

REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º - Da figura jurídica e objectivos

O presente loteamento rege-se pelo Decreto Lei nº 448/91 e cumpre o estabelecido no Plano de Pormenor, aprovado em Diário da República nº.....referindo-se á totalidade da sua área

Artº 2º - Do Âmbito da aplicação

O presente regulamento aplica-se à área-objecto de Loteamento, consoante o definido nas peças desenhadas, que dele fazem parte integrante.

Artº 3º - Do Uso das Construções

São permitidos os usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, sempre que estes sejam compatíveis, nos seus diversos níveis, com a função residencial e que não necessitem de éras suplementares de estacionamento automóvel, ou exijam perfis de vias superiores às existentes.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO ESPAÇO PÚBLICO

Artº 4º - Da Rede Viária e Estacionamento

O Regulamento considera as propostas sobre a matéria contidas no Loteamento, definindo para além dos estacionamentos públicos previstos a existência, dentro dos limites dos lotes, de um lugar de estacionamento por fogo.

Artº 5º - Do Verde Urbano



O verde de domínio público é constituído pelo conjunto de árvores e áreas ajardinadas cuja localização é definida nas peças desenhadas em anexo.

Artº 6º - Dos Equipamentos de Desporto, Recreio e Assistência Social
São definidas as respectivas áreas nas plantas em anexo, utilizáveis como equipamento colectivo, do domínio público ou camarário, a definir pela Câmara Municipal de Odemira.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO LOTE EDIFICÁVEL E ÀS CONSTRUÇÕES

Artº 7º - Do lote edificável

Define-se como lote edificável a superfície de terreno com frente urbana e acesso público, devidamente infraestruturado.

Artº 8º - Dos muros

É obrigatório murar os lotes edificáveis nos seus limites, com um mínimo de 1m de altura na frente urbana e de um máximo de 2m de altura nos lados e tardoz.

Artº 9º - Do Índice de Ocupação do Solo

O coeficiente entre a área bruta total construída e a área total do lote, não deverá exceder os valores estabelecidos no Quadro de Dados Urbanísticos por Lote que faz parte integrante deste regulamento.

Artº 10º - Do Número de Fogos por Lote Edificável

São admitidos dois fogos, com acesso independente, por cada lote edificável, sendo nesse caso obrigatória a localização de dois lugares de estacionamento dentro do lote.

Ressalva-se deste artigo o lote nº 122 que devido à área de pavimento determinada e à redução de área de terreno a que foi sujeito, poderá apresentar o nº máximo de 4 fogos.

Ressalva-se deste artigo os lotes cuja área total de construção seja inferior a 145 m2 (ver Quaddro de Dados Urbanísticos por Lote)

Ressalva-se deste artigo os lotes nºs 32,76,123,132 e 225 pelo facto de se tratar de construções já existentes com mais de dois fogos, passíveis de legalização

Artº 11º - Das Tipologias Arquitectónicas

Os edifícios serão uni ou bifamiliares, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas com o uso habitacional em piso diferenciado.

Artº 12 - Dos Alinhamentos das Frentes Urbanas

Estando os alinhamentos definidos nas peças desenhadas do Loteamento, as construções a implantar nos lotes edificáveis, deverão apresentar, pelo menos, 2/3 da sua frente urbana, alinhadas por esse plano.

A maior fachada da construção a edificar no lote, deverá ajustar-se pelo alinhamento definido pelo plano.

Artº 13 - Da implantação das construções em relação aos limites do lote.

Para além dos alinhamentos das frentes urbanas definidas pelo Plano, considera-se o estipulado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação existente sobre a matéria.

Artº 14 - Da profundidade máxima das Construções.

As construções destinadas a uso habitacional não poderão exceder os doze metros de profundidade

Artº 15 - Da construção principal, garagens e anexos.

Só poderá existir uma construção principal destinada à habitação, uni ou plurifamiliar, por cada lote edificável. As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder os 3% da área do lote.

As garagens deverão ser posicionadas, quer se integrem ou não na construção principal e relativamente à frente do lote, sempre que possível, contíguas à garagem do lote vizinho, e o mais distante possível dos cruzamentos viários. (ver plantas de Arranjos dos Espaços Exteriores à escala 1/500)

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES RELATIVAS DA VOLUMETRIA DO EDIFICADO

Artº 16º - Das características Volumétricas do Edificado

§ 1- O número máximo de pisos é de 2, não sendo permitidos sótãos.

§ 2- A cêrcea máxima dos edifícios será de 3,20m para comércio e 2,80m para habitação ao nível do R/C, acrescidos de 2,80m pelo piso superior.

§ 3- As coberturas serão em telhado de cumeeiras e inclinação das águas acertadas, podendo apresentar terraços visitáveis até 1/3 do total da área a cobrir.

§ 4- Não são permitidas varandas ou consolas sobre a via pública.

§ 5- As escadas exteriores só serão admitidas desde que devidamente integradas na construção.

§ 6- As construções anexas, incluindo garagens, não deverão ter pé direito superior a 2,60m.

§ 7- São permitidos espaços de transição entre o espaço privado e o espaço público, nomeadamente nas vias de menor perfil

Artº 17º - Dos Vãos

Não se podem abrir janelas a menos de 3m do muro divisório de propriedade, salvo na frente urbana a mais de 6m da outra habitação.

Artº 18º - Dos Materiais

Deverão ser observadas as disposições municipais e demais regulamentos existentes sobre a matéria.

Artº 19º - Da Autoria de Projectos

Os projectos de arquitectura das novas construções deverão ser projectados e da responsabilidade exclusiva de arquitectos.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES RELATIVAS Á ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES

Artº 20 - Dos Edifícios Dissonantes

Os edifícios que pela sua volumetria, forma, materiais ou cores, estejam em conflito estético ou/e arquitectónico com os confinantes ou com o espaço envolvente, deverão ser remodelados por forma a serem integrados no ambiente envolvente, removendo-se as dissonâncias. A Câmara Municipal de Odemira procurará estabelecer



acordos com os proprietários de forma a tornar viável este objectivo, usando os meios adequados.

CAPÍTULO VI - DOS CUSTOS DE INFRAESTRUTURAÇÃO E SISTEMAS DE PARTICIPAÇÕES

Artº 21º - A determinação de custos de infraestruturação por cada lote edificável, é definida de acordo com a Câmara Municipal de Odemira, sendo aplicados os seguintes factores fundamentais:

- 1- área do lote
- 2- índice de ocupação do solo
- 3- área de pavimento das construções existentes com área excedendo o índice de ocupação do solo
- 4- número de lotes a legalizar por "proprietário"
- 5- casos particulares de compensações assinaladas no Quadro de Dados Urbanísticos por Lote que são os seguintes:

Lote 14(1 8) -Lote "non aedificandi", compensação de um lote edificável pela C.M.O.

Lotes 73(1 2 9) e 90(1 7 2) - compensação de um lote pela C.M.O.

Lote 86(1 6 2 a 1 6 8) - Cedência à C.M.O. de dois lotes (1 6 2 e 1 6 3) com a área total de 761.5

Lote 15(1 9 e 2 0) - Legalização de um lote, constituição de 32 lotes para usufruto próprio e obtenção de mais dois lotes como compensação.

Lote 28(3 9 a 5 3)- Legalização de 9 lotes, cedência de 5 lotes à C.M.O. e constituição de 8 lotes para usufruto próprio.

Nota: os números a "carregado" referem-se aos números dos lotes propostos.

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES

Artº 22º - Dos lotes não conformes com o presente regulamento

Qualquer alteração na situação construída, nos lotes já edificados, só poderá ser efectuada com vista à aproximação dos valores estipulados no Quadro de Dados Urbanísticos por Lote.



Artº 23º - Da Legalização das Edificações Existentes

É obrigatória a legalização das construções existentes, devendo o processo ser apresentado na Câmara Municipal de Odemira.

Artº 24º - Das Omissões

Qualquer dúvida levantada pelo presente regulamento, ou que nele se encontre omissa, deverá ser esclarecida pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Odemira.

Teófilo Bruma
Alexandre Pinto