 1              | T3        |
| 10         | 209,63               | 2                | 0                 | 0,00              | 114,02 | 64,94  | 178,95 | 0,54                            | 1,40                              | 1              | T3        |
| 11         | 209,63               | 2                | 0                 | 0,00              | 114,02 | 64,94  | 178,95 | 0,54                            | 1,40                              | 1              | T3        |
| 12         | 209,63               | 2                | 0                 | 0,00              | 114,02 | 64,94  | 178,95 | 0,54                            | 1,40                              | 1              | T3        |
| 13         | 209,63               | 2                | 0                 | 0,00              | 114,02 | 64,94  | 178,95 | 0,54                            | 1,40                              | 1              | T3        |

## 8. INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES



As áreas resultantes desta operação e a integrar o domínio municipal são as seguintes:

|                                                |                         |                           |
|------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Área de ARRUAMENTOS (incluindo estacionamento) | 1.019,37 m <sup>2</sup> | Domínio Público Municipal |
| Área de PASSEIOS                               | 1.268,30 m <sup>2</sup> |                           |
| Áreas VERDES e de LAZER                        | 1.381,91 m <sup>2</sup> |                           |
| Área de EQUIPAMENTO                            | 419,31 m <sup>2</sup>   | Domínio Privado Municipal |

Os espaços verdes de utilização coletiva são áreas destinadas à valorização ambiental e/ou paisagística, tais como jardins, parques públicos, espaços de recreio e lazer, cujo objeto de intervenção deverá ser no sentido da manutenção e valorização dos seus espaços.

Equipamentos de utilização coletiva são áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetados às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

Infraestruturas - integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento.

Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março

|                                          |                       |                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Cedência de área de EQUIPAMENTO/fogo     | 32,25 m <sup>2</sup>  | Cedência de áreas VERDES e de LAZER/fogo | 106,30 m <sup>2</sup> |
| Cedência média (EQUIPAMENTO+VERDES)/fogo | 138,55 m <sup>2</sup> |                                          |                       |



## 8. INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES



As ÁREAS VERDES E DE LAZER, com a área de 1.381,91 m<sup>2</sup>, apresentam um caráter complementar nesta fase do loteamento, só adquirindo a sua expressão e finalidade com a implementação da fase 2, logo que legalmente possível.

Por outro lado a área destinada a EQUIPAMENTO, que se cifra em 419,31 m<sup>2</sup>, é de importância fulcral no conjunto da intervenção.

Representa simultaneamente:

- o ponto de comunicação e diálogo com a atual malha urbana;
- um espaço de descompressão entre as duas bandas de edifícios propostos;
- o início de um contínuo verde e de lazer que se irá estender até ao limite poente do terreno.

Está previsto o arranjo paisagístico desta área bem como a recuperação da construção existente, sendo-lhe afetado um uso e função julgados convenientes, e compatível com o estatuto desta área a integrar o domínio privado municipal, designado por PÁTEO DAS LARANJEIRAS.

Esta fase do loteamento é servida por arruamentos já infraestruturados, carecendo no entanto de reforço e remodelação nalguns pontos e cujo projeto será apresentado para efeitos de aprovação das obras de urbanização.

## 9. CONCLUSÃO

FOI IMPORTANTE A DISPONIBILIZAÇÃO DE LOTES PARA CONSTRUÇÃO URBANA EM LOTEAMENTOS MUNICIPAIS AO LONGO DOS TEMPOS.

ESTA ESTRATÉGIA DO MUNICÍPIO FOI DETERMINANTE EM AGLOMERADOS DE REDUZIDA DIMENSÃO E DINÂMICA, SOBRETUDO NOS DO INTERIOR, ONDE O CONSEQUENTE SURGIMENTO DE SERVIÇOS ASSOCIADOS INDUZIU A UM EFEITO POLARIZADOR DAS POPULAÇÕES NAS PROXIMIDADES.

*Dinâmica Urbanística no Litoral ...Paralelamente à iniciativa do sector privado há que registar a dinâmica demonstrada pela própria autarquia numa série de iniciativas de oferta de solo urbanizado destinado essencialmente à população permanente de alguns aglomerados da costa, concentrando-se nestes bairros camarários uma dinâmica de construção digna de referência.*

*Inércia Urbanística no Interior...Também nos aglomerados do interior a autarquia tem intervindo no mercado de solo urbanizado com a promoção de vários bairros camarários, sendo na sede do Concelho que este esforço se tem centrado, enquadrado na política de reforço da sua centralidade e compensando, na medida do possível, o desinteresse e inércia urbanística do sector privado. (1999 . Relatório PDMO).*

Após a publicação do Plano Diretor Municipal de Odemira em agosto de 2000, mais quatro intervenções (loteamentos municipais) foram implementadas:

Ferragial da Corredoura (Odemira) em 2000; Boavista dos Pinheiros (Zona Sul) em 2001; São Miguel 2 em 2001; Amoreiras-Gare em 2004. Estas quatro intervenções originaram no seu conjunto 304 lotes, o que corresponde a 18,81% do total de lotes disponibilizados pelo município ao longo dos tempos.

A taxa de ocupação global do conjunto de loteamentos era em 2015 de 82,05% (correspondendo a 290 lotes livres dos 1.616 iniciais).

No total identificaram-se 35 Loteamentos Municipais (ou similares), nos quais 19 já possuem taxas de ocupação de 100%. Mais 9 Loteamentos encontram-se com taxas de ocupação superiores a 70%.

Decorrente da VISÃO PROSPETIVA . ODEMIRA 2025, surgiram como determinantes para o enquadramento do processo de revisão do PDM vários OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO, entre os quais:

**MANTER A IDENTIDADE TERRITORIAL:** *Porque se considera que a matriz identitária do concelho é o elo fundamental da ligação entre gerações diferentes de um mesmo território e da preservação de valores humanistas e solidários que estão na base da efetiva inclusão dos cidadãos na comunidade. Esta identidade, no interface cultural entre o Alentejo e Algarve, visível nas paisagens e no património edificado, relatada nas histórias, incorporada nas tradições e na cultura local, tem aspetos simbólicos únicos e de valor que permitem reforçar a construção coletiva de novas comunidades e ruralidades. A identidade territorial existente tem um forte potencial de estímulo da inovação criativa ligada a novos empreendedorismos, novas oportunidades e vivências. A identidade territorial é também uma mais valia diferenciadora em processos de comunicação externa e de afirmação do território. Por estes motivos esta finalidade funciona como o ponto de partida do processo de desenvolvimento desta comunidade local.*

## 9. CONCLUSÃO

As orientações fornecidas pelo PDM para os aglomerados urbanos preveem o preenchimento de espaços disponíveis no seu interior, bem como o seu reforço.

O loteamento tem como objetivo dar um novo impulso a este aglomerado urbano, no sentido de dar continuidade às zonas já infraestruturadas, com equipamentos, serviços, abastecimento de água, saneamento, etc., integrando-as numa coerência formal e urbanisticamente correta.

Entendeu-se que este aglomerado urbano constitui hoje um dos centros de influência mais importantes, exercendo de facto diversas funções urbanas do concelho de Odemira, tendo sido objeto preferencial de investimentos municipais destinados a reforçar a sua centralidade e dotação de equipamentos.

São Teotónio necessita a curto prazo de uma oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado dos solos, visando esta intervenção a fixação de casais jovens e a qualificação do território.

Por isso, urgiu repensar o ordenamento deste espaço físico periférico da vila, devendo passar pela proposta de uma nova área qualificada. Entendemos, por isso, que esta área deveria merecer uma atenção especial, orientando esforços no sentido de pensar esta intervenção como dinamizadora e com identidade própria.

TIVEMOS PRESENTE UMA ATUALIDADE QUE É REFLEXO DUMA ESTRUTURA SOCIAL EM ACELERADA MUDANÇA, ONDE OS TESTEMUNHOS DE MEMÓRIA SÃO NECESSÁRIOS, BEM COMO A OBRIGATORIEDADE DE MODERNIZAÇÃO FACE ÀS CRESCENTES “EXIGÊNCIAS” DO CIDADÃO NA VIVÊNCIA DOS ESPAÇOS PÚBLICO E PRIVADO.

dá gosto **VIVER** em **SÃO TEOTÓNIO!**



ODEMIRA, 30 de abril de 2020



# ANEXOS

- 01. DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES
- 02. QUADRO SÍNTESE
- 03. DESCRIÇÃO DOS LOTES
- 04. SIMULAÇÃO TRIDIMENSIONAL
- 05. ESTUDO DO RUÍDO
- 06. FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS

# ANEXO 01

## DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES

## 01. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

**01.** A presente operação enquadra-se juridicamente na figura de operação de Loteamento, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor.

**02.** A área de intervenção engloba-se, de acordo com o zonamento estabelecido na Planta de Ordenamento de São Teotónio constante no Plano Diretor Municipal, em Área a Consolidar.

## 02. ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Estas disposições regulamentares aplicam-se a toda a área objeto da operação de Loteamento, consoante o definido nas peças desenhadas, que dele fazem parte integrante.

## 03. USO DAS CONSTRUÇÕES

**01.** Não são permitidos outros usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, para além dos estabelecidos nas peças escritas e desenhadas do Loteamento.

**02.** Está interdita a construção de anexos ou similares nos logradouros.

**03.** Os lotes serão atribuídos por concurso de classificação, nos termos do Regulamento municipal de alienação de lotes de terreno pertencentes ao património do município destinados a construção urbana.

## 04. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Deverá ser cumprida a execução dos espaços públicos conforme previsto no Loteamento, não podendo ser reduzidas de qualquer forma as suas áreas ou as larguras dos arruamentos e passeios.

## 05. ESTRUTURA VERDE URBANA

Os espaços verdes de utilização coletiva identificados na Planta de Síntese são áreas destinadas à valorização ambiental e/ou paisagística, tais como jardins, parques públicos, espaços de recreio e lazer, cujo objeto de intervenção deverá ser no sentido da manutenção e valorização dos seus espaços.

## 06. DEFINIÇÃO DE LOTE

Parcela de terreno resultante de operação de loteamento, com frente e acesso direto ao espaço público devidamente estruturado, destinada imediata ou subsequentemente à edificação urbana.

## 07. INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO

Os edifícios só poderão ser habitados/utilizados depois de efetuadas as ligações às redes de saneamento público.



## 08. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO LÍQUIDO

O Índice de ocupação líquido (Iol) é o quociente entre a área de ocupação e a área de solo a que o índice diz respeito, de acordo com os conceitos e definições constantes no art.º 6º do PDM.

## 09. ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO

O Índice de utilização líquido (Iul) é o quociente entre a área bruta total e a área de solo a que o índice diz respeito, de acordo com os conceitos e definições constantes no art.º 6º do PDM.

## 10. ESTACIONAMENTO PRIVADO

Deverão haver dois lugares de estacionamento por fogo, no logradouro no piso 0.

## 11. TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

Os edifícios serão destinados a habitação unifamiliar, com a tipologia e áreas constantes do Quadro Síntese.

## 12. IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO LOTE

Serão cumpridas as implantações e afastamentos de edifícios, definidos nas peças desenhadas do Loteamento e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no R.G.E.U. e demais legislação aplicável.

## 13. CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DO EDIFICADO

O número máximo de pisos é de 2.

Nos lotes 01 a 08 é permitida uma semi cave, destinada a funções complementares da habitação, não podendo ser autonomizada, admitindo-se uma variação de áreas de 15% para adaptação ao desnível do terreno.

## 14. MATERIAIS A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO

Serão observadas as indicações constantes no projeto-tipo bem como as disposições municipais e demais regulamentos existentes sobre a matéria.

## 15. AUTORIA DOS PROJETOS

Todos os projetos devem ser de autoria e responsabilidade de técnicos devidamente habilitados nos termos da legislação em vigor.

## 16. OMISSÕES

Em todos os casos omissos nestas disposições regulamentares será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor.

# ANEXO 02

## QUADRO SÍNTESE

## DESCRIÇÃO DOS LOTES

| LOTE Nº  | ÁREA do lote (m <sup>2</sup> ) | Nº DE PISOS   |                | ÁREA BRUTA (m <sup>2</sup> ) * |          |        |          | ÍNDICE OCUPAÇÃO LÍQUIDO * | ÍNDICE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO * | Nº DE FOGOS | TIPOLOGIA |
|----------|--------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------|----------|--------|----------|---------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|
|          |                                | acima soleira | abaixo soleira | PISO -1                        | PISO 0   | PISO 1 | TOTAL    |                           |                             |             |           |
| 01       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 02       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 03       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 04       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 05       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 06       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 07       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 08       | 230,80                         | 2             | 1              | 91,00                          | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 09       | 209,63                         | 2             | 0              | 0,00                           | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 10       | 209,63                         | 2             | 0              | 0,00                           | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 11       | 209,63                         | 2             | 0              | 0,00                           | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 12       | 209,63                         | 2             | 0              | 0,00                           | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 13       | 209,63                         | 2             | 0              | 0,00                           | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 2.894,55 |                                |               |                | 728,00                         | 1.314,96 | 872,13 | 2.915,08 |                           |                             | 13          |           |

\* definições do art.º 6º do Regulamento do PDM (entendem-se como valores máximos)

(no piso -1 dos lotes 01 a 08 admite-se uma variação de áreas de 15% para adaptação ao desnível do terreno)

## ÁREAS E INDICADORES

## Áreas do terreno

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| ÁREA TOTAL DO TERRENO     | 17.375,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA URBANIZÁVEL (FASE 1) | 6.983,43 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA SOBRANTE (FASE 2)    | 10.391,57 m <sup>2</sup> |

## Áreas específicas e cálculo de indicadores

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| ÁREA BRUTA TOTAL             | 2.915,08 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL LOTES             | 2.894,55 m <sup>2</sup> |
| ÍNDICE OCUPAÇÃO BRUTO        | 0,42                    |
| DENSIDADE HABITACIONAL BRUTA | 56 hab/ha               |

## CEDÊNCIAS

## Domínio Público Municipal

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Área de ARRUAMENTOS     | 1.019,37 m <sup>2</sup> |
| Área de PASSEIOS        | 1.268,30 m <sup>2</sup> |
| Áreas VERDES e de LAZER | 1.381,96 m <sup>2</sup> |

## Domínio Privado Municipal

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Área de EQUIPAMENTO | 419,31 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------------|



# ANEXO 03

## DESCRIÇÃO DOS LOTES

**Lote n.º 01** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 02 e de poente com espaço público.

**Lote n.º 02** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 03 e de poente com lote n.º 01.

**Lote n.º 03** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 04 e de poente com lote n.º 02.

**Lote n.º 04** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 05 e de poente com lote n.º 03.

**Lote n.º 05** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 06 e de poente com lote n.º 04.

**Lote n.º 06** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 07 e de poente com lote n.º 05.

**Lote n.º 07** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com lote n.º 08 e de poente com lote n.º 06.

**Lote n.º 08** - com a área de 230,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 93,11m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 252,54 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com arruamento público, de sul com passeio, de nascente com espaço público, e de poente com lote n.º 07.

**Lote n.º 09** - com a área de 209,63 m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo, com área de implantação máxima de 114,02 m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 178,95 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com espaço público, de sul com lote n.º 10, de nascente com arruamento público e de poente com espaço público.

**Lote n.º 10** - com a área de 209,63 m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo, com área de implantação máxima de 114,02 m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 178,95 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com lote n.º 09, de sul com lote n.º 11, de nascente com arruamento público e de poente com espaço público.

**Lote n.º 11** - com a área de 209,63 m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo, com área de implantação máxima de 114,02 m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 178,95 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com lote n.º 10, de sul com lote n.º 12, de nascente com arruamento público e de poente com espaço público.

**Lote n.º 12** - com a área de 209,63 m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo, com área de implantação máxima de 114,02 m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 178,95 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com lote n.º 11, de sul com lote n.º 13, de nascente com arruamento público e de poente com espaço público.

**Lote n.º 13** - com a área de 209,63 m<sup>2</sup>, destinado a habitação unifamiliar, com dois pisos acima do solo, com área de implantação máxima de 114,02 m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 178,95 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com lote n.º 12, de sul com espaço público, de nascente com arruamento público e de poente com espaço público.



# ANEXO 04

## SIMULAÇÃO TRIDIMENSIONAL

De acordo com o n.º 5, do artigo 7.º do RJUE ( DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na atual redação), as operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações.

Assim, nos termos do ANEXO I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril (n.º 1 do artigo 2.º ), apresentam-se elementos de **SIMULAÇÃO VIRTUAL TRIDIMENSIONAL** já constantes do ESTUDO DE OCUPAÇÃO, que, além de apresentação e discussão internas, esteve presente na FACECO 2109 (compilada num painel) e posteriormente objeto de DISCUSSÃO PÚBLICA (Powerpoint e documentário audiovisual) no dia 6 de setembro de 2019, em São Teotónio.



NOTA:

Do desenvolvimento do ESTUDO DE OCUPAÇÃO para o PROJETO DE LOTEAMENTO, e também resultante de contributos das apresentações efetuadas, foram efetuados alguns acertos, nomeadamente:

- Ajustes em áreas de lotes e de construção;
- Criação de mais 1 lote de cada tipologia;
- Retificações à rede viária e sobretudo ao estacionamento público, optando-se por uma solução temporária até à concretização da fase 2.



## VISTAS GERAIS



VISTA GERAL NO SENTIDO POENTE/NASCENTE



VISTA GERAL NO SENTIDO SUL/NORTE



**VISTAS GERAIS**



VISTA GERAL NO SENTIDO NASCENTE/POENTE



VISTA GERAL NO SENTIDO NORDESTE/SUDOESTE



## 8 LOTES DE TIPOLOGIA A . T2/T3



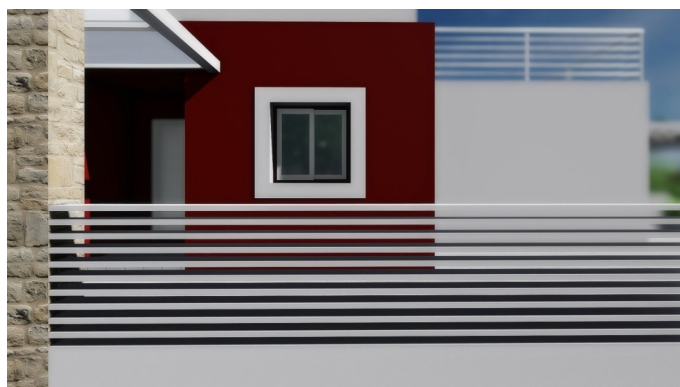
FACHADA CONJUNTA PARA A RUA DE ODECEIXE



LOGRADOURO E TERRAÇO VIRADOS A SUL



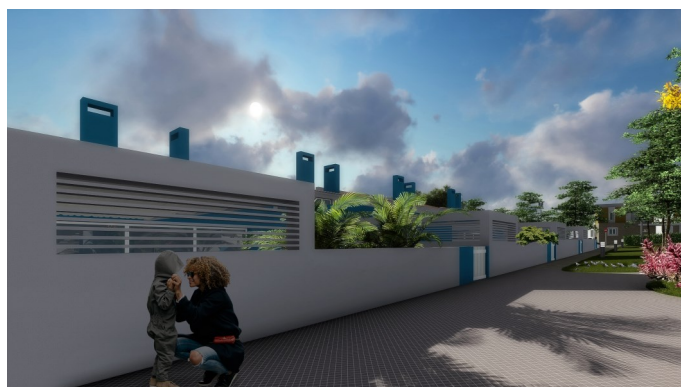
PORMENORES ARQUITECTÓNICOS



## 5 LOTES DE TIPOLOGIA B . T3



FACHADAS CONJUNTO PRINCIPAL E POSTERIOR



LOGRADOURO E TERRAÇO



TERRAÇO E VISTA PARA POENTE







ANTES



DEPOIS



## PÁTEO DAS LARANJEIRAS



A área destinada a equipamento, que se cifra em 419,31 m<sup>2</sup>, é de importância fulcral no conjunto da intervenção.

Representa simultaneamente:

- o ponto de comunicação e diálogo com a atual malha urbana;
- um espaço de descompressão entre as duas bandas de edifícios propostos;
- o início de um contínuo verde e de lazer que se irá estender até ao limite poente do terreno.

Está previsto o arranjo paisagístico do deste espaço bem como a recuperação da construção existente, sendo-lhe afetado um uso e função julgados convenientes, e compatível com o estatuto desta área a integrar o domínio privado municipal, designado PÁTEO DAS LARANJEIRAS.



### EQUIPAMENTO PREVISTO NA FASE 2



PARQUE INFANTIL



JARDIM E PONTO DE ÁGUA



ESPAÇO SAÚDE





## EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURAS PREVISTOS NA FASE 2



HORTAS COMUNITÁRIAS



VISTAS DA “AVENIDA NOVA” NOS SENTIDOS NASCENTE/POENTE E POENTE/NASCENTE

# ANEXO 05

## ESTUDO DO RUÍDO



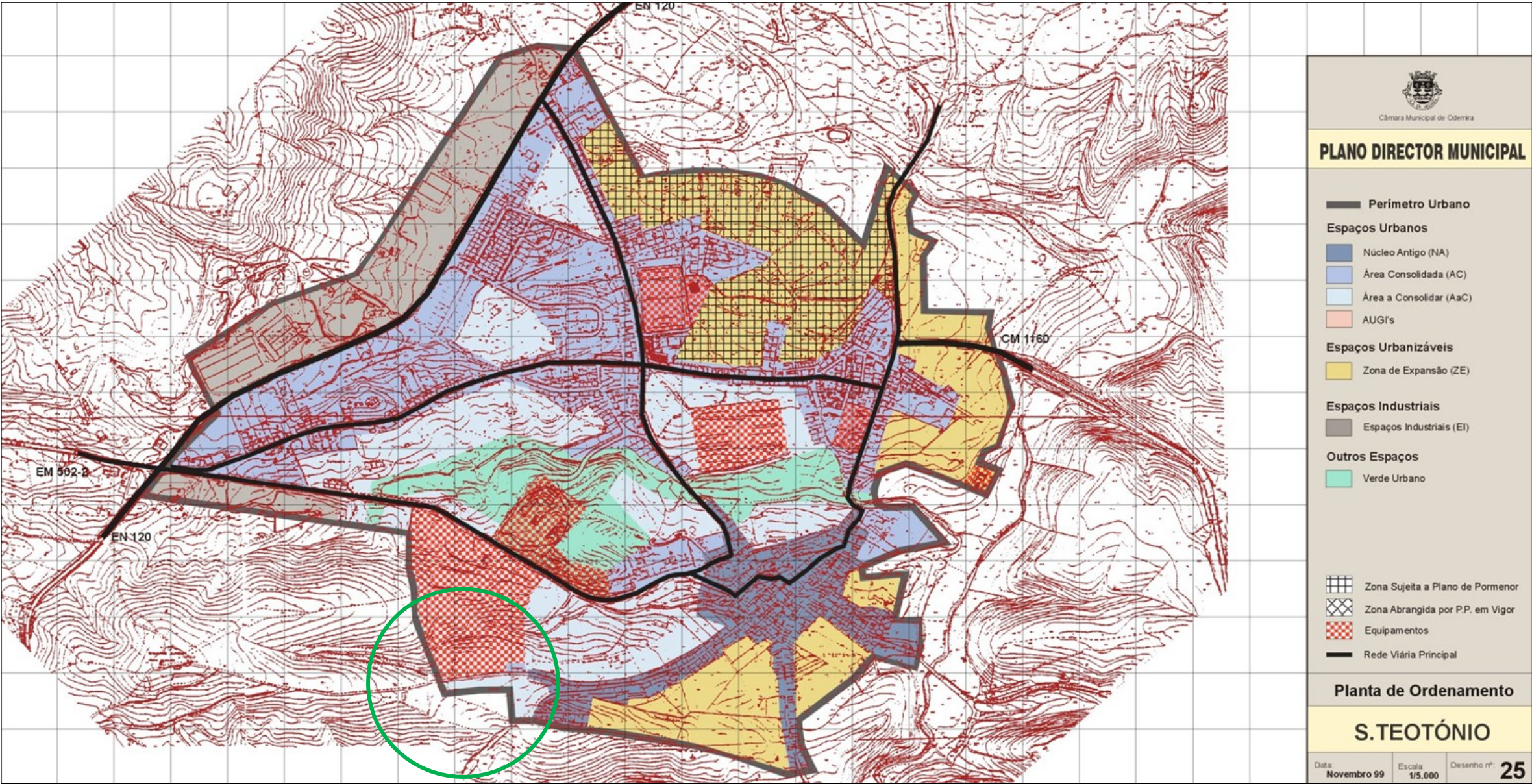
# ANEXO 06

## FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS

# PEÇAS DESENHADAS

1. INTEGRAÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
2. PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE
3. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
4. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
5. PLANTA DE SÍNTESE
6. PLANO DE ACESSIBILIDADES
7. PLANTA DE CEDÊNCIAS
8. PERFIS DO TERRENO





Extrato do Regulamento do PDM

SECÇÃO II

Condicionamentos específicos de cada classe de espaço

SUBSECÇÃO I

Condicionamentos nos perímetros urbanos

Artigo 41.º

Usos

1 - As classes de espaços urbanos, urbanizáveis e industriais delimitados nos perímetros urbanos destinam-se à localização das seguintes actividades:

Espaços urbanos - actividades residenciais, industriais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis;

...

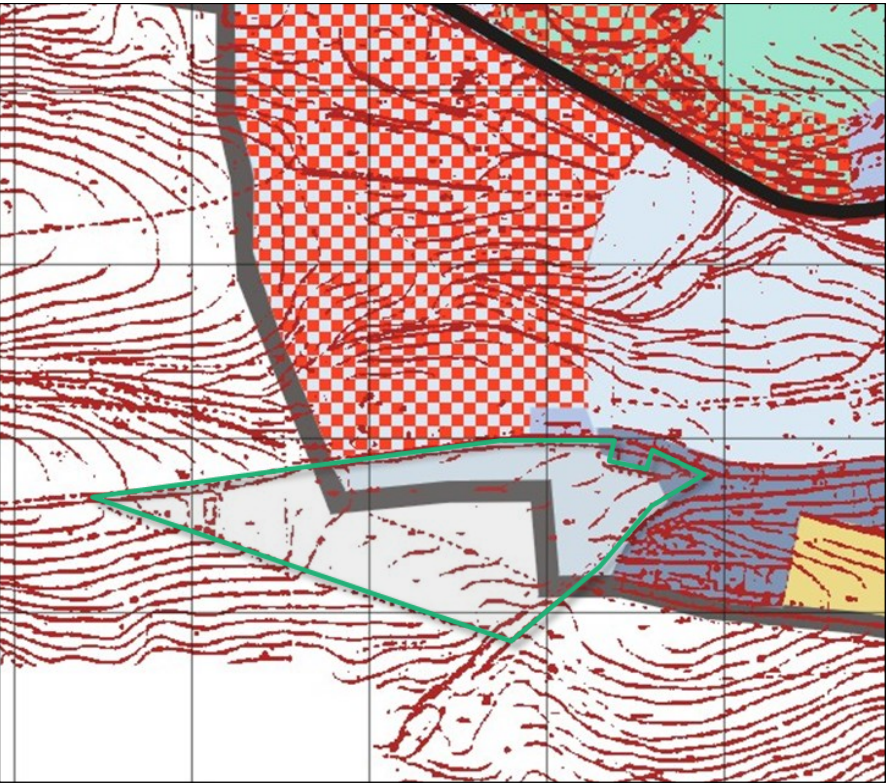
SUBSECÇÃO II

Condicionamentos nos espaços urbanos

Artigo 44.º

Áreas a consolidar

1 - Nas Áreas a Consolidar (AaC) a edificação deverá ser precedida por Planos de Pormenor ou Projectos de Loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes, e deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos:



Apenas parte do terreno se situa dentro dos limites do Plano Diretor Municipal, pelo que só esta é passível de ser loteada (atual proposta LOTEAMENTO MUNICIPAL DO "BAIRRO DO CASAL NOVO" . FASE 1), ocorrendo a intervenção FASE 2 quando legalmente for possível e decidido pelo Município de Odemira.

Apresentando a proposta uma DENSIDADE POPULACIONAL bruta de 56 hab/ha, um ÍNDICE DE OCUPAÇÃO BRUTO de 0,46, e um NÚMERO MÁXIMO DE PISOS de 2, considera-se que neste aspeto O ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL ESTÁ CUMPRIDO.

| Indicadores                        | Agglomerados urbanos   |           |                                 |              |               |
|------------------------------------|------------------------|-----------|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                    | Categoria I            |           |                                 | Categoria II | Categoria III |
|                                    | Vila Nova de Milfontes | Almogrove | Odemira, São Luís, São Teotónio |              |               |
| Densidade populacional bruta ..... | 100                    | 70        | 70                              | 60           | 60            |
| Índice de ocupação bruto .....     | 0,70                   | 0,60      | 0,60                            | 0,50         | 0,50          |
| Número máximo de pisos .....       | 2                      | 2         | 3                               | 2            | 2             |





- 

- |                                                                                       |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | SOBREIRO                        |
|  | ACÁCIA                          |
|  | ÁRVORE                          |
|  | DEPÓSITO DE RESÍDUOS<br>SÓLIDOS |
|  | AQUADUTO                        |

SISTEMA DE COORDENADAS HAYFORD-GAUSS DATUM 73





- Limite do terreno
- - - Limite da Área de Intervenção





| LOTE Nº  | ÁREA do lote (m²) | Nº DE PISOS   |                | ÁREA BRUTA (m²) * |          |        |          | ÍNDICE OCUPAÇÃO LÍQUIDO * | ÍNDICE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO * | Nº DE FOGOS | TIPOLOGIA |
|----------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|----------|--------|----------|---------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|
|          |                   | acima soleira | abaixo soleira | PISO -1           | PISO 0   | PISO 1 | TOTAL    |                           |                             |             |           |
| 01       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 02       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 03       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 04       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 05       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 06       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 07       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 08       | 230,80            | 2             | 1              | 91,00             | 93,11    | 68,43  | 252,54   | 0,40                      | 1,09                        | 1           | T2/3      |
| 09       | 209,63            | 2             | 0              | 0,00              | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 10       | 209,63            | 2             | 0              | 0,00              | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 11       | 209,63            | 2             | 0              | 0,00              | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 12       | 209,63            | 2             | 0              | 0,00              | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 13       | 209,63            | 2             | 0              | 0,00              | 114,02   | 64,94  | 178,95   | 0,54                      | 1,40                        | 1           | T3        |
| 2.894,55 |                   |               |                | 728,00            | 1.314,96 | 872,13 | 2.915,08 |                           |                             | 13          |           |

\* definições do art.º 6º do Regulamento do PDM (entendem-se como valores máximos)  
(no piso -1 dos lotes 01 a 08 admite-se uma variação de áreas de 15% para adaptação ao desnível do terreno)

DESCRIÇÃO DOS LOTES

CEDÊNCIAS

Domínio Público Municipal

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Área de ARRUMENTOS      | 1.019,37 m² |
| Área de PASSEIOS        | 1.741,43 m² |
| Áreas VERDES e de LAZER | 1.268,30 m² |

Domínio Privado Municipal

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Área de EQUIPAMENTO | 419,31 m² |
|---------------------|-----------|

ÁREAS E INDICADORES

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| ÁREA TOTAL DO TERRENO     | 17.375,00 m² |
| ÁREA URBANIZÁVEL (FASE 1) | 6.983,43 m²  |
| ÁREA SOBRANTE (FASE 2)    | 10.391,57 m² |

Áreas específicas e cálculo de indicadores

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| ÁREA BRUTA TOTAL             | 2.915,08 m² |
| ÁREA TOTAL LOTES             | 2.894,55 m² |
| ÍNDICE OCUPAÇÃO BRUTO        | 0,42        |
| DENSIDADE HABITACIONAL BRUTA | 56 hab/ha   |

ÁREA SOBRANTE

TIPOLOGIA A  
(8 lotes, 8 fogos T2/3)

TIPOLOGIA B  
(5 lotes, 5 fogos T3)

- — — — — Limite do terreno
- - - - - Limite da Área de Intervenção

- ☒ Resíduos sólidos urbanos
- Barreira de segurança para peões
- ♿ Estacionamento reservado



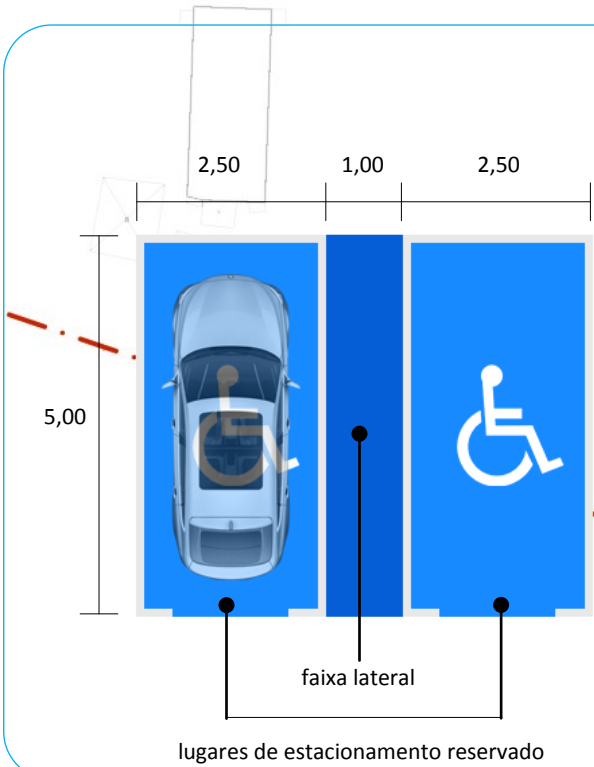


A Zona 30 é uma célula delimitada de um espaço público, que inclui uma rua ou um conjunto de ruas dirigidas à circulação de todos os utilizadores e onde é definida a velocidade máxima de 30 km/h. As entradas e saídas da zona devem ser devidamente sinalizadas através dos sinais de zona G4 (Zona de velocidade limitada) e G8 (Fim de zona de velocidade limitada) do Regulamento de Sinalização do Trânsito (RST) e o ordenamento interior deve ser compatível e coerente com a velocidade máxima estabelecida.



Nas Zonas Residenciais e de Coexistência os veículos motorizados e não motorizados partilham o uso do mesmo espaço de forma harmoniosa. Aposta-se em espaços partilhados, sem segregação física de infraestruturas, num domínio onde os utilizadores vulneráveis se apresentam como preferenciais.

Estes dois conceitos serão implementados neste troço da Rua de Odeceixe, prevendo-se que na Fase 2 deste loteamento, e com a construção da “Avenida Nova”, acumulem ainda com Trânsito Condicionado.



São reservados 3 lugares para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, dado que o estacionamento público tem uma lotação compreendida entre 11 e 25 lugares.

Os lugares de estacionamento reservados têm uma largura útil de 2,5 m, um comprimento útil de 5 m, e uma faixa partilhada de acesso lateral com uma largura útil de 1 m.

Serão reservados por um sinal horizontal com o símbolo internacional de acessibilidade, pintado no piso em cor contrastante com a da restante superfície e com uma dimensão não inferior a 1 m de lado, e por um sinal vertical com o símbolo de acessibilidade, visível mesmo quando o veículo se encontra estacionado.

O Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, regula o espaço construído no sentido de o tornar acessível a todos, nomeadamente a pessoas com mobilidade condicionada. Procuram-se explicitar as opções tomadas em função do compromisso entre o desenho e o cumprimento das normas descritas em anexo do referido decreto.

O espaço público que devemos intervir é sobretudo a rede de passeios pedonais adjacentes aos arruamentos que servem os lotes. O perfil adotado para passeio pedonal cumpre o exigido para a materialização do percurso acessível (1,5m exigidos pela legislação) e inclinações não superiores a 6%.

Parte dos passeios será rebaixada ao nível do arruamento, com material de revestimento adequado a estas funções.

A localização de eventuais portões de entrada dos futuros lotes não deverá pôr em causa a largura livre. O pavimento do passeio será contínuo, e a transição para as entradas no domínio privado deverá respeitar a continuidade do pavimento do passeio público.

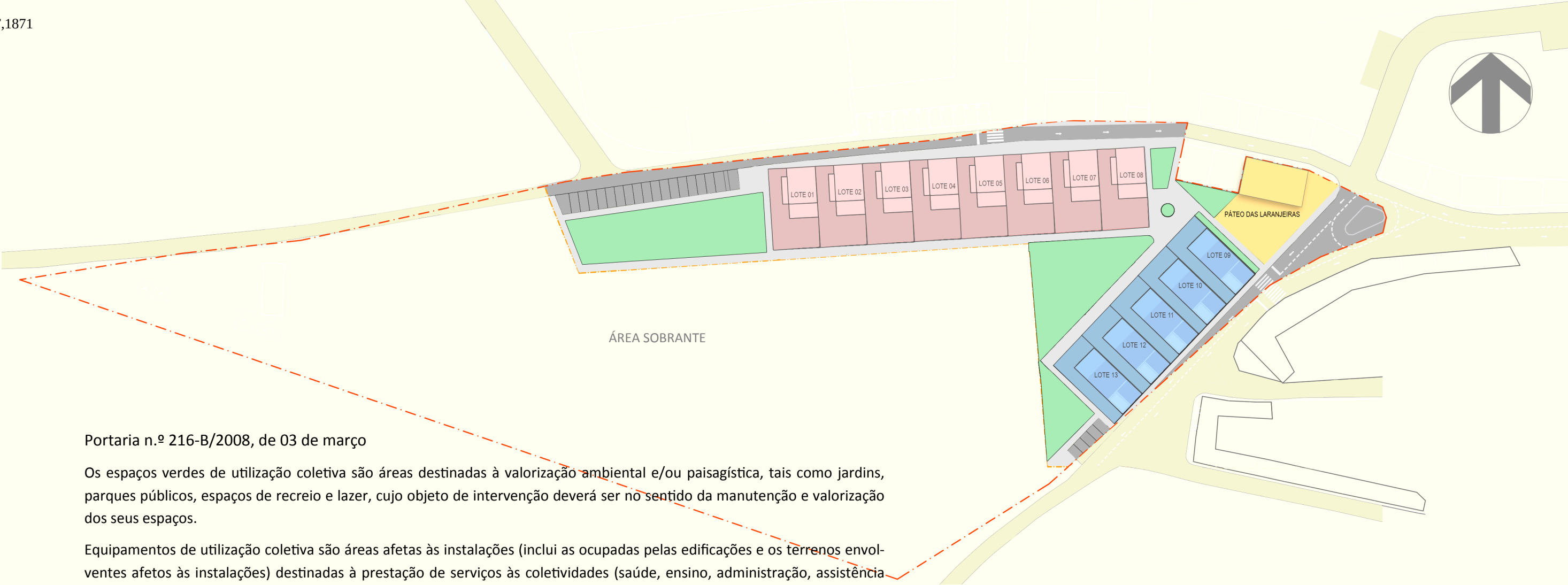
Nas passeadeiras propostas são garantidos 4m de largura.

Este plano será desenvolvido e complementado na fase de projeto de obras de urbanização.

- Limite do terreno
- - - Limite da Área de Intervenção
- PERCURSOS ACESSÍVEIS
- ÁREA DE UTILIZAÇÃO MISTA (VIÁRIA E PEDONAL)
- Barreira de segurança para peões
- Estacionamento reservado
- ➡ Entrada estacionamento privado







Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março

Os espaços verdes de utilização coletiva são áreas destinadas à valorização ambiental e/ou paisagística, tais como jardins, parques públicos, espaços de recreio e lazer, cujo objeto de intervenção deverá ser no sentido da manutenção e valorização dos seus espaços.

Equipamentos de utilização coletiva são áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

Infraestruturas - integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento.

CEDÊNCIAS

Domínio Público Municipal

Domínio Privado Municipal

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| Cedência de área de EQUIPAMENTO/fogo     | 32,25 m <sup>2</sup>  |
| Cedência de áreas VERDES e de LAZER/fogo | 106,30 m <sup>2</sup> |
| Cedência média (EQUIPAMENTO+VERDES)/fogo | 138,55 m <sup>2</sup> |

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Área de ARRUAMENTOS     | 1.019,37 m <sup>2</sup> |
| Área de PASSEIOS        | 1.268,30 m <sup>2</sup> |
| Áreas VERDES e de LAZER | 1.381,96 m <sup>2</sup> |

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Área de EQUIPAMENTO | 419,31 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------------|

|                                     |
|-------------------------------------|
| TIPOLOGIA A (8 lotes, 8 fogos T2/3) |
| TIPOLOGIA B (5 lotes, 5 fogos T3)   |

- Limite do terreno
- Limite da Área de Intervenção



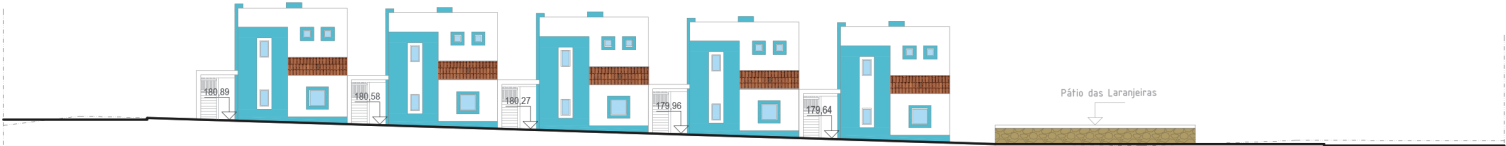


CORTE ALÇADO FRONTAL AA'



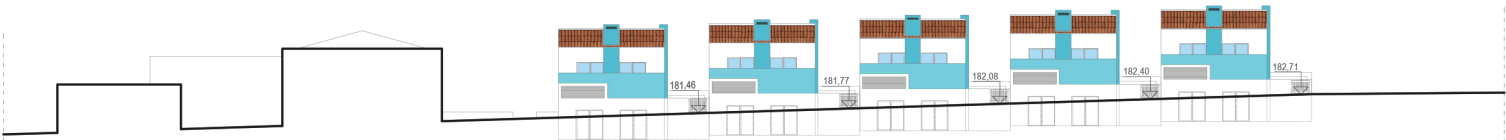
LOTES 01 a 08

CORTE ALÇADO POSTERIOR BB'



CORTE ALÇADO FRONTAL DD'

LOTES 09 a 13



CORTE ALÇADO POSTERIOR CC'

(definição de fachadas indicativa e provisória até desenvolvimento à escala adequada)

