



Portaria n.º 493/97

de 17 de Julho

A Assembleia Municipal de Odemira aprovou, em 3 de Dezembro de 1996, o Plano de Pormenor de Algoceira.

Foi realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor e a sua articulação com os planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O presente Plano de Pormenor carece de ratificação, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, conjugado com o disposto no n.º 4 do artigo 3.º, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e no uso da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 48/96 do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 21 de Março de 1996:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Pormenor de Algoceira, no município de Odemira, cujo Regulamento e planta de implantação se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 16 de Junho de 1997.

O Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, *José Augusto de Carvalho*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE ALGOCEIRA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Do enquadramento jurídico

O presente Plano enquadra-se juridicamente na figura de plano de pormenor de urbanização, conforme definido no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 2.º

Do âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se a toda a área objecto do Plano de Pormenor, consoante definido nas peças desenhadas, que dele fazem parte integrante.

Artigo 3.º

Do uso das construções

Não são permitidos outros usos urbanos, nos termos das leis e regulamentos vigentes, para além dos estabelecidos nas peças escritas e desenhadas do Plano, excepção feita a actividades do tipo artesanal compatíveis com a função residencial, a analisar caso a caso com os serviços técnicos municipais.

CAPÍTULO II

Disposições relativas aos espaços públicos

Artigo 4.º

Da rede viária e estacionamento

Será rigorosamente cumprida a execução dos espaços públicos conforme previsto no Plano, não podendo ser reduzidas de qualquer forma as suas áreas ou a largura dos arruamentos e passeios.

Artigo 5.º

Da estrutura verde urbana

A estrutura verde nos espaços públicos é constituída pelo conjunto de árvores cuja distribuição é definida nas respectivas peças desenhadas do Plano.

CAPÍTULO III

Disposições relativas aos lotes

Artigo 6.º

Da definição

Define-se como lote a superfície de terreno destinada a um ou mais edifícios, com frente e acesso directo ao espaço público, devidamente estruturado.

Artigo 7.º

Dos muros separadores

Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1 m na frente urbana, nos casos em que aí possam existir, e de 1,5 m nos restantes limites.

Artigo 8.º

Das infra-estruturas de saneamento básico

1 — Os edifícios só poderão ser habitados depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

2 — A rede de drenagem de águas residuais domésticas só deverá entrar em funcionamento após a construção da respectiva ETAR.

CAPÍTULO IV

Disposições relativas aos edifícios

Artigo 9.º

Da percentagem de ocupação no lote (POL)

É o quociente entre a área máxima de implantação permitida num lote e a área desse mesmo lote, e não poderá, em caso algum, exceder o definido nos quadros-síntese de ocupação urbanística do Plano.

Artigo 10.º

Do índice de ocupação no lote (IOL)

É o quociente entre a área máxima de construção permitida num lote e a área do mesmo lote, e não poderá, em caso algum, exceder o definido nos quadros-síntese de ocupação urbanística do Plano.

Artigo 11.º

Do número de fogos por lote

1 — São função da área máxima de construção permitida no lote, não podendo, em caso algum, exceder o número máximo estabelecido nos quadros-síntese de ocupação urbanística do Plano.

2 — Deverá haver um lugar de estacionamento por fogo, dentro dos limites do lote.

Artigo 12.º

Das tipologias arquitectónicas

1 — Os edifícios serão unifamiliares, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas com o uso habitacional.

2 — Nos lotes resultantes de reordenamento poderão ser utilizados os projectos tipo existentes na Câmara Municipal de Odemira.

3 — As tipologias resultarão das soluções arquitectónicas propostas, não podendo, em qualquer caso, exceder os valores máximos de área de construção e o número de fogos definidos no quadro-síntese de ocupação urbanística do Plano.

Artigo 13.º

Dos alinhamentos das frentes urbanas

1 — Sempre que estejam definidos alinhamentos nas peças desenhadas do Plano, as construções a implantar nos lotes deverão apresentar pelo menos dois terços da sua frente urbana alinhados por este Plano.

2 — A maior fachada da construção a edificar no lote deverá ajustar-se pelo alinhamento definido no Plano.

Artigo 14.º

Excepções

Aos edifícios existentes não se aplica o disposto no artigo anterior.

Artigo 15.º

Da implantação dos edifícios no lote

Serão cumpridos, com os acertos decorrentes das respectivas soluções de projecto, as implantações e afastamentos de edifícios definidos nas peças desenhadas do Plano e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e demais legislação aplicável.

Artigo 16.º

 Protecção às linhas de água

Devem ser respeitadas as zonas *non aedificandi* de protecção às linhas de água, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 10 de Janeiro.

Artigo 17.º

Da profundidade máxima das construções

As construções destinadas a uso habitacional não poderão exceder 12 m de profundidade.

Artigo 18.º

Da construção principal, garagens e anexos

1 — Só poderá existir uma construção principal em cada lote, na qual se localizarão as funções urbanas, conforme definidas no Plano, nomeadamente habitação unifamiliar, comércio ou oficina.

2 — As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder 10 % da área total de construção.

3 — As construções secundárias terão somente um piso, sendo proibido em absoluto a sua utilização em quaisquer actividades comerciais ou industriais, salvo as excepções previstas no artigo 3.º do presente Regulamento.

Artigo 19.º

Das características volumétricas do edificado

1 — O número máximo de pisos é de um.

2 — Não são permitidos aproveitamentos de sótãos.

3 — A cêrcea máxima dos edifícios será de 3,2 m.

A cêrcea máxima das construções secundárias (anexos e garagens) não poderá ser superior a 2,8 m.

4 — As coberturas serão em telhado, com telha cerâmica vermelha tipo «lusa» de cumeeiras acertadas, nos casos de edifícios encostados, não sendo permitidos terraços tanto no edifício principal como nos anexos.

Artigo 20.º

Dos materiais a utilizar na construção

Serão observados as disposições municipais e demais regulamentos existentes sobre a matéria.

Artigo 21.º

Da autoria dos projectos

Todos os projectos de arquitectura de novos edifícios deverão ser de autoria e responsabilidade de técnicos devidamente habilitados.

CAPÍTULO V

Disposições relativas à estética das edificações

Artigo 22.º

Dos edifícios dissonantes

Os edifícios preexistentes que, pela sua volumetria, forma, materiais ou cores aplicadas, resultem em conflitos estéticos com os edifícios

e espaços envolventes ou não cumpram as disposições municipais e demais regulamentos deverão ser remodelados, por forma a poderem ser integrados, sendo as alterações ou correcções a efectuar constantes dos respectivos projectos de legalização.

Artigo 23.º

Excepções

Aos edifícios licenciados não se aplica o disposto no artigo anterior.

CAPÍTULO VI

Disposições complementares e omissões

Artigo 24.º

Dos edifícios destinados a comércio

Nos edifícios com piso comercial, o pé-direito desse mesmo piso deverá ter, no mínimo, 3 m e respeitar todas as restantes condições da legislação e posturas municipais aplicáveis a esse tipo de construção.

Artigo 25.º

Dos edifícios destinados a equipamento

O centro social previsto terá um piso e será construído de acordo com projecto a apresentar.

Artigo 26.º

Das omissões

Em todos os casos omissos no presente Regulamento será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor. Qualquer dúvida que venha a ser suscitada pelo presente Regulamento será devidamente esclarecida pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Odemira.

Dados urbanísticos

- 1 — Área urbanizável — 110 504 m².
 1.1 — Lotes urbanos constituídos — 81 112,50 m².
 1.2 — Destinada a equipamentos — 280 m².
 1.3 — Destinada a espaços livres públicos — 29 111,50 m².
 1.3.1 — Arruamentos — 16 138 m².
 1.3.2 — Estacionamento — 767,50 m².
 1.3.3 — Passeios — 9642 m².
 1.3.4 — Zonas verdes — 2564 m².
 2 — Área de construção — 20 382 m².
 2.1 — Destinada a habitação — 18 648 m².
 2.2 — Destinada a comércio — 496 m².
 2.3 — Destinada a armazém — 862 m².
 2.4 — Destinada a oficina — 176 m².
 2.5 — Destinada a equipamento — 200 m².
 3 — Coeficientes de ocupação do solo:
 3.1 — Índice de ocupação global (IOS):

IOS= área de construção/área urbanizável — 0,18.

- 3.2 — Percentagem das áreas a reservar para equipamento (PAE):

PAE= área destinada a equipamento/área urbanizável — 18,10 %.

- 3.3 — Densidades:

- 3.3.1 — Número de fogos por hectare:

Número de fogos por hectare= número máximo de fogos/área urbanizável — 12 fogos por hectare.

- 3.3.2 — Número de habitantes por hectare:

Número de habitantes por hectare= número máximo de fogos × três habitantes/fogo/área urbanizável — 36 habitantes por hectare.

Dados urbanísticos por lote

Número da parcela	Área inicial (metros quadrados)	Número do lote proposto	Área proposta (metros quadrados)	Diferença de área (metros quadrados)	Área de construção existente (metros quadrados)		COS	Área total de construção (metros quadrados)	Número de fogos	Número de pisos	Destino da construção	Observações																				
					Habitação	Anexos																										
1	3 810	1	564	- 735		126	0,22	126	1	1	Armazém.																					
		2	412,50										0,35	146	1	1	Habitação.															
		3	457,50															0,32	146	1	1	Habitação.										
		4	536																				0,27	146	1	1	Habitação.					
		5	595																									0,25	146	1	1	Habitação.
		6	510																													
2	4 150	7	767	- 546	100	0,19	146	1	1	Habitação.																						
		8	808									0,18	146	1	1	Habitação.																
		9	1 045														0,14	146	1	1	Habitação.											
		10	984																			0,15	146	1	1	Habitação.						
3	2 905	11	1 060	191	108	0,14	146	1	1	Habitação.																						
		12	980									0,15	146	1	1	Habitação.																
		13	1 056														0,14	146	1	1	Habitação.											
4	3 360	14	1 237	- 491	90	0,12	146	1	1	Habitação.																						
		15	800									0,18	146	1	1	Habitação.																
		16	832														0,18	146	1	1	Habitação.											
5	2 430	17	710	- 560	100	0,21	146	1	1	Habitação.																						
		18	680									0,21	146	1	1	Habitação.																
		19	480														0,30	146	1	1	Habitação.											
6	2 005	20	672	- 356,50	40	0,22	146	1	1	Habitação.																						
		21	472,50									0,31	146	1	1	Habitação.																
		22	504														0,29	146	1	1	Habitação.											

Derrube de habitação+ anexos.

Número da parcela	Área inicial (metros quadrados)	Número do lote proposto	Área proposta (metros quadrados)	Diferença de área (metros quadrados)	Área de construção existente (metros quadrados)		COS	Área total de construção (metros quadrados)	Número de fogos	Número de pisos	Destino da construção	Observações
					Habitação	Anexos						
7	2 550	23 24 25 26	410 400 460 539	- 741			0,36 0,37 0,32 0,27	146 146 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação. Habitação.	
8	2 600	27 28 29 30	600 567 441 324	- 668	75		0,24 0,26 0,33 0,45	146 146 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação. Habitação.	
9	2 510	31 32 33 34	430 580 580 400	- 520			0,34 0,43 0,25 0,37	146 250 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habitação. Habitação+ comércio. Habitação. Habitação.	Derrube de anexos.
10	1 485	35 36 37	715 390 440	60	75	50	0,27 0,37 0,33	196 146 146	1 1 1	1 1 1	Habitação+ oficina. Habitação. Habitação.	
11	875	38	703	- 172	46	21	0,21	146	1	1	Habitação.	Derrube de anexos.
12	1 000	39 40	390 302	- 308			0,37 0,48	146 146	1 1	1 1	Habitação. Habitação.	
13	1 630	41 42 43	315 476 560	- 279	66	20	0,46 0,31 0,26	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação.	
14	1 290	44 45	653 620	- 17	65	15	0,22 0,24	146 146	1 1	1 1	Habitação. Habitação.	
15	2 150	46 47 48	560 590 620	- 380			0,26 0,25 0,24	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação.	
16	1 800	49 50 51 52	400 430 388 350	- 232			0,37 0,58 0,38 0,42	146 250 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habitação. Habitação+ comércio. Habitação. Habitação.	Derrube de anexos.
17	1 375	53 54 55	423 450 450	- 52	96	16	0,35 0,32 0,32	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação.	
18	1 790	56 57 58 59	457 442 434 360	- 97	66	70	0,32 0,33 0,34 0,41	146 146 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação. Habitação.	Derrube de anexos.
19	785	60 61	416 416	47			0,35 0,35	146 146	1 2	1 1	Habitação. Habitação.	
20	2 365	62 63 64	795 511 675	- 384	65	68	0,18 0,29 0,22	146 146 146	2 1 1	1 1 1	Habitação. Habitação. Habitação.	Derrube de anexos. Derrube de anexos.
21	1 490	65 66	793,50 747,50	51	70	10	0,18 0,20	146 146	1 1	1 1	Habitação. Habitação.	
22	1 500	67 68 69	620 403 495	18	60	15	0,24 0,31 0,29	146 126 146	1 1 1	1 1 1	Habitação. Armazém. Habitação.	Derrube de anexos.

Número da parcela	Área inicial (metros quadrados)	Número do lote proposto	Área proposta (metros quadrados)	Diferença de área (metros quadrados)	Área de construção existente (metros quadrados)		COS	Área total de construção (metros quadrados)	Número de fogos	Número de pisos	Destino da construção	Observações
					Habituação	Anexos						
23	1 110	70 71	484 440	- 186	45		0,30 0,33	146 146	1 1	1 1	Habituação. Habituação.	
24	2 220	72 73 74 75	1 340 450 450 480	500	70	50	0,11 0,32 0,32 0,30	146 146 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação. Habituação.	
25	830	76 77	342 342	- 146			0,43 0,43	146 146	1 1	1 1	Habituação. Habituação.	
26	1 970	78 79 80	498 560 480	- 432	97,50	55	0,29 0,26 0,30	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação.	Derrube de anexos.
27	1 980	81 82	798 777	- 405	78	30	0,18 0,19	146 146	1 1	1 1	Habituação. Habituação.	Derrube de anexos.
28	1 370	83 84	523 666	181	62,50	30	0,28 0,22	146 146	1 1	1 1	Habituação. Habituação.	
29	3 860	85 86 87	2 573 760 760	233	110	50	0,06 0,19 0,19	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação.	
30	2 290	88 89 90	1 121 600 584	15	83		0,13 0,24 0,25	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação.	
31	1 500	91 92 93	403 365 396	- 336	112	10	0,36 0,40 0,32	146 146 126	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Oficina.	
32	2 750	94 95 96	833 748 814	- 355	78	45	0,18 0,20 0,18	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação.	
32-A	3 565	97 98 99 100 101	726 819 864 882 825	551			0,20 0,18 0,17 0,17 0,18	146 146 146 146 146	1 1 1 1 1	1 1 1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação. Habituação. Habituação.	
33	9 880	102	721,50	- 2 780,50	124	50	0,20	146	2	1	Habituação.	Derrube de anexos.
33-A		103 104 105	624 624 810				0,23 0,23 0,18	146 146 146	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação.	
33-B		106 107 108 109	540 540 540 522				0,27 0,27 0,27 0,28	146 146 146 146	1 1 1 1	1 1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação. Habituação.	Derrube de anexos. Derrube de anexos.
33-C		110 111 112 113 114	432 432 432 432 450				0,34 0,34 0,34 0,34 0,32	146 146 146 146 146	1 1 1 1 1	1 1 1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação. Habituação. Habituação.	
34	2 490	115 116 117	800 800 800	- 90	96	45	0,18 0,18 0,31	146 146 250	1 1 1	1 1 1	Habituação. Habituação. Habituação+ comércio.	

Número da parcela	Área inicial (metros quadrados)	Número do lote proposto	Área proposta (metros quadrados)	Diferença de área (metros quadrados)	Área de construção existente (metros quadrados)		COS	Área total de construção (metros quadrados)	Número de fogos	Número de pisos	Destino da construção	Observações				
					Habituação	Anexos										
35	1 235	118	1 450	215	60	30	0,10	146	1	1	Habituação.					
36	1 025	119	1 110	85	75	10	0,13	146	1	1	Habituação.					
37	640	120	645	5	57	15	0,23	146	1	1	Habituação.					
38	930	121	742,50	- 187,50	70	8	0,20	146	1	1	Habituação.					
39	1 125	122	318,75	- 100	40	45	0,46	146	1	1	Habituação.					
		123	306,25				0,48	146	1	1	Habituação.					
		124	400				0,37	146	1	1	Habituação.					
40	1 340	125	639	- 156	70	22,50	0,23	146	1	1	Habituação.					
		126	545				0,27	146	1	1	Habituação.					
41	3 070	127	100		290	100	1	100	1	1	Armazém. Habituação+ comércio.					
		128	380				0,76	290								
		129	656				510	0,78					510	1	1	Armazém.
		130	493					0,30					146	1	1	Habituação.
		131	504					0,29					146	1	1	Habituação.
		132	486					0,30					146	1	1	Habituação.
133	451	0,32	146	1	1	Habituação.										
<i>Total</i>	91 025		81 112,50	- 9 550,50	3 241	1 732	0,25	20 182	132							

