



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

ANEXO IV



Data
23.Fevereiro.2021

N.º Proposta / Projeto
A006 R02

Projeto
**Projeto para a Operação de
Loteamento Municipal Mártir e
Santo em Almodôvar e
respetivas Obras de
Urbanização**

PROJETO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO - FASE III

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

1.1.03

Rua do Algarve, nº 27
7700-054 Almodôvar
+351 286 662 383



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

ÍNDICE

1.1	Generalidades	3
1.2	Implantação	4
1.3	Área de Construção	4
1.4	Volumetria e altura da fachada	4
1.5	Coberturas	5
1.6	Chaminés e elementos nas coberturas	6
1.7	Revestimentos e materiais exteriores	7
1.8	Vãos exteriores	8
1.9	Muros de vedação	9
1.10	Logradouros	9
1.11	Numeração de polícia	9
1.12	Uso	10
1.13	Nível Sonoro	10



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL



1.1 Generalidades

1.1.1. O loteamento é constituído por:

- a) 11 lotes urbanos, destinados a habitação unifamiliar em banda, com tipologias máximas de T4 – Lote 1 ao 11;
- b) 1 parcela de cedência destinada a equipamento de utilização coletiva;
- c) 2 parcelas de cedência destinadas a espaços verdes de utilização coletiva.

1.1.2. Os projetos a licenciar para os lotes destinados a habitação deverão ser elaborados de forma a garantir a unidade formal do conjunto.

1.1.3. À parcela de cedência destinada a equipamento de utilização coletiva, devido ao seu carácter excepcional, não se aplicam nenhum dos condicionalismos especificados no presente regulamento, exceto os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese. A construção a edificar nesta parcela poderá ter elementos que se projetem para fora dos seus limites, caso estes se destinem a criar uma zona coberta de receção junto ao ponto de entrada do edifício. Estes elementos terão como projeção horizontal máxima dois terços da largura do passeio, conforme previsto no artigo 89º do RMUE.

1.1.4. Exceções, situações omissas ou dúvidas na interpretação deste regulamento serão devidamente analisadas pela Câmara Municipal.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL



1.2. Implantação

- 1.2.1. A implantação será livre, dentro dos limites estabelecidos pelo polígono de implantação definidos na planta síntese, devendo ser garantido o recuo de 5 m na fachada principal.
- 1.2.2. Admitem-se balanços ou recuos pontuais na fachada principal desde que sejam garantidos os alinhamentos com os lotes contíguos e a imagem de conjunto da frente de rua.
- 1.2.3. A área máxima de implantação dos edifícios é a indicada no quadro síntese.
- 1.2.4. A área de implantação do alpendre deverá ser na localização definida na planta síntese. A largura do mesmo poderá ser inferior ao estabelecido.

1.3. Área de Construção

- 1.3.1. A área máxima de construção em cada lote será a prevista no quadro síntese para a habitação e para o alpendre.

1.4. Volumetria e altura da fachada

- 1.4.1. O número máximo de pisos é o definido no quadro síntese, admitindo-se a construção apenas do piso térreo.
- 1.4.2. A altura máxima da fachada é a definida no quadro síntese. A altura máxima da fachada deverá ser aferida em função da cota de soleira do logradouro que dita para a via pública.
- 1.4.3. A cota de soleira será a definida no ponto mais alto da frente do lote, junto à entrada pedonal, com uma tolerância de +/- 30,00 cm.
- 1.4.4. A volumetria dos edifícios deverá garantir uma imagem de conjunto coerente e um plano de fachadas contínuo para a via pública.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

A

- 1.4.5. No caso dos lotes confinantes com duas vias públicas (1, 6, 7, e 11), a volumetria resultante nas fachadas laterais e respetivos muros será analisada caso a caso, de forma a garantir que a solução apresentada resolva da melhor forma o encontro do edifício com inclinação da via pública. Nestes casos, a altura da fachada lateral que confina com a via pública, poderá ser superior ao estabelecido como máximo desde que a cota altimétrica máxima desta nunca ultrapasse a da fachada principal.
- 1.4.6. Não são permitidos balanços para a via pública nas fachadas laterais confinantes com a via pública, dos lotes 1, 6, 7 e 11, a uma altura inferior a 3,00m, a contar da via pública.
- 1.4.7. A volumetria dos alpendres será de 1 piso, com altura máxima de 3,50 m.
- 1.4.8. As coberturas dos edifícios deverão ser desenhadas de forma a que os seus volumes e alinhamentos garantam uma imagem de conjunto coerente para a via pública.

1.5. Coberturas

- 1.5.1. As coberturas das habitações deverão ser de duas águas, à exceção dos lotes 1, 6, 7 e 11.
- 1.5.2. Na generalidade, as coberturas deverão ter duas águas, sendo permitido o aumento do seu número até ao número de fachadas e recuos de planos; se coerente com a solução arquitetónica, poderá ser adotado um sistema de cobertura plana, total ou parcial.
- 1.5.3. São admitidos os seguintes materiais de revestimento de cobertura: telha cerâmica à cor vermelho natural, painel sandwich com acabamento exterior em chapa de cor vermelha e outras soluções de cobertura plana desde que ocultas por platibanda.
- 1.5.4. O tipo de telha cerâmica será preferencialmente do tipo *canudo* ou *lusa*, com inclinação máxima de 35%. Aditem-se inclinações superiores nos lotes com duas frentes para a via pública, caso tenham uma água para a lateral, nessa mesma água, em casos de necessidade de concordância das águas da cobertura.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

↑

- 1.5.5. Coberturas com outros revestimentos que não a telha cerâmica, deverão ter inclinações mínimas e todo o sistema de cobertura deverá ficar oculto por platibanda, não devendo esta exceder a altura máxima de fachada permitida.
- 1.5.6. As coberturas dos alpendres deverão ser planas, admitindo-se a ocupação superior destas em varanda.
- 1.5.7. São admitidas soluções com pérgulas para os alpendres.
- 1.5.8. Caso a recolha das águas pluviais da cobertura seja efetuada por meio de caleira esta deverá estar oculta por platibanda. Não são admitidos tubos de queda exteriores nas fachadas.
- 1.5.9. Caso existam gárgulas ou elementos que permitam escoar as águas da cobertura estes deverão ser representados e especificado o seu material, devendo ser à cor da parede onde se inserem. Não são admitidas soluções em inox.
- 1.5.10. Não é autorizado o aproveitamento do vão do telhado caso desse aproveitamento resulte qualquer volume de construção acima do plano de inclinação normal da respetiva cobertura.
- 1.5.11. É permitido o aproveitamento do desvão da cobertura para área de sótão e arrumos, não sendo permitido para uso habitacional.
- 1.5.12. Nas situações previstas no número anterior, admite-se a existência de terraços desde que ditem para a fachada tardoz.

1.6. Chaminés e elementos nas coberturas

- 1.6.1. As chaminés deverão respeitar as formas usuais da região, de secção quadrada ou retangular, não sendo permitida a utilização de chaminés pré-fabricadas em betão. Estes elementos deverão ser idealmente rebocados e pintados de branco.

Rua do Algarve, nº 27
7700-054 Almodôvar
+351 286 662 383

6 / 10



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

A

- 1.6.2. Os elementos de ventilação e extração de material diferente da fachada ou metálicos não poderão ser complanares com esta, devendo estar recuados de forma a serem pouco visíveis da via pública.
- 1.6.3. A localização de painéis solares a instalar cobertura deverá ser indicada nos projetos de arquitetura. Estes deverão ser complanares com uma das águas, de forma a evitar elementos dissonantes nas coberturas dos edifícios.
- 1.6.4. Em casos devidamente justificados do ponto de vista técnico, ou nos casos de coberturas planas, admitem-se inclinações diferentes da cobertura, desde que colocados na água oposta à da fachada principal, no sentido de minimizar a sua existência na via pública.
- 1.6.5. São admitidas aberturas na cobertura para soluções de iluminação e ventilação, assim como instalação de claraboias. Estes elementos devem ser preferencialmente complanares com a cobertura onde se inserem podendo, em casos devidamente justificados, criar volumes que saiam dos planos da mesma.
- 1.6.6. A fixação no exterior dos edifícios de equipamentos de climatização, de antenas parabólicas e de outros equipamentos congêneres, deverá ser feita na parte tardoz do lote para que não sejam visíveis da via pública.

1.7. Revestimentos e materiais exteriores

- 1.7.1. O acabamento final dominante (mais de 50%) deverá ser em argamassa pintada na cor branca. Poderão ser utilizadas outras cores e materiais em elementos pontuais, conforme previsto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) de Almodôvar.
- 1.7.2. As pinturas de acabamento de serralharias, portadas, estores e vãos exteriores deverão ser preferencialmente nas cores: branco, cinzento claro, cinzento escuro, podendo ser também utilizadas as cores previstas no Regulamento Municipal.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL



- 1.7.3. São admitidos guarda-corpos diferentes dos materiais das fachadas constituídos por gradeamento ou chapas opacas de ferro/ aço ou alumínio e vidro incolor. No caso de materiais com cor, estas deverão cumprir o estipulado no ponto anterior.
- 1.7.4. As portadas exteriores poderão ser em madeira natural com tratamento incolor ou em ferro/alumínio nas cores previstas no ponto 1.7.3., assim como em alumínio com acabamento de madeira.
- 1.7.5. As portas exteriores deverão ser em madeira natural ou em ferro/alumínio nas cores previstas no ponto 1.7.3.
- 1.7.6. Os portões de acesso ao lote deverão ser em ferro ou alumínio nas cores previstas no ponto 1.7.3.. Estes deverão ficar recuados à face de dentro do muro exterior frontal de forma a que exista um afastamento em relação à via pública para fazer a transição de cotas uma vez que o acesso ao interior dos lotes se localiza em ruas com inclinação.
- 1.7.7. Os portões exteriores deverão ser em chapa opaca ou em perfis tubulares aplicados na vertical. O acabamento deverá ser mate ou tipo forja.
- 1.7.8. As caixas das infraestruturas no muro exterior deverão ter portas com chave universal em chapa igual aos portões ou em branco.

1.8. Vãos exteriores

- 1.8.1. A caixilharia a utilizar deverá ser em madeira pintada ou envernizada, alumínio termolacado ou PVC, nas cores previstas no ponto 1.7.3.
- 1.8.2. São permitidos estores exteriores à cor dos caixilhos desde que as caixas dos mesmos não sejam salientes às fachadas.

Rua do Algarve, nº 27
7700-054 Almodôvar
+351 286 662 383

8 / 10



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL



- 1.8.3. São permitidas portadas exteriores. Nas fachadas confinantes com a via públicas não são permitidas portadas exteriores de batente ao nível do primeiro piso.

1.9. Muros de vedação

- 1.9.1. Os lotes deverão ser vedados com muros, nas faces que confinam com a via pública.
- 1.9.2. Os muros frontais dos lotes deverão ter como altura máxima o estabelecido no Regulamento Municipal.
- 1.9.3. Os muros laterais do lote poderão ter alturas diferentes do previsto no ponto anterior, na área destinada a alpendre para estacionamento, desde que devidamente integrado com a solução arquitetónica proposta.
- 1.9.4. Os muros entre lotes no logradouro frontal deverão ser em alvenaria com altura igual ou superior a 1,50 m, tendo como máximo a altura de referência do muro frontal.

1.10. Logradouros

- 1.10.1. A área de impermeabilização do logradouro não poderá ser superior a 80%.
- 1.10.2. A transição entre a cota de soleira do logradouro e a cota da via pública no acesso pedonal e no acesso viário terá de ser feita para dentro do limite de cada lote.

1.11. Numeração de polícia

- 1.11.1. A numeração de polícia deverá ser a fornecida pelo município. Deverão ser colocados em local bem visível junto à entrada principal da habitação, ou em muro confinante com a via pública.

Rua do Algarve, nº 27
7700-054 Almodôvar
+351 286 662 383

9 / 10



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E GESTÃO TERRITORIAL

1

1.12. Uso

- 1.12.1. A utilização de cada lote é a definida do quadro síntese.
- 1.12.2. Os lotes de utilização habitacional, destinam-se exclusivamente a habitação.

1.13. Nível Sonoro

- 1.13.1. De acordo com o Relatório dos Níveis de Pressão Sonora – Determinação do nível sonoro médio de longa duração:
Os valores limite de exposição, referentes ao indicador Lden e os referentes ao indicador Lnight, de acordo com medições in situ, cumprem com os limites legais impostos pelo art. 11º do Decreto-Lei 9/2007, de 17 de janeiro, Regulamento Geral de Ruído.
Contudo, o projeto de condicionamento acústico deve considerar valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D (índice 2m,n,w) iguais ou superiores a 36 dB, por forma a melhorar o conforto acústico.

Almodôvar, 25 de Fevereiro de 2021

Arq. Laura Palma
(O.A. n.º 18 970)