

Projecto: Loteamento na Zambujeira do Mar.

Local: Zambujeira do Mar.

Requerente: Amaro & Gonçalves, SA.

Fase de trabalho: Alteração ao Alvará de loteamento nº01/2009

Regulamento

ARTIGO 1º

O presente regulamento aplica-se ao loteamento do prédio nº. 179-J, já definido, pela presente operação de loteamento, mas que sofre as alterações apresentadas na nova planta de síntese, em anexo.

Define as regras pelas quais se devem reger os projectos a licenciar, para além dos termos da legislação em vigor, e, também, as regras a que se devem sujeitar as construções já existentes.

ARTIGO 2º

As peças escritas e desenhadas do projecto deste loteamento são parte integrante deste regulamento.

ARTIGO 3º

Toda a transformação física e/ou funcional, de carácter definitivo, ou não, a executar ao loteamento, ficará sujeita, para além das normas legais aplicáveis, a todas as disposições e vínculos, ou orientações caso não existam as anteriores, descritos no projecto identificado no Artigo 2º.

ARTIGO 4º

A planta de síntese do loteamento e o quadro constante na mesma, definem os lotes e determinam o seu uso e número de pisos.

ARTIGO 5º

1. Os edifícios a construir deverão obedecer aos parâmetros arquitectónicos, definidos na planta de síntese e respectivo quadro, nomeadamente quanto a volumes e implantações, e às regras deste regulamento;
2. É obrigatória a apresentação dos projectos de licenciamento conjuntos, quando se tratar de lotes de habitação unifamiliar geminada e/ou em banda;
3. Admite-se a alteração da cota de soleira, dentro da tolerância 1.20m, seja abaixo ou acima da cota de soleira, prevista na planta de síntese. Essa alteração deve ser devidamente justificada e aceite pela C.M.O;

4. Tendo em conta a topografia do terreno (acentuado declive) admite-se a utilização dos pisos abaixo do solo para estacionamento e/ou habitação.

ARTIGO 6º

Nos edifícios em que a área bruta de construção, ou o número de fracções, sejam inferiores ao considerado para efeitos de cálculo de capacidade de estacionamento previsto para esse lote, é admitida a redução da capacidade de estacionamento, quer quanto ao número de lugares de estacionamento quer quanto às áreas envolvidas, desde que sejam respeitados os índices mínimos definidos na Portaria 216-B/2008 de 3 de Março.

ARTIGO 7º

1. As indicações de entradas para os lotes, incluindo as entradas para as garagens, contidas nas peças desenhadas anexas, são uma referência preliminar, podendo ser objecto de ajustes pontuais, no decurso da elaboração dos projectos dos respectivos edifícios. São, contudo, definidoras da frente do lote.

2. Admitem-se alterações pontuais aos recortes dos passeios para estacionamento, com eventual redução ao número de estacionamentos, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas.

3. Tendo em conta o estacionamento contínuo previsto ao longo das vias que servem os lotes, e não tendo sido previstas zonas de acesso a estes, admite-se a eliminação dos lugares de estacionamento necessários para existir entrada directa aos lotes, desde que se respeitem os índices mínimos regulamentares.

ARTIGO 8º

Os espaços verdes de utilização colectiva cedidos à Câmara Municipal de Odemira, quer para o seu domínio público quer para o seu domínio privado, serão tratados com revestimento de solo ou ajardinamento, sendo encargo daquela entidade a sua manutenção.

ARTIGO 9º

Todos os espaços verdes livres privados, serão tratados por revestimento de solo ou ajardinamento, a cargo do promotor, ficando posteriormente a sua manutenção e administração a cargo do condomínio dos respectivos lotes.

ARTIGO 10º

A gestão do condomínio ficará sujeita às seguintes alíneas:

1. Os lotes de habitação colectiva que apresentem logradouro privado e/ou cave para estacionamento ou habitação ficam sujeitos a condomínio;

2. Ficam afectos à gestão do condomínio os elementos descritos no nº1 deste artigo;
3. A gestão do condomínio será responsável pela manutenção do estacionamento em cave ou ao nível do piso 0 e dos respectivos logradouros e/ou espaços ajardinados e piscinas, caso existam;
4. As instalações próprias das concessionárias LTE e PT, serão mantidas por estas entidades.

ARTIGO 11º

1. A cada lote de habitação unifamiliar, corresponderá um fogo e fica interdita a subdivisão em mais lotes ou a construção de mais fogos.
2. A cada lote de habitação colectiva corresponderá o número de fogos apresentados na planta de síntese, sendo admitida a diminuição do nº de fogos ou do tipo de tipologia. No caso de diminuição do número de fogos poder-se-á aumentar o tipo de tipologia.

ARTIGO 12º

É permitido o emparcelamento de dois lotes contíguos, desde que não prejudique a qualidade arquitectónica e paisagística do loteamento, somando-se os respectivos direitos de construção aprovados. Neste caso, os respectivos polígonos de implantação constituirão um só.

No caso de emparcelamento só será possível a construção de um anexo com as especificações definidas no artigo 15º, ponto 1.

ARTIGO 13º

Os Projectos de Licenciamento, a desenvolver após a execução da rede viária e das infra-estruturas, devem ter em conta a homogeneidade e a coerência, propondo-se assim que os projectos dos edifícios contíguos, sejam objecto de uma solução conjunta:

1. O volume das edificações deverá respeitar as implantações propostas na planta síntese;
2. O aspecto exterior dos edifícios propostos pode ser alterado desde que o seu conjunto seja harmónico;
3. As construções poderão dispor de coberturas inclinadas ou em terraço;
4. Os edifícios deverão adaptar-se ao perfil natural do terreno.

ARTIGO 14º

Intervenções de carácter geral

1. Antenas – Qualquer tipo de antena, ou similar, (rádio, televisão, parabólica, etc.) deverá ser, sempre, sujeita a aprovação prévia. Se aprovada, deverá ficar a tardoz do lote, em local não visível do exterior e dentro do polígono de implantação;
2. Estendais - Deverá ser criada uma zona específica que os oculte;

3. Fogos – Admite-se a realização de fogo no exterior, em lugar próprio (barbecue) desde que a construção para este efeito se insira na área destinada ao anexo permitido e esteja integrada com os alçados e envolvente;
4. Caixas de Correio - Devem estar de acordo com o regulamento específico;
5. Manutenção - Qualquer proprietário deve manter o seu lote e/ou respectiva edificação, se existir, em condições normais, preservando a sua aparência, ou ambas, se for o caso;
6. Sinalização e Identificação de Propriedade - Deve ser sujeita a aprovação prévia da C.M.O.;
7. Piscinas - Devem ser sujeitas a aprovação prévia da C.M.O.;
8. Atrilados, Auto-caravanas e similares – Não é permitido o seu estacionamento dentro do limite deste loteamento;
9. Vegetação – A vegetação a empregar nos jardins deverá ser permanentemente mediterrânica ou de espécies locais que assegurem uma fácil continuidade com a paisagem envolvente;
10. Veículos automóveis, Embarcações Marítimas de Recreio e/ou reboques e atrelados – Não é permitido o seu estacionamento ou reparação, em lotes residenciais ou nas suas proximidades;
11. Pintura exterior de fachadas – Qualquer alteração à cor das fachadas deve ser previamente aprovada pela C.M.O.;
12. Zona para contentor do lixo – Deve ser reservado um espaço próprio, em cada lote, para depósito de lixo e deve ser discreto do exterior;
13. Muro dos contadores – Deve ser reservado um espaço discreto e acessível à sua leitura, em cada lote;
14. Depósitos de água – A sua instalação necessita da aprovação da C.M.O. e deve, em caso de aprovação, ser ocultado, tanto quanto possível, das propriedades e das estradas circundantes, e deve utilizar uma cor que se harmonize com a envolvente;
15. Marquises – Não é permitida a sua instalação nem o encerramento de varandas, de nenhum tipo.

ARTIGO 15º

Orientações e restrições na construção

1. Anexos

- É permitida a construção de 1 (um) anexo por lote, com um piso, e com a cêrcea máxima de 2,80 m a tardoz e dentro do polígono de implantação, com a área máxima de 20,00 m² e não podendo exceder 5% da área total prevista para a construção principal;
- O desenho do anexo deve harmonizar-se com os alçados e com a envolvente;
- No caso dos lotes de gaveto, o anexo deve localizar-se em posição cuja volumetria não interfira com o alçado principal, e sempre a tardoz, e deve integrar-se harmonicamente no conjunto.

2. Estacionamento no interior do lote

- Para o estacionamento no interior do lote é permitida a execução de uma cobertura ou sombreamento, de preferência com materiais que se integrem no conjunto urbano e arquitectónico existente.



63 SP
L

3. Logradouro a Tardoz

- Qualquer construção ou estrutura de sombreamento a tardoz deve distar, no mínimo, 3.00m ao limite do lote;
- São permitidos barbecues e/ou equipamentos recreativos, mas sempre a tardoz do lote e dentro do polígono de implantação. São exceções as piscinas, rampas de acesso à cave, jardins privativos das fracções e lugares de estacionamento acima do solo, pertencentes ao lote, que poderão ficar fora do polígono de implantação.

4. Limitações Altimétricas

- Para as habitações unifamiliares e colectivas a cércea máxima é de 7.50m, medidos no encontro da fachada e a cobertura pelo piso da entrada principal.

O nº de pisos acima e abaixo do solo podem ser alterados desde que se mantenha o mesmo nº total de pisos, indicados na planta de síntese deste loteamento, quando bem justificados e aceites pela C.M.O;

- Para as Unidades de Alojamento a cércea máxima é de 11.30m, medidos no encontro da fachada e a cobertura pelo piso da entrada principal;

- As áreas comerciais e de serviços deverão ter, no mínimo, 3.00m de pé direito;

5. Muros, Vedações e Portões

5.1. Muros e Vedações

- A delimitação da frente dos lotes será feita por vegetação rasteira, sendo admitidos troços de muros até 2,00m de altura para colocação de contadores e respectivos portões, cuja altura máxima não excederá 1,00 m;
- A delimitação dos muros entre lotes poderá ter 2.00m de altura máxima, podendo ser, no máximo, 0.20m em alvenaria e o restante em vegetação. O coroamento deverá ser em rede na cor verde, que terá que ficar oculta pela vegetação (sebes). Os lotes que se encontram junto ao limite do terreno podem ser delimitados até 2.00 m de altura no máximo, sendo de alvenaria até ao máximo de 1.20m e o restante em vegetação. Os lotes contíguos ao Parque de Campismo podem ter um muro em alvenaria até uma altura máxima de 2.00m;

- Não é permitida a utilização de arame farpado;
- Não é permitida a utilização de vedações em chapa ou outra.

5.2. Portões

Os portões podem ser opacos e devem ter uma altura máxima de 1.00m, não destoando na envolvente.

HA

6. Coberturas e vãos

6.1. Coberturas

- As coberturas inclinadas não poderão exceder 40% de inclinação.

6.2. Vãos

Nos edifícios existentes não são permitidas aberturas de novos vãos para os lotes vizinhos, ou para as suas vias de acesso, e não se pode alterar ou redimensionar os existentes. A abertura de novos vãos só é possível para o interior do logradouro, ou na cobertura, por meio de clarabóias.

7. Caves

As caves serão destinadas a estacionamento e/ou habitação, arrumos e áreas de apoio à piscina e habitação.

8. Escadas exteriores

É permitida a colocação de escadas exteriores, inclusive fora do polígono de implantação, que permita o acesso aos vários pisos existentes.

9. Drenagem

O sistema de drenagem deve prever o escoamento da água ao nível da cobertura e das superfícies impermeáveis. É permitida a construção de depósitos de água que permita a redução do volume de água a escoar e que, por outro lado, permita o seu aproveitamento para outras utilizações.

10. Paisagem

Deve preservar-se a paisagem natural existente, perpetuando as suas características no território.

11. São permitidos vários tipos de uso no mesmo piso.

ARTIGO 16º

Materiais e acabamentos exteriores

1. A aplicação dos materiais e cores deve, necessariamente, corresponder a um plano arquitectónico conjunto com bases de partida iguais para qualquer dos tipos de habitação a existir (colectiva, unifamiliar, em banda ou geminada);

2. É permitida a aplicação de diversos materiais (excepto materiais reflectivos) em paredes e muros exteriores, desde que o estilo, a cor e a textura respeitem a envolvente;

3. Para o pavimento dos logradouros deve aplicar-se, de preferência, a tijoleira, as lajetas pré-fabricadas, pedra, calçada ou "deck" em madeira. Outras soluções, com maior grau maior de impermeabilização, devem ser aprovadas pelo C.M.O.;

4. Nas coberturas inclinadas é permitida a aplicação de telha. Nas coberturas em terraço é permitida a aplicação de "deck", seixo rolado, tijoleira, lajetas pré-fabricadas ou área ajardinada, sendo possível a utilização do colmo, cana, madeira ou ferro/inox para estruturas de sombreamento. Podem-se integrar materiais inovadores, desde que respeitem a envolvente;

5. Os edifícios existentes, devem ser rebocados e pintados na cor branco. Nos vãos exteriores não é permitida a colocação de estore com caixa à vista. A sua cor, material e acabamento devem ser iguais, ou idênticos, ao que aplicado na envolvente.

ARTIGO 17º

A colocação de painéis solares deverá ter o menor impacto visual possível e deverá ser feita, sempre, dentro do polígono de implantação.

ARTIGO 18º

A iluminação exterior deve harmonizar-se com a envolvente e as entradas dos lotes devem ser iluminadas. Nas zonas de entrada das viaturas deve-se usar luz indirecta.

ARTIGO 19º

Os edifícios existentes não podem alterar a sua implantação actual, representada na planta de síntese deste loteamento e deverão respeitar a área de construção actual, também indicada na planta. A sua cêrcea não pode exceder a actual (um só piso) e a delimitação do lote deverá ser feita por muro de alvenaria, pintado em cor branca, entre 1,50m e 2,00m de altura, mínimo e máximo, respectivamente.

ARTIGO 20º

Nos lotes 18, 19, 20 e 21 deverão os projectos de arquitectura dos edifícios ter em conta o D.L nº136/2006 de 8 de Agosto, nomeadamente o Capítulo 1, da secção 1.2 - Passeios e caminhos de peões.

Lisboa, Março 2012

Isabel Araújo