

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 1090/93

de 29 de Outubro

Considerando que a Assembleia Municipal de Odemira aprovou, em 23 de Setembro de 1992, o Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística do Cabecinho-Almograve, em São Salvador;

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres favoráveis emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, Comissão Regional da Reserva Agrícola, Direcção-Geral das Florestas, Direcção-Geral dos Desportos e Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Pormenor com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 115/92 do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 12 de Janeiro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística do Cabecinho-Almograve, em São Salvador, no concelho de Odemira.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 11 de Agosto de 1993.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística da Zona de Construção Clandestina do Cabecinho-Almograve

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Do enquadramento jurídico

O presente Plano enquadra-se juridicamente na figura de plano de pormenor de urbanização conforme definido no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e ainda, por se tratar de um plano de recuperação de uma área de construção clandestina no âmbito do Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro.

Artigo 2.º

Do âmbito de aplicação

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

Artigo 3.º

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 a caso com os serviços técnicos municipais.

CAPÍTULO II

Disposições relativas aos espaços públicos

Artigo 4.º

Da rede viária e estacionamento

Será rigorosamente cumprida a execução dos espaços públicos conforme previsto no Plano em cada fase, não podendo os projectos de loteamento a apresentar reduzir de qualquer forma as suas áreas ou a largura dos arruamentos e passeios.

Artigo 5.º

Da estrutura verde urbana

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

CAPÍTULO III

Disposições relativas aos lotes

Artigo 6.º

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 estruturado.

Artigo 7.º

Dos muros separadores

Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1 m na frente urbana, nos casos em que aí possam existir, e de 1,5 m nos restantes limites.

Artigo 8.º

Das infra-estruturas de saneamento básico

Os edifícios só poderão ser habitados depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

CAPÍTULO IV

Disposições relativas aos edifícios

Artigo 9.º

Da percentagem de ocupação no lote (POL)

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 o definido nos quadros síntese de ocupação urbanística do Plano.

Artigo 10.º

Do índice de ocupação no lote (IOL)

É o quociente entre a área máxima de construção permitida num lote e a área do mesmo lote e não poderá, em caso algum, exceder o definido nos quadros síntese de ocupação urbanística do Plano.

Artigo 11.º

Do número de fogos por lote

1 — São função da área máxima de construção permitida no lote, não podendo em caso algum exceder o número máximo estabelecido nos quadros síntese de ocupação urbanística do Plano.

2 — Todos os fogos criados terão obrigatoriamente acesso independente.

3 — Deverá haver um lugar de estacionamento por fogo, dentro dos limites do lote.

Artigo 12.º

Das tipologias arquitectónicas

1 — Os edifícios serão uni ou plurifamiliares, com acesso independente, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas com o uso habitacional em piso diferenciado.

2 — Nos lotes resultantes do reordenamento do loteamento clandestino poderão ser utilizados os projectos tipo existentes na Câmara Municipal de Odemira.

3 — Nos lotes n.ºs 48, 62, 64, 65, 68, 69, 73, 88, 99, 100, 103 e 104 as tipologias adaptar-se-ão à prevista ocupação comercial no piso térreo.

4 — Nos restantes lotes as tipologias resultarão das soluções arquitectónicas propostas, não podendo, em qualquer caso, exceder os valores máximos de área de construção e número de fogos definidos no quadro síntese da ocupação urbanística do Plano.

Artigo 13.º

Dos alinhamentos das frentes urbanas

1 — Sempre que estejam definidos alinhamentos nas peças desenhadas do Plano, as construções a implantar nos lotes deverão apresentar, pelo menos, dois terços da sua frente urbana alinhadas por este Plano.

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

Artigo 14.º

Da implantação dos edifícios no lote

Serão cumpridos, com os acertos decorrentes das respectivas soluções de projecto, as implantações e afastamentos de edifícios, definidos nas peças desenhadas do Plano e no geral, o estipulado sobre esta matéria no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

Artigo 15.º

Da profundidade máxima das construções

As construções destinadas a uso habitacional não poderão exceder os 12 m de profundidade.

Artigo 16.º

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 Plano, nomeadamente habitação uni ou plurifamiliar, comércio ou oficina.

2 — As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder os 10% da área do lote.

3 — As construções secundárias terão somente um piso, sendo proibida em absoluto a sua utilização em quaisquer actividades comerciais ou industriais, salvo as excepções previstas no artigo 3.º do presente regulamento.

Artigo 17.º

Das características volumétricas do edificado

1 — O número máximo de pisos é de dois.

2 — Não são permitidos «aproveitamentos» de sótãos.

3 — As cêrceas máximas dos edifícios de um piso serão de 3,2 m e dos edifícios de dois pisos de 6,2 m.

A cêrcea máxima das construções secundárias — anexos e garagens — não poderá ser superior a 2,8 m.

4 — As coberturas serão em telhado, com telha cerâmica vermelha de cumieiras acertadas nos casos de edifícios encostados, não sendo permitidos terraços tanto no edifício principal como nos anexos.

Artigo 18.º

Dos materiais a utilizar na construção

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

Artigo 19.º

Da autoria dos projectos

Todos os projectos de arquitectura de novos edifícios deverão ser de autoria e responsabilidade de arquitectos.

CAPÍTULO V

Disposições relativas à estética das edificações

Artigo 20.º

Dos edifícios dissonantes

Os edifícios preexistentes que, pela sua volumetria, forma, materiais ou cores aplicadas, resultem em conflitos estéticos com os edifícios e espaços envolventes ou incumpram as disposições municipais e demais regulamentos deverão ser remodelados por forma a poderem ser integrados, sendo as alterações ou correcções a efectuar constantes dos respectivos projectos de legalização.

Artigo 21.º

Excepções

Aos edifícios licenciados não se aplica o disposto no artigo anterior.

CAPÍTULO VI

Disposições complementares e omissões

Artigo 22.º

Dos edifícios destinados a comércio

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

Artigo 23.º

Dos edifícios destinados a equipamento

O centro social previsto terá dois pisos e será construído de acordo com o projecto tipo da Câmara Municipal de Odemira.

Artigo 24.º

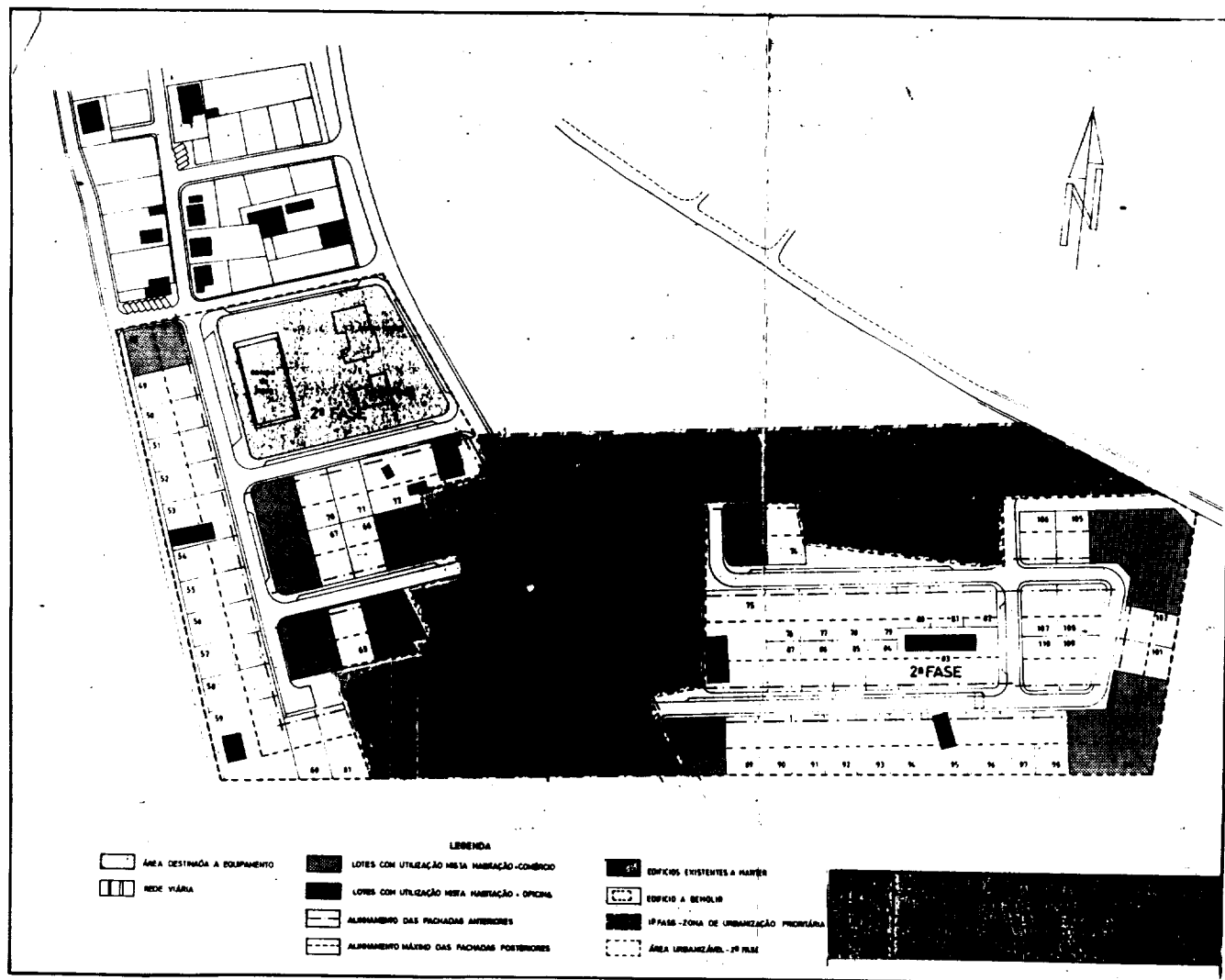
Da legalização das edificações existentes

É obrigatória a legalização dos edifícios existentes através de um projecto de legalização a apresentar nos serviços da Câmara Municipal de Odemira e das obras de correcção daí resultantes.

Artigo 25.º

Das omissões

Em todos os casos omissos 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.



Dados urbanísticos

	Metros quadrados
1 — Área urbanizável	74 917
1.1 — Lotes urbanos constituídos	51 911,90
1.2 — Destinado a equipamento	5 544
1.3 — Destinada a arruamentos e espaços livres públicos	17 461,10
1.3.1 — Arruamentos	9 210
1.3.2 — Estacionamento	1 960
1.3.3 — Passeios	4 605
1.3.4 — Espaços verdes	1 686,10
2 — Área de construção	25 856,80
2.1 — Destinada a habitação	22 787,81
2.2 — Destinada a comércio e oficina	2 513,60
2.3 — Destinada a equipamento	555,39
3 — Coeficientes de ocupação do solo:	
3.1 — Índice de ocupação global IOS:	

$$IOS = \frac{\text{Área construção}}{\text{Área urbanizável}} = \frac{25\,856,80}{74\,917} = 0,35$$

3.2 — Percentagem das áreas a reservar para equipamento PAE:

$$PAE = \frac{\text{Área destinada a equipamento}}{\text{Área urbanizável}} \times 100 = \frac{5544}{74\,917} \times 100 = 7,4\%$$

3.3 — Densidades:

$$\text{Número de fogos/ha} = \frac{\text{Número máximo de fogos}}{\text{Área urbanizável}} = \frac{174 \text{ fogos}}{7,4917 \text{ ha}} = 23,2 \text{ fogos/ha}$$

$$\text{Número de habitantes/ha} = \frac{\text{Número máximo de fogos} \times 4 \text{ habitantes/fogo}}{\text{Área urbanizável}} = \frac{696 \text{ hab.}}{7,4917 \text{ ha}} = 92,9 \text{ hab./ha}$$

Plano de Reconversão Urbanística da Zona de Construção Clandestina de Cabecinho-Almogrove**1.ª fase**

Zona de urbanização prioritária

Número do lote	Área (metros quadrados)	Edificabilidade						Destino dos edifícios
		POL máx. (porcen- tagem)	Área de implantação (metros quadrados)	Número de pisos	IOL máx.	Área de construção (metros quadrados)	Número de fogos	
1	409	30	122,70	2	0,45	184,05	1	Hab. + arr.
2	446	30	133,80	2	0,45	200,70	2	Hab. + arr. + gar.
3	289	30	86,70	2	0,45	130,05	1	Hab. + arr.
4	411,60	30	123,48	2	0,45	185,22	1	Hab. + gar.
5	323,50	30	97,05	2	0,45	145,58	1	Hab. + arr.
6	308,70	30	92,61	2	0,45	138,92	1	Hab. + arr.
7	325,90	30	97,77	2	0,45	146,66	1	Hab.
8	303,80	30	91,14	2	0,45	136,71	1	Hab.
9	504,70	30	151,41	2	0,45	227,12	2	Hab. + arr.
10	341,80	30	102,54	2	0,45	153,81	1	Hab.
11	392	30	117,60	2	0,45	176,40	1	Hab.
12	399,40	30	119,82	2	0,45	179,73	1	Hab.
13	803,60	30	160,72	2	0,30	241,08	2	Hab.
14	514,40	30	154,32	2	0,45	231,48	2	Hab.
15	240,70	30	72,21	2	0,45	108,32	1	Hab. + gar.
16	439,30	30	131,79	2	0,45	197,69	1	Hab. + arr.
17	464,40	30	139,32	2	0,45	208,98	2	Hab.
18	331,80	30	99,54	2	0,45	149,31	1	Hab.
19	650	25	162,50	2	0,40	260	2	Hab. + arr.
20	1 564,60	15	234,69	2	0,20	312,92	2	Hab. + arr. + gar. + of.
21	577,60	25	144,40	2	0,40	231,04	2	Hab.
22	481	30	144,30	2	0,45	216,45	2	Hab. + arr. + gar.
23	302,60	30	90,78	2	0,45	136,17	1	Hab.
24	400	30	120	2	0,45	180	1	Hab. + gar.
25	280	30	84	2	0,45	126	1	Hab.
26	837,30	20	167,46	2	0,30	251,19	2	Hab. + arr.
27	442	30	132,60	2	0,45	198,90	2	Hab. + arr. + gar.
28	358,20	30	107,46	2	0,45	161,19	1	Hab. + arr.
29	423,30	30	126,99	2	0,45	190,49	2	Hab. + gar.
30	273,60	30	82,08	2	0,45	123,12	1	Hab.
31	174,60	50	87,30	2	0,75	130,95	1	Hab.
32	161,70	50	80,85	2	0,75	121,28	1	Hab. + arr.
33	121	50	60,50	2	0,75	90,75	1	Hab.
34	368	30	110,40	2	0,45	165,60	1	Hab.
35	498,40	30	149,52	2	0,45	224,28	2	Hab.
36	273,60	30	82,08	2	0,45	123,12	1	Hab.
37	225,80	30	67,74	2	0,45	101,61	1	Hab.
38	279,60	30	83,88	2	0,45	125,82	1	Hab. + arr.
39	337,80	30	101,34	2	0,45	152,01	1	Hab. + gar.
40	234,30	30	70,29	2	0,45	105,44	1	Hab.
41	379	30	113,70	2	0,45	170,55	1	Hab. + gar.
42	369,80	30	110,94	2	0,45	166,41	1	Hab.
43	453	30	135,90	2	0,45	203,85	2	Hab. + gar.
44	322	30	96,60	2	0,45	144,90	1	Hab.
45	287	30	86,10	2	0,45	129,15	1	Hab.
46	1 263,70	15	189,56	2	0,20	252,74	2	Hab.
47	1 204,80	15	180,72	2	0,20	240,96	2	Hab. + arr.
Subtotal	20 793,90					8 178,66	63	

2.ª fase

Restantes parcelas

Número do lote	Área (metros quadrados)	Edificabilidade						Destino dos edifícios	Observações
		POL máx. (porcen- tagem)	Área de implantação (metros quadrados)	Número de pisos	IOL máx.	Área de construção (metros quadrados)	Número de fogos		
48	540	45	243	2	0,60	324	1	Hab. + com.	
49	412,50	45	185,63	2	0,60	247,50	2	Hab.	
50	420	45	189	2	0,60	252	2	Hab.	
51	427,50	45	192,38	2	0,60	256,50	2	Hab.	
52	435	45	195,75	2	0,60	261	2	Hab.	
53	619,50	45	278,78	2	0,60	371,70	2	Hab.	(a)
54	450	45	202,50	2	0,60	270	2	Hab.	
55	457,50	45	205,88	2	0,60	274,50	2	Hab.	
56	465	45	209,25	2	0,60	279	2	Hab.	
57	472,50	45	212,63	2	0,60	283,50	2	Hab.	
58	480	45	216	2	0,60	288	2	Hab.	
59	1 120	20	224	2	0,35	392	2	Hab.	(b)
60	427	45	192,15	2	0,60	256,20	2	Hab.	
61	535	45	240,75	2	0,60	321	2	Hab.	
62	594	45	267,30	2	0,60	356,40	1	Hab. + com.	
63	405	45	182,25	2	0,60	243	2	Hab.	
64	713	30	213,90	2	0,45	320,85	1	Hab. + com.	
65	630	45	283,50	2	0,60	378	1	Hab. + com.	
66	390	45	175,50	2	0,60	234	2	Hab.	
67	390	45	175,50	2	0,60	234	2	Hab.	
68	520	45	234	2	0,60	312	1	Hab. + com.	
69	520	45	234	2	0,60	312	1	Hab. + com.	
70	390	45	175,50	2	0,60	234	2	Hab.	
71	390	45	175,50	2	0,60	234	2	Hab.	
72	1 188	20	237,60	2	0,35	415,80	2	Hab.	(c)
73	504	45	226,80	2	0,60	302,40	1	Hab. + com.	
74	449	45	202,05	2	0,60	269,40	2	Hab.	
75	1 288	20	257,60	2	0,35	450,80	2	Hab.	(d)
76	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
77	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
78	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
79	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
80	270	45	121,50	2	0,60	162	1	Hab.	
81	270	45	121,50	2	0,60	162	1	Hab.	
82	270	45	121,50	2	0,60	162	1	Hab.	
83	1 260	20	252	2	0,35	441	2	Hab.	(e)
84	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
85	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
86	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
87	345	45	155,25	2	0,60	207	2	Hab.	
88	559	45	251,55	2	0,60	335,40	1	Hab. + com.	
89	390	45	175,50	2	0,60	234	2	Hab.	
90	397,50	45	178,88	2	0,60	238,50	2	Hab.	
91	405	45	182,25	2	0,60	243	2	Hab.	
92	412,50	45	185,63	2	0,60	247,50	2	Hab.	
93	420	45	189	2	0,60	252	2	Hab.	
94	420	45	189	2	0,60	252	2	Hab.	
95	560	45	252	2	0,60	336	2	Hab.	
96	420	45	189	2	0,60	252	2	Hab.	(f)
97	427,50	45	192,38	2	0,60	256,50	2	Hab.	
98	435	45	195,75	2	0,60	261	2	Hab.	
99	784,50	30	235,35	2	0,45	353,03	1	Hab. + com.	
100	729,50	30	218,85	2	0,45	328,28	1	Hab. + com.	
101	360	45	162	2	0,60	216	2	Hab.	
102	360	45	162	2	0,60	216	2	Hab.	
103	618	45	278,10	2	0,60	370,80	1	Hab. + com.	
104	618	45	278,10	2	0,60	370,80	1	Hab. + com.	
105	375	45	168,75	2	0,60	225	2	Hab.	
106	400	45	180	2	0,60	240	2	Hab.	
107	368	45	165,60	2	0,60	220,80	2	Hab.	
108	471,50	45	212,18	2	0,60	282,90	2	Hab.	
109	356,50	45	160,43	2	0,60	213,90	2	Hab.	
110	368	45	165,60	2	0,60	220,80	2	Hab.	
Subtotal		31 118				17 122,75	111		
Total		51 911,90				25 301,41	174		

(a) Tem construção com 140 m².

(b) Tem construção com 108 m².

(c) Tem construção com 253 m².

(d) Tem construção com 210 m².

(e) Tem construção com 224 m².

(f) Tem construção com 105 m².