

LOTEAMENTO DA ALGOCEIRA
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Julho de 2019

REGULAMENTO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O presente plano enquadra-se juridicamente na figura de Operação de Loteamento, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redacção.

Artigo 2º

DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

O presente Regulamento aplica-se a toda a área objecto da Operação de Loteamento, consoante do definido e delimitado nas peças desenhadas que dele fazem parte integrante.

Artigo 3º

DO USO DAS CONSTRUÇÕES

- 1 - Não são permitidos outros usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, para além dos estabelecidos nas peças escritas e desenhadas do presente Loteamento.
- 2 - Exceptuam-se do número anterior, as actividades do tipo artesanal e as actividades que possam ser consideradas compatíveis, por inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, nos termos do nº 3 do art.º 18º do SIR - Decreto-Lei n.º 169/2012 de 01 de Agosto, na sua actual redacção.
- 3 – Nos edifícios legalmente constituídos, desde que devidamente adequados para o efeito, admite-se ainda a sua exploração como Alojamento Local.

CAPÍTULO 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 projectados.

Artigo 5º

DA ESTRUTURA VERDE URBANA

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

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES

Artigo 6º

DA DEFINIÇÃO DE LOTE

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

Artigo 7º

DOS MUROS SEPARADORES

- 1 - Os muros de delimitação dos lotes, na sua frente urbana, não poderão exceder a altura de 1.00 metro.
- 2 – Os muros de delimitação, separadores entre lotes, nos termos do disposto no art.º 136º do Código Civil, deverão ter uma altura mínima de 1.50 metros.
- 3 - A altura máxima dos muros referidos no número anterior será de 2.00 metros.

Artigo 8º

DAS INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO

Os edifícios só poderão ser habitados/utilizados depois obterem o respectivo Alvará de Utilização tal como dispõe a alínea d) do n.º 1 do art.º 98º do RJUE – Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro na sua actual redacção, e bem assim, somente depois de efectuadas as respectivas ligações às redes abastecimento de água e de saneamento público.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS

Artigo 9º

DA PERCENTAGEM DE OCUPAÇÃO NO LOTE (P.O.L.)

P.O.L. 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 os parâmetros definidos no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

Artigo 10º

DO ÍNDICE DE OCUPAÇÃO NO LOTE (I.O.L.)

I.O.L. é o quociente entre a área máxima de construção permitida num lote e a área desse mesmo lote, e não poderá, em caso algum, exceder os parâmetros definidos no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

Artigo 11º

DO NÚMERO DE FOGOS E ESTACIONAMENTOS POR LOTE

- 1 – O número de fogos foi estabelecido em função da área máxima de construção permitida no lote, e não poderá, em caso algum, exceder os parâmetros definidos no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento.
- 2 – Nos lotes destinados a habitação, terá que ser garantido pelo menos um lugar de estacionamento por fogo, a localizar dentro dos limites do respectivo lote.
- 3 – Nos lotes destinados a comércio ou a armazéns, deverá ser garantido pelo menos um lugar de estacionamento e para cargas/descargas, a localizar dentro dos limites do respectivo lote.
- 4 - Nos lotes destinados a habitação e comércio, sempre que se estabeleçam as 2 funções urbanas admissíveis, deverá ser cumprido cumulativamente, o disposto nos nº's 2 e 3 do presente artigo.
- 5 – Os lugares de estacionamento devidos dentro de cada lote poderão corresponder a garagens, espaços exteriores cobertos ou espaços exteriores descobertos.
- 6 - As dimensões mínimas para cada lugar de estacionamento devido serão de 5.00 metros de profundidade por 3.00 metros de largura, medidos no limpo e livres de obstáculos em toda a sua extensão.

Artigo 12º

DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

As tipologias a adoptar resultarão das soluções arquitectónicas propostas, não poderão, em caso algum, exceder os parâmetros definidos no quadro síntese de ocupação urbanística do Loteamento nem apresentar área bruta de construção inferior ao estabelecido no art.º 67º do RGEU, para a respectiva tipologia que for adoptada.

Artigo 13º

DAS IMPLANTAÇÕES DOS EDIFÍCIOS

- 1 - As novas construções deverão por regra ter uma implantação longitudinal e paralela relativamente ao limite do lote na sua frente de rua, podendo se admissíveis outras soluções, desde que tecnicamente justificadas.
- 2 – Nos lotes com profundidade igual ou inferior a 16.00 metros, as novas construções terão pelo menos 1/3 da sua extensão implantada sobre o limite do lote na sua frente de rua, podendo a restante extensão apresentar um afastamento máximo até 3.00 metros.
- 3 – Nos lotes com profundidade superior a 16.00 metros, a implantação das construções poderá apresentar-se em toda ou em parte da sua extensão com um afastamento máximo de até 3.00 metros relativamente ao limite do lote na sua frente de rua.

- a) Nestes lotes, os alçados posteriores dos edifícios terão um afastamento mínimo de 5.00 metros, relativamente ao limite posterior do respectivo lote.

4 – Nos casos em que a frente de rua do lote se apresenta acentuadamente fora de esquadria com os seus limites laterais (lt's nº 7, 8, 9, 11, 14 a 22, 26, 36, 37, 39, 42, 43, 50, 61, 63, 64, 66 69, 81 e 82), dispensa-se o cumprimento do disposto no nº 1 do presente art.º, pelo que, em alternativa, a implantação das construções poderá ficar à esquadria com uma das laterais do respectivo lote, conforme a solução que melhor se integre com a sua envolvente directa.

- a) Nestes lotes, a implantação das novas construções deverão apresentar, relativamente ao limite do lote na sua frente de rua, um afastamento médio não superior a 3.00 metros.
- b) O alinhamento da frente urbana será ainda complementarmente garantido através da construção de muro em toda a extensão do limite da frente de rua do respectivo lote.

Artigo 14º

DAS ÁREAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO DOS LOTES

Os lotes não poderão apresentar uma área total impermeabilizada superior a 75% da sua área total, com um tecto máximo de 500.00 m², quando da aplicação da percentagem estabelecida resultasse uma área superior a essa.

Artigo 15º

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 ou anexos, não poderão exceder 10% da área máxima de construção admitida para o respectivo lote.

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

4 – Exceptuam-se do número anterior as utilizações admissíveis nos termos do n.º 2 do art.º 3º.

5 – As utilizações admissíveis nos termos do n.º 2 do art.º 3º não poderão ser instaladas ou exercidas nos espaços destinados a garagens, quando daí resulte prejuízo efectivo para o estacionamento devido dentro do lote, nos termos do art.º 11º.

6 – Para além do disposto no n.º 2 do presente art.º, será igualmente permitida a construção de uma área adicional em telheiro com um máximo de 15.00m².

Artigo 16º

DAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS NA CONSTRUÇÃO

1 – O número máximo de pisos admitidos em todo o Loteamento é de 1 piso.

2 – Só é admitido o acesso e a utilização dos desvãos das coberturas, vulgarmente designados por sótãos, para instalação de equipamentos técnicos associados a sistemas de aquecimento de águas sanitárias, sistemas de ventilação forçada, de ar condicionado, de aquecimento central ou outros equipamentos técnicos, desde que tecnicamente justificados.

- 3 – A cêrcea máxima dos edifícios principais destinados a habitação será de 3.10 metros.
- 4 – A cêrcea máxima dos edifícios principais destinados a comércio ou armazéns será de 3.50 metros.
- 5 - A cêrcea máxima das construções secundárias será de 2.80 metros.

Artigo 17º

DAS CARACTERISTICAS DAS COBERTURAS NA CONSTRUÇÃO

- 6 – As coberturas serão preferencialmente inclinadas, com uma inclinação que não poderá exceder 50% (0.50 metros de altura, por cada 1.00 metros de profundidade), com acabamento em telha cerâmica de barro vermelho.
- a) Na generalidade as coberturas devem ser de 2 águas, podendo o seu número aumentar em função do número de fachadas;
 - b) Duas águas apostas terão sempre cumeeira comum;
 - c) Sempre que se trate de edifícios encostados, as cumeeiras deverão ser acertadas.
- 7 – O remate da cobertura com as paredes das fachadas far-se-á preferencialmente através de beirado à Portuguesa - capa e bica, com cimalha.
- a) Sempre que se trate de edifícios encostados, os beirados deverão apresentar-se alinhados.
- 8 – Quando a concepção arquitectónica seja justificada e integrada na malha envolvente, em substituição das soluções em beirado, poderão ser utilizadas soluções em platibanda, sendo que as dimensões definidas nos n.ºs 3 e 4 do presente art.º, poderão ser acrescidas de um máximo de 0.90 metros.
- 9 – Quando a concepção arquitectónica seja justificada e integrada na malha envolvente, admitem-se soluções parciais em cobertura plana não acessível, cuja área não poderá no entanto exceder 1/3 da área total da cobertura do edifício.
- 10 – As chaminés devem respeitar as formas tradicionais da região, não sendo permitido o uso de chaminés pré-fabricadas.
- a) O seu acabamento será em reboco pintado de branco, admitindo-se apenas apontamentos de cor tradicional.

Artigo 18º

DOS DEMAIS MATERIAIS A UTILIZAR NO EXTERIOR DA CONSTRUÇÃO

- 1 - Nas fachadas e muros a superfície final de acabamento será em reboco liso, homogéneo e de fraca rugosidade, admitindo-se no entanto, rebocos afagados à colher.
- 2 – A cor base das fachadas e muros será obrigatoriamente o branco, admitindo-se no entanto, troços de fachada, com área não superior a 1/4 da mesma, nas cores tradicionais da região.
- 3 - Quando se opte pelo sistema construtivo em Taipa, para além dos acabamentos previstos nos nº 1 e 2 do presente art.º, admite-se que as fachadas se apresentem, total ou parcialmente não rebocadas, em Taipa à vista.
- 4 – Quando existam elementos decorativos marcados nas fachadas (barras de soco, cunhais, guarnições de vãos, cimalthas ou platibandas), os mesmos poderão ser pintados de branco ou nas cores tradicionais da região.

5 – Todos os elementos decorativos de um edifício serão pintados de uma mesma cor.

6 – São ainda admitidos apontamentos em pedra de região (talisca ou xisto), aplicada na sua forma tradicional (cuja designação vernacular será a de pedra deitada ou aparelhada) não sendo admitida a sua aplicação de forma “chapeada colada” ao plano da fachada ou muro, nem admitida a aplicação de materiais cerâmicos de qualquer natureza, ainda que correspondam ao mimetismo da imagem e da forma tradicional de aplicação, da pedra da região.

7 – As proporções dos vãos devem seguir as proporções evidentes do seu ambiente imediato.

- a) Nas janelas de peito, a sua largura deverá ser sempre inferior à sua altura, correspondendo assim a rectângulos verticais.
- b) Como materiais para as caixilharias são admitidas soluções em madeira, alumínio termo lacados, PVC's e ferro pintados.
- c) Nas caixilharias deverão ser usadas as cores tradicionais para os componentes fixos e a cor branco para as partes móveis envidraçadas.
- d) Relativamente a tapa-luzes, aconselha-se o recurso a postigos ou portadas interiores, admitindo-se no entanto o uso de portadas exteriores ou de estores de correr com caixa interior.
- e) Caso se opte por portadas exteriores, estas não poderão em caso algum abrir sobre a via pública.
- f) Para os estores admitem-se as cores branco ou cinza.
- g) As portas e portadas exteriores deverão preferencialmente apresentar-se com acabamento nas cores tradicionais.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES RELATIVAS À ESTÉTICA E CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 19º

DA ESTÉTICA DOS EDIFÍCIOS

As obras de edificação a desenvolver, deverão ser projectadas, executadas e mantidas de forma a contribuírem para a dignificação e valorização estética e paisagística do conjunto onde se irão inserir, bem como para a valorização da arquitectura tradicional da região.

Artigo 20º

DA CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Todas as edificações devem ser objecto de obras de manutenção e conservação regulares, de forma a permanecer garantida a sua segurança, salubridade e arranjo estético.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS DESTINADOS A COMÉRCIO E A EQUIPAMENTOS

Artigo 21º

EDIFÍCIOS DESTINADOS A COMÉRCIO

Nos edifícios com piso comercial, o pé-direito desse mesmo piso deverá ter o mínimo de 3.00 metros e respeitar as condições da legislação geral e específica aplicáveis, bem com as posturas municipais sobre a matéria, designadamente, publicidade e ocupação de via pública.

Artigo 22º

EDIFÍCIOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS

O Equipamento previsto (Centro Social) terá um piso e será construído de acordo as normas legais e regulamentares aplicáveis, conforme projecto a apresentar, devidamente validado pelas entidades competentes e respectiva associação de moradores, ainda que a mesma possa ser uma obra da administração local e como tal isenta de controlo prévio, nos termos do art.º 7º do RJUE - Decreto-Lei nº555/99 de 16 de Dezembro na sua actual redacção.

CAPÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTO DE CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEIS E AUTORIA DE PROJECTOS

Artigo 23º

DOS PROCEDIMENTO DE CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEIS

1 – O cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, não dispensa as futuras obras de edificação da obrigatória submissão, junto da Câmara Municipal, dos respectivos procedimentos de controlo prévio aplicáveis, conforme definidos no art.º 4º do RJUE – Decreto-Lei nº 555/1999 de 16 de Dezembro.

2 – O disposto no número anterior não se aplicará às obras isentas de controlo prévio, tipificadas nos art.ºs 6º e 6ºA do RJUE – Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, bem como no art.º 4º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira – Regulamento nº 364/2010 publicado em DR, 2ª série, em 21 de Abril.

- a) Pese embora a isenção de procedimento de controlo prévio, as obras referidas no nº 2 estão igualmente obrigadas ao cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 24º

DA AUTORIA DE PROJECTOS

Todos os projectos de arquitectura de novos edifícios, bem como os projectos de arquitectura de grandes intersecções em edifícios existentes, serão obrigatoriamente da autoria e responsabilidade de arquitectos legalmente habilitados nos termos da Lei.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 25º

DÚVIDAS E OMISSÕES

Nas omissões ou dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento, aplicar-se-á o disposto no Código Civil, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Plano Director Municipal, Regulamento de Urbanização de Edificação do Município de Odemira e demais legislação e regulamentos vigentes aplicáveis.

Artigo 26º

APLICAÇÃO TEMPORAL

1 - As edificações pré-existentes ao presente Loteamento, entretanto licenciadas e concluídas ou cuja construção tenha sido legalmente iniciada à data da aprovação das alterações introduzidas ao projecto do Loteamento Municipal da Algoceira, não estão obrigadas ao cumprimento das inovações introduzidas pelo presente Regulamento e respectiva Planta Síntese anexa.

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, 29 de Julho de 2019

DLGT - SCPOU