

GRUPO

II

REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR E RECUPERAÇÃO
E REABILITAÇÃO URBANÍSTICA DE
MONTE VISTOSO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º - Da Figura Jurídica e Objectivos

O presente plano enquadra-se juridicamente na figura de Plano de Pormenor, ao abrigo do Decreto-Lei nº 561/71 de 17 de Dezembro, sendo considerado como um Plano de Pormenor de Recuperação e Reabilitação Urbanística.

Artº 2º - Do Âmbito de Aplicação

O presente Regulamento aplica-se à área-objecto de Plano de Pormenor, consoante o definido nas peças desenhadas, que dele fazem parte integrante.

Artº 3º - Do Uso das Construções

São permitidos os usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, sempre que estes sejam compatíveis, nos seus diversos níveis, com a função residencial e que não necessitem de áreas suplementares de estacionamento automóvel, ou exijam perfis de vias superiores às existentes.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO ESPAÇO PÚBLICO

Artº 4º - Da Rede Viária e Estacionamento

O Regulamento considera as propostas sobre a matéria contidas no Plano, definindo um lugar de estacionamento público por cada lote edificável.

GRUPO

Artº 5º - Do Verde Urbano

O verde de domínio público é constituído pelo conjunto de árvores cuja implantação é definida nas peças de senhadas em anexo.

Artº 6º - Da Área de Reserva

É definida uma área de reserva com 0,25 ha, utilizável como equipamento colectivo, do domínio público ou camarário, a definir pela Câmara Municipal de Odemira.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES EDIFICÁVEIS

Artº 7º - Do Lote Edificável

Define-se como lote edificável a superfície de terreno com frente urbana e acesso público, devidamente infraestruturado.

Artº 8º - Dos Muros

É obrigatório murar os lotes edificáveis nos seus limites, com um mínimo de 1 m de altura na frente urbana e de um máximo de 2 m de altura nos lados e tardo.

Artº 9º - Das Infraestruturas de Saneamento Básico

O lote edificável só poderá ser habitado depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES RELATIVAS ÀS CONSTRUÇÕES NO LOTE EDIFICÁVEL

Artº 10º - Do Coeficiente de Ocupação do Solo (C.O.S.)

O coeficiente entre a área bruta total construída e a área total do lote (C.O.S.), não deverá exceder os 0,7, aplicados sobre a área dos lotes pré-existent.

GRUPO

Artº 5º - Do Verde Urbano

O verde de domínio público é constituído pelo conjunto de árvores cuja implantação é definida nas peças de senhadas em anexo.

Artº 6º - Da Área de Reserva

É definida uma área de reserva com 0,25 ha, utilizável como equipamento colectivo, do domínio público ou camarário, a definir pela Câmara Municipal de Odemira.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES EDIFICÁVEIS

Artº 7º - Do Lote Edificável

Define-se como lote edificável a superfície de terreno com frente urbana e acesso público, devidamente infraestruturado.

Artº 8º - Dos Muros

É obrigatório murar os lotes edificáveis nos seus limites, com um mínimo de 1 m de altura na frente urbana e de um máximo de 2 m de altura nos lados e tardoz.

Artº 9º - Das Infraestruturas de Saneamento Básico

O lote edificável só poderá ser habitado depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES RELATIVAS ÀS CONSTRUÇÕES NO LOTE EDIFICÁVEL

Artº 10º - Do Coeficiente de Ocupação do Solo (C.O.S.)

O coeficiente entre a área bruta total construída e a área total do lote (C.O.S.), não deverá exceder os 0,7, aplicados sobre a área dos lotes pré-existentes.

Só poderá existir uma construção principal destinada a habitação, uni ou plurifamiliar, por cada lote edificável. As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder os 10% da área do lote, corrigido para fins de loteamento.

Artº 17º - Das Características Volumétricas do Edificado

- § 1 - O número máximo de pisos é de 2 e 3, consoante a localização do lote, cartografado nas peças de senhadas do Plano, não sendo permitidos sótãos.
- § 2 - A cêrcea máxima dos edifícios será de 3,20 metros para os de um piso térreo, acrescidos de 2,80 metros por cada piso superior.
- § 3 - As coberturas serão em telhado de uma ou duas águas, de cumeeiras acertadas, podendo apresentar terraços visitáveis até 1/2 do total da área a cobrir.
- § 4 - Não são permitidas varandas ou consolas sobre a via pública.
- § 5 - As escadas exteriores só serão admitidas desde que devidamente integradas na construção.
- § 6 - As construções anexas, incluindo garagens, não deverão ter pē direito superior a 2,60 metros.
- § 7 - São permitidos espaços de transição entre o espaço público e o espaço privado, nomeadamente nas vias de menor perfil.

Artº 18º - Dos Vãos

Não se podem abrir janelas a menos de três metros do muro divisório de propriedade, salvo na frente urbana e a menos de seis metros de outra habitação.

Artº 19º - Dos Materiais

Deverão ser observadas as disposições municipais e de mais regulamentos existentes sobre a matéria.

GRUPO

Artº 20º - Da Autoria de Projectos

Os projectos de arquitectura das novas construções de verão ser projectados e da responsabilidade exclusiva de architectos.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À ESTÉTICA DAS EDIFICAÇÕES

Artº 21º - Dos Edifícios Dissoantes

Os edifícios que pela sua volumetria, forma, materiais ou cores, estejam em conflito estético ou/e arquitectónico com os confinantes, ou com o espaço envolvente, deverão ser remodelados por forma a serem integrados no ambiente envolvente, removendo-se as dissonâncias. A Câmara Municipal de Odemira procurará estabelecer acordos com os proprietários de forma a tornar viável este objectivo, usando para isso os meios mais adequados.

CAPÍTULO VI - DOS CUSTOS DE INFRAESTRUTURAÇÃO E SISTEMAS DE COMPARTICIPAÇÕES

Artº 22º - A determinação de custos de infraestruturação por cada lote edificável, é definida pela aplicação dos seguintes valores:

$$\begin{aligned} - V_1 &= \text{custo m}^2 \text{ de áreas de pavimento} = \\ &= \frac{1/2 \text{ do valor global dos custos}}{\text{área total de pavimentos}} * \end{aligned}$$

* definido pela aplicação de C.O.S. de 0,7 em cada lote pré-existente

GRUPO

$$- V_2 = \text{custo m}^2 \text{ de área do lote} = \frac{1/2 \text{ do valor global dos custos}}{\text{área total dos lotes edificáveis}}$$

$$- V_3 = \text{custo m}^2 \text{ de pavimento em excesso}^{**} = V_1 \times 3$$

^{**} em relação do C.O.S. permitido

Deste modo o quantitativo a pagar por cada um dos lotes (VT) é o seguinte:

$$V_T = (\text{n}^\circ \text{ de m}^2 \text{ de pavimento permitidos} \times V_1) + \\ + (\text{n}^\circ \text{ de m}^2 \text{ de pavimento a mais do que o permi-} \\ \text{tido} \times V_3) \\ + (\text{n}^\circ \text{ de m}^2 \text{ do lote} \times V_2)$$

O aumento de área de alguns dos lotes, será negociado na base de venda, por parte da Câmara Municipal de Odemira, aos seus proprietários, definindo a mesma o preço por m².

Consideraram-se os seguintes factores fundamentais:

- 1 - área do lote;
- 2 - coeficiente de ocupação do solo (C.O.S.) de 0,7;
- 3 - área de pavimento das construções existentes com áreas excedendo o C.O.S. máximo.

No primeiro caso, determinaram-se as áreas do lote pré-existente ao plano de recuperação e as áreas dos lotes edificáveis corrigidos pelo plano, encontrando-se o diferencial.

No segundo caso, definiram-se as áreas de pavimento possíveis para cada lote edificável, consoante o critério definido em a).

No terceiro caso, definiu-se o número de m² a mais, da área de pavimento permitidos em cada lote, com o objectivo de serem onerados com as mais valias correspondentes.

GRUPO

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES

Artº 23º - Das Excepções

Os lotes nºs 38, 43 e 48, atendendo às contrapartidas e papel urbanístico a desempenhar, são objecto de regulamentação especial, consoante o estabelecido no presente artigo:

- o número de pisos é de três;
- a arquitectura dos edifícios a construir deverá ser entendida globalmente, formalizando um conjunto homogêneo, nomeadamente quanto à cêrcea e galeria a nível térreo;
- a cêrcea dos três lotes deverá ser única;
- é definido um corte tipo da frente urbana para o conjunto, consoante o esquema (ver em anexo)

Artº 24º - Dos Lotes não Conformes com o Presente Regulamento

Qualquer alteração na situação construída, nos lotes já edificados que ultrapassem os valores estipulados, só poderá ser efectuada com vista à aproximação dos mesmos valores.

Artº 25º - Da Legalização das Edificações Existentes

É obrigatória a legalização das construções existentes que o não se encontrem, devendo, o processo, ser apresentado na Câmara Municipal de Odemira.

Artº 26º - Das Omissões

Qualquer dúvida levantada pelo presente Regulamento, ou que nele se encontre omissa, deverá ser esclarecida pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Odemira.