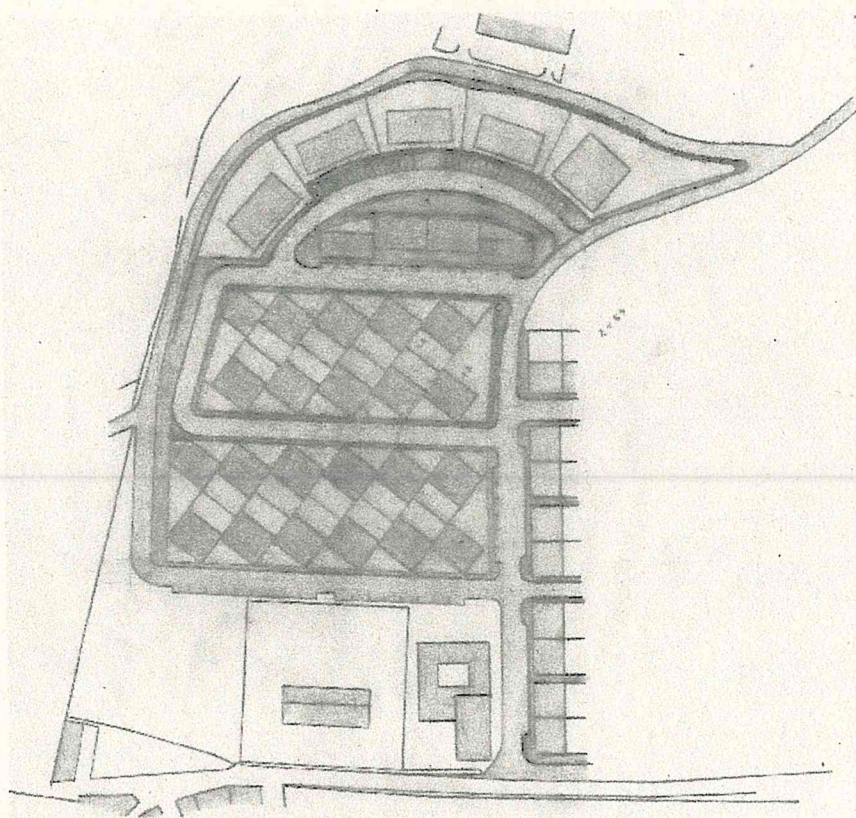




CAMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

# LOTEAMENTO MUNICIPAL de VALE DE SANTIAGO

## 2ª FASE







## REGULAMENTO

### CAPITULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1º

#### DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O presente plano enquadra-se juridicamente na figura do operação de Loteamento conforme definido no Decreto Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto Lei nº 334/95, de 28 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto Lei nº 177/01, de 4 de Junho.

##### Artigo 2º

#### DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

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

##### Artigo 3º

### 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 Loteamento, excepção feita a actividades do tipo artesanal compatíveis com a função residencial.

### CAPITULO II

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS PÚBLICOS

##### Artigo 4º

#### DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Será rigorosamente 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.

##### Artigo 5º

#### DA ESTRUTURA VERDE URBANA





CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

A estrutura verde é constituída pelas diversas zonas EV1, EV2, EV3 e VS conforme indicadas nas respectivas peças desenhadas cujo tratamento e manutenção ficará a cargo do município, além dos logradouros dos lotes definidos nas respectivas peças desenhadas do loteamento, cuja manutenção ficará a cargo dos respectivos utilizadores.

Artigo 6º

DOS EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS

Os espaços destinados a equipamentos públicos são os referidos nas respectivas peças desenhadas, nomeadamente EQ1 e EQ2 com o uso mencionado na memória descritiva, e deverão conter os espaços de estacionamento necessários consoante o seu uso assim como arranjos exteriores.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES RELATIVAS  
AOS LOTES

Artigo 7º

DA DEFINIÇÃO

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

Artigo 8º

DOS MUROS SEPARADORES

Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1,00 metros na frente urbana, nos casos em que aí possam existir, e de 1,50 metros nos restantes limites.

Artigo 9º

DAS INFRA-ESTRUTURAS DE  
SANEAMENTO BÁSICO

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

CAPITULO IV

DISPOSIÇÕES RELATIVAS  
AOS EDIFÍCIOS  
HABITACIONAIS E  
COMERCIAIS

Artigo 10º





CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

## DO ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (I.O.)

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

### Artigo 11º

## DO ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO (I.U.)

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 Loteamento, com excepção dos 3% da área de construção devidamente previsto na legislação sobre a matéria.

### Artigo 12º

## DO NÚMERO DO FOGOS E ESTACIONAMENTO POR LOTE

1- O número do fogos é 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 Loteamento.

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

### Artigo 13º

## DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

1- Os edifícios destinados a habitação serão unifamiliares, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas, com uso habitacional.

2- As tipologias resultam das soluções arquitectónicas propostas, não podendo, em qualquer caso, exceder os valores máximos de área de construção e número de fogos definidos no quadro síntese da ocupação urbanística do Loteamento.

3- Os lotes de uso habitacional nº 1 a 22 e 32 a 36 ficam condicionados ao projecto tipo A, B e C elaborado pelo departamento técnico e que constituem os anexos 1,2 e 3 deste loteamento.





*[Handwritten signature]*

#### Artigo 14º

##### DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

- 1- Deverá ser dado cabal cumprimento à implantação dos edifícios preconizada nas peças desenhadas do Loteamento.

#### Artigo 15º

##### 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 Loteamento e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no R.G.E.U. e demais legislação aplicável.

#### Artigo 16º

##### DA PROFUNDIDADE MÁXIMA DAS CONSTRUÇÕES

As construções destinadas a uso habitacional não poderão exceder os onze metros de profundidade e o alinhamento máximo da fachada posterior definido nas respectivas peças desenhadas.

#### Artigo 17º

##### 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 Loteamento.
- 2- As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder a área de 15 m<sup>2</sup>.
- 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 3º do presente regulamento.

#### Artigo 18º

##### DAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DO EDIFICADO

- 1- O número máximo de pisos é o definido no respectivo quadro síntese.
- 2- Não serão permitidos aproveitamentos de sótãos.





CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

*Handwritten signature*

3- A cércea máxima dos edifícios destinados a habitação é geralmente 3m salvo as excepção referidas no quadro síntese.

A cércea das construções secundárias - anexos e garagens - não poderá ser superior a 2,80 metros.

4- As coberturas serão em telhado, com telha cerâmica vermelha tipo "Lusa", não sendo permitidos terraços tanto no edifício principal como anexos.

#### Artigo 19º

#### DOS MATERIAIS A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO

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

#### Artigo 20º

#### DA AUTORIA DOS PROJECTOS

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

#### CAPITULO V

### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS INDUSTRIAIS

#### Artigo 21º

Na zona destinada a edifícios industriais, as construções deverão cumprir o alinhamento estabelecido de afastamento á frente do lote de 2m e cumprir as dimensões relativas á sua profundidade constantes na planta de dimensionamento que faz parte das peças desenhadas.

#### Artigo 22º

A linha do beiral não deverá exceder os 5m contados acima da cota de soleira e a linha de cumeeira não deverá exceder os 7m de altura.

#### Artigo 23º

Serão permitidas além das formas de cobertura tradicionais a cobertura de todo o vão em painéis tipo blocotelha desde que a sua superfície exterior seja de cor vermelha.

#### Artigo 24º

É permitida a ocupação interior por mesanines destinadas a área de





CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

*[Handwritten signature]*

serviço dos espaços industriais desde que a sua ocupação não seja superior a 1/3 da área total de implantação da construção.

Artigo 25º

Os lotes industriais deverão ser destinados a pequena indústria ( Ex. Carpintaria, Serralharia, Olaria, Oficina Auto, Armazéns, etc...).

Artigo 26º

É proibida a utilização destes edifícios para o armazenamento de matérias poluentes ou facilmente inflamáveis.

Artigo 27º

Nos termos do Artº 10 do D.L. 109/91 de 15 de Março, a Câmara Municipal não concederá licença para obras de novas instalações, alterações ou ampliações de estabelecimentos industriais, sem que tenha sido efectuado o respectivo licenciamento pela entidade coordenadora.

Artigo 28º

Os estabelecimentos industriais susceptíveis de emitir poluentes atmosféricos deverão tomar medidas para minimizar aquelas emissões, de forma a cumprir com o disposto no D.L. 352/90 de 9 de Novembro e não ultrapassar os limites fixados na Portaria nº 286/93 de 12 de Março, ou outra legislação aplicável.

Artigo 29º

1- As águas industriais residuais a descarregar no colector municipal deverão cumprir os parâmetros indicados no anexo XXVIII do D.L. 74/90 de 7 de Março, ou outra legislação aplicável, devendo prever-se um pré-tratamento sempre que necessário.

2- Os estabelecimentos industriais a instalar são responsáveis pelas lamas resultantes dos pré-tratamentos das águas residuais, devendo indicar, nos respectivos projectos, qual o destino final previsto.

3- Não é permitida a evacuação de óleos e gorduras nas redes de drenagem de esgotos, nomeadamente de óleos usados, devendo estes produtos ser armazenados para posterior tratamento, nos termos do D.L.





CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

88/91 de 23 de Fevereiro e da Portaria nº 240/92 de 4 de Maio, ou outra legislação aplicável.

Artigo 30º

Os estabelecimentos industriais a instalar serão responsáveis por dar destino adequado aos resíduos que vierem a produzir, devendo dar cumprimento ao disposto no D.L. 488/85 de 25 de Novembro e na Portaria nº 374/87 de 4 de Maio.

Artigo 31º

Os estabelecimentos industriais deverão considerar nos seus processos de licenciamento as disposições constantes no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo D.L. 251/87 e pelo D.L. 292/89 de 2 de Setembro (o qual introduz algumas alterações ao D.L. anterior), e demais legislação aplicável sobre a matéria.

Artigo 32º

Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas deverão cumprir o disposto no D.L. 224/87 de 3 de Junho e demais legislação aplicável.

Artigo 33º

Os muros separadores dos lotes deverão ter 1.20m de altura, serão caiados ou pintados a branco e o seu projecto deverá ser apresentado juntamente com os projectos das construções.

Artigo 34º

Nos casos omissos deverão ser respeitadas as disposições constantes no R.E.G.E.U., R.E.M.O.E. e demais legislação em vigor, podendo qualquer dúvida ser esclarecida pela Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística da C.M.O..

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES  
COMPLEMENTARES E  
OMISSÕES

Artigo 35º

DAS OMISSÕES

Em todos os casos omissos no presente regulamento será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor.



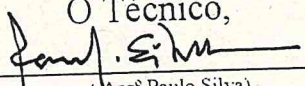


CÂMARA MUNICIPAL DE ODEMIRA  
Departamento Técnico

---

Odemira, 10 de Julho de 2003.

O Técnico,

  
(Arqº Paulo Silva)