

REGULAMENTO
do
LOTEAMENTO “PORTELA do DESERTO”

ALVARÁ DE LOTEAMENTO COM OBRAS DE
URBANIZAÇÃO nº 9/2006

ALTERAÇÃO

(Redacção final)

Março de 2020

REGULAMENTO

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O presente plano enquadra-se juridicamente na figura de operação de Loteamento conforme sujeita a Licença Administrativa, conforme definido no nº 2 do Artigo 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 177/01, de 4 de Julho.

Artigo 2º

DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

O presente Regulamento aplica-se a toda a área 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

DOS ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Os espaços destinados a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva são áreas de cedência conforme definido na Portaria nº 1136/01, de 25 de Setembro, não lhes podendo ser atribuído outro uso.

Artigo 6º

DOS EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Os espaços destinados a Equipamentos de Utilização Colectiva são áreas de cedência conforme definido na Portaria nº 1136/01, de 25 de Setembro, não lhes podendo ser atribuído outro uso.

Estes espaços serão ocupados com os equipamentos que a Câmara Municipal de Odemira entender que deverão ser construídos.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES

Artigo 7º

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 infra-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

Artigo 10º

DO ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (I.O.)

É o quociente entre a área máxima de implantação permitida num determinado lote e a área desse mesmo lote, e não poderá, em caso algum, exceder o definido no quadro 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 determinado lote e a área desse mesmo lote, e não poderá, em caso algum, exceder o definido no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

Artigo 12º

DO NÚMERO DE FOGOS E ESTACIONAMENTO POR LOTE

1 – O número de fogos é função da área máxima de construção permitida no lote, não podendo em caso algum exceder o número máximo estabelecido no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

2 – Deverá haver dois lugares de estacionamento por fogo, dentro dos limites do lote.

Artigo 13º

DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

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

2 – As tipologias máximas admitidas estão definidas no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

Artigo 14º

DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Todas as construções deverão apresentar a sua implantação, conforme plano de alinhamento definido na Planta Síntese do Loteamento.

1 - Nas frentes de rua, a implantação apresentará um afastamento ao limite do lote de 2,50 metros, com excepção para a frente de rua correspondente aos lotes nº 16 a 21, onde esse afastamento será de 2,00 metros.

2 – 1/3 da frente do edifício poderá ter implantação recuada relativamente ao plano de alinhamento.

3 - No tardo, a implantação do edifício principal terá um afastamento mínimo de 4,00 metros ao limite posterior do lote.

4 – Quando nos lotes adjacentes ao lote a edificar, pré-existam edifícios que não estejam conforme os afastamentos definidos no nº 1 do presente artigo, poderá em alternativa, a edificação a erigir apresentar implantação alinhada na frente de rua com o(s) plano(s) dessas construções.

Artigo 15º

DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL E ANEXOS

1 – Só poderá existir uma construção principal em cada lote, na qual se localizarão as funções urbanas conforme definidas no Loteamento.

2 – Para além da construção principal, poderá haver construções complementares ou secundárias (ex: garagens, instalações técnicas, despensas, arrumos ou lavandarias), preferencialmente contidas num único volume e cuja área bruta de construção não ultrapassará 5% da área do respectivo lote.

3 – As construções complementares ou secundárias terão somente um piso, e sua utilização será sempre de carácter complementar às funções urbanas definidas para o respectivo lote.

4 – São ainda complementarmente admitidos telheiros e alpendres, cuja área de construção, para efeito de aplicação de Índices de Ocupação e Utilização, será quantificada conforme definição de Área Bruta da Construção constante no Regulamento do Plano Director Municipal de Odemira.

Artigo 16º

DAS CARACTERISTICAS VOLUMÉTRICAS DO EDIFICADO

1 – O número máximo de pisos é de 2.

2 – São permitidos aproveitamentos de sótãos desde que não habitáveis e se destinem somente a arrumos ou zonas técnicas.*

3 – A cêrcea máxima dos edifícios será:

- a) Edifícios de um piso – 2,90 m
- b) Edifícios de dois pisos destinados a habitação – 5,70 m
- c) Edifícios de dois pisos destinados a habitação e comércio – 6,225 m

4 – As coberturas serão em telhado, com telha cerâmica vermelha tipo “Lusa” de cumeeira acertada, nos casos de edifícios encostados, não sendo permitidos terraços.

Artigo 17º

DOS MATERIAIS A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO

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

Artigo 18º

DA AUTORIA DOS PROJECTOS

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

CAPITULO V

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES

Artigo 19º

DAS OMISSÕES

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

Artigo 20º

APLICAÇÃO TEMPORAL

1 - As edificações pré-existentes, bem como as cuja construção tenha sido legalmente iniciada à data da aprovação da alteração ao Regulamento do Loteamento na sua actual redacção e respectiva Planta Síntese anexa, não estão obrigadas ao cumprimento das inovações introduzidas.

2 – As intervenções futuras, a realizar sobre edifícios existentes, devem, sempre que tecnicamente possível e economicamente viável procurar aproximar-se do cumprimento do estabelecido pelo presente Regulamento e respectiva Planta Síntese anexa.

Odemira, 19 de Março de 2020

*alteração introduzida em 01/03/2011, pelo 1º Aditamento ao Alvará de Loteamento.