



Câmara Municipal de Calém  
Departamento Técnico

REGULAMENTO DO

LOTEAMENTO MUNICIPAL

DE LUZIANES GARE



Câmara Municipal de Colares  
Departamento Técnico

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### ARTº 1

#### DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O presente Loteamento Municipal enquadra-se juridicamente na Figura de Plano de

Detalhamento de Urbanização conforme definido por decreto-lei n.º 69/90, de 2 de Março.

### ARTº 2

#### DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1 – O presente regulamento aplica-se a toda a área objecto do Plano de Detalhamento, cujos limites se encontram representados na Planta de Enquadramento à escala 1:500, que faz parte integrante do Plano.

2 – Este Plano estabelece os princípios e as regras a que se deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção, sem prejuízo da observância das normas vinculadas de plano vigente de hierarquia superior, designadamente o Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejo (PRCTAL), aprovado pelo Decreto-Regulamentar n.º 26/93 de 27 de Agosto.



Câmara Municipal de Orlândia  
Departamento Técnico

### ARTº 3 DA ALTA DE INTERVENÇÃO

Conforme definido na Planta de Síntese (1ª fase) à escala 1/500

Área total de intervenção	75.000m <sup>2</sup>
Área da 1ª fase	25.040m <sup>2</sup>
Número de lotes da 1ª fase	37
Área de reserva para 2ª, 3ª e 4ª fases	49.960m <sup>2</sup>

## CAPITULO II DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS PÚBLICOS

### ARTº 4 DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

1 – 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.

2 – A execução dos espaços públicos desenvolve-se de acordo com o baseamento previsto, podendo ser concluída à medida que for necessário passar de umas fases para outras.





Câmara Municipal de Clemens  
Departamento Técnico

### ARTº 5

#### DA ESTRUTURA VERDE URBANA

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

2 – Nos arranjos paisagísticos e nas plantações de árvores deverão utilizar-se de preferência espécies indígenas, sendo tanto quanto possível, preservadas as árvores e arbustos existentes no local.

### ARTº 6

#### DA ZONA VERDE DE RESERVA E ENQUADRAMENTO

As áreas sobranles sem implantação constituem zonas de reserva e protecção vegetal desta zona, devendo ser preservadas as espécies existentes no local.

### CAPITULO III

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES

### ARTº 7

#### 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 estruturada.



Câmara Municipal de Odeira  
Departamento Técnico

### ARTº 8

#### DOS MUROS SEPARADORES

Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1,00m na frente urbana, e de 1,50m nos restantes limites. Estas alturas apenas poderão ser superadas com elementos verdes (arbustos) associados (ou não) a elementos em rede.

### ARTº 9

#### DO ESTACIONAMENTO

Estão previstos dois lugares de estacionamento por lote, dos quais um deverá ficar localizado no seu interior, sob a forma de garagem na área de implantação que lhe está destinada.

### CAPITULO IV

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS

### ARTº 10

#### DA DEFINIÇÃO

É o quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio a lotear, não podendo exceder neste loteamento o valor máximo de 0,50.

### ARTº 11

#### DO ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO LÍQUIDO

É o quociente entre a área total de pavimentos e a área do lote ou parcela, não podendo exceder neste loteamento o valor máximo de 0,50.



Câmara Municipal de Coimbra  
Departamento Técnico

## ARTº 12 DO ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO BRUTA

É o quociente entre a área total de pavimentos e a área total da parcela do terreno a lotear, não podendo exceder neste loteamento o valor máximo de 0,29.

## ARTº 13 DO NÚMERO DE FOGOS POR LOTE

São em função da área máxima da construção permitida no lote, não podendo exceder neste loteamento 1 fogo por lote.

## ARTº 14 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 por caso com os Serviços Técnicos Municipais.

## ARTº 15 DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

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

2 – As tipologias resultarão das soluções arquitectónicas propostas, não podendo, em qualquer caso, exceder os valores máximos da área de construção permitida no lote, definida no Plano.





Câmara Municipal de Odemira  
Departamento Técnico

### ARTº 16

#### DOS ALINHAMENTOS DAS FRENTEIS URBANAS

1 - Os alinhamentos definidos nas peças desenhadas do Plano, condicionam as construções geminadas ou isoladas, a implantar nos lotes, a apresentar pelo menos 2/3 da sua frente urbana alinhada por este plano.

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

### ARTº 17

#### DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO LOTE

1 - A área de implantação por lote é de 130m<sup>2</sup> para o edifício principal correspondente à habitação ou comércio, conforme o caso, e de 15m<sup>2</sup> para uma área de garagem ou armazém localizada na parte posterior do lote, encostada aos limites do lote, conforme definido na planta de síntese de ocupação urbanística do Plano.

2 - Outras construções, não poderão exceder 10% da área total de construção prevista e serão analisadas, caso a caso, pela Câmara Municipal de Odemira. Sendo proibido em absoluto a sua utilização para fins comerciais ou industriais, salvo as exceções previstas no Artº 14 do presente regulamento.

3 - Serão cumpridas, com os acertos decorrentes das respectivas soluções de projecto, as implantações e afastamentos dos edifícios, definidos nas peças desenhadas do Plano e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no RFGU e demais legislação aplicável.

4 - As cotas de soleira deverão ser estabelecidas mediante o declive, sempre que possível, acima da cota do passeio adjacente cerca de 15 cm (a estabelecer fase a fase antes do arranque da obra de infra-estruturas).



Câmara Municipal de Odemira  
Departamento Técnico

## ARTº 18 DAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DO EDIFÍCIO

- 1 - A cota máxima dos edifícios será de 3,20m delimitada a partir da cota do passeio adjacente, com excepção para os edifícios destinados a comércio e equipamento coletivo, cuja cota máxima será de 3,70m.
- 2 - A cota máxima das construções secundárias – anexos e garagens – não poderá ser superior a 2,80m.
- 3 - Não são permitidos “aproveitamentos” de sótãos.
- 4 - As coberturas são em duas águas, com telha cerâmica tipo “lusa” (de cor natural) de caneciras acertadas no caso de edifícios encostados, não sendo permitidos terraços tanto no edifício principal como nos anexos.

## ARTº 19 DOS ACABAMENTOS EXTERIORES E CORES A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO

- 1 - Na pintura das paredes exteriores recomenda-se o uso do branco eventualmente associado a cores locais.
- 2 - Caixilharias em madeira tratada ou em alumínio termolacado, com portadas exteriores em material correspondente, ou em alternativa colocar estores em PVC branco ou cromo.
- 3 - Cada edifício deverá ser alvo de projecto de arquitectura, onde serão conjugadas cores e materiais, atendendo às condicionantes do Plano, disposições municipais e demais regulamentos existentes sobre a matéria, e caso a caso apreciados pela Câmara Municipal de Odemira.





Câmara Municipal de Odemira  
Departamento Técnico

## ARTº 20 DA AUTORIA DOS PROJETOS

Todos os projetos de arquitetura de novos edifícios deverão ser de autoria e responsabilidade de técnicos devidamente habilitados.

## CAPITULO V DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS SANEAMENTO BÁSICO

### ARTº 21 LIGAÇÕES ÀS REDES

1 – As ligações às redes públicas são a cargo dos proprietários dos lotes, as quais deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Odemira.

2 – A ligação das redes prediais à caixa de inspeção deverá ser solicitada à Câmara Municipal de Odemira, sem a qual o edifício não pode ser habitado.

3 – A rede de drenagem de águas residuais domésticas só poderá entrar em funcionamento após ligação à respectiva ETAR.

### ARTº 22 DA REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

1 – A rede pública de abastecimento de água será subterrânea, com os diâmetros de acordo com o projeto, em PVC rígido, e com, traçado conforme as peças desenhadas.

2 – A rede pública de abastecimento de água incluirá bocas de incêndio. O serviço de incêndio só poderá ser ministrado por pessoal ligado aos bombeiros, salvo em caso de reconhecida emergência.



Câmara Municipal de Odemira  
Departamento Técnico

3 – A rede pública de abastecimento de água será executada de acordo com o faseamento previsto, podendo ser concluída à medida que for necessário passar de umas fases para outras.

### ARTº 23

#### DA REDE DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS E PLUVIAIS

1 – As redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais será executada de acordo com os projectos de especialidade, com materiais em PVD rígido na rede de águas residuais domésticas e em milhas em betão ou PVC rígido na rede de águas residuais pluviais. Estão previstas caixas de visita em anéis de betão pré-fabricado, tampa em ferro fundido com indicação da Câmara Municipal de Odemira e dizeres “Águas Residuais Domésticas” ou “Águas Residuais Pluviais”, conforme o caso, espaçadas no mínimo de 60m e com implantação de acordo com o projecto.

2 – É obrigatória a instalação de uma caixa de inspecção por cada lote, ligada à rede de drenagem de águas residuais domésticas.

3 – A rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais será executada de acordo com o faseamento previsto, podendo ser concluída à medida que for necessário passar de umas fases para outras.

### CAPITULO VI

#### DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES

### ARTº 24

#### DOS EDIFÍCIOS DESTINADOS A COMÉRCIO

Nos edifícios com piso comercial, o pé-direito desse mesmo piso deverá ter no mínimo 3,00m e respeitar todas as restantes condições da legislação e posturas municipais aplicáveis a este tipo de construção.



Câmara Municipal de Odemira  
Departamento Técnico

### ARTº 25

#### DOS EDIFÍCIOS DESTINADOS AO EQUIPAMENTO

O equipamento colectivo previsto terá um piso e será construído de acordo com projecto a apresentar.

### ARTº 26

#### DA S OMISSÕES

Em todos os casos 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.

Odemira, Junho de 1999

O Técnico