

**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO
BAIRRO ALTO DAS ARROTEIAS - AUGI
CANEÇAS - LOURES
E TITULADO PELO ALVARÁ N°.....**

(PREÂMBULO)

1º - A área abrangida pelo Estudo de Loteamento em epígrafe designado, e correspondente à área de 3,28 ha conforme delimitação feita na(s) planta(s) anexa(s), ficará totalmente sujeita à aplicação das cláusulas do presente Regulamento.

1.1- O presente Regulamento define e estabelece as limitações e condições consideradas fundamentais para a requalificação do espaço na área de intervenção da presente AUGI, beneficiando as construções existentes supletivamente das prerrogativas constantes da Lei nº 91/95 até à extinção desta.

(TIPOLOGIA, NÚMERO DE PISOS E ÍNDICES)

2º - A tipologia das habitações, deverá obedecer às características do T1, T2, T3, T4 e Tx, e respeitar as normas aplicáveis.

3º - A altura máxima das edificações não poderá exceder 2 pisos: rés-do-chão ou cave, mais um piso, conformando-se todavia com os pisos propostos em cada caso na respectiva planta de síntese e de loteamento.

Existirão todavia, dois edifícios: lotes 1 e 11 que possuirão cave mais dois pisos (níveis).

Nos lotes 9 a 20 e 62 poderá excepcionalmente ser admitido a existência de meia cave para arrumos, adjacente à fachada do quadrante a Noroeste, face ao declive existente, e possuindo um máximo de 40% da área de ocupação da moradia.

4º - As construções não poderão ocupar mais de 40% da área do lote, no caso de moradias isoladas; 45% no caso de moradias geminadas e 60% no caso de moradias agrupadas em banda, incluindo garagens e anexos.

4.1- A aplicação dos índices de ocupação e construção máximos,

encontram-se detalhadamente calculados no quadro urbanimétrico do loteamento.

4.2- Como medida excepcional a aplicar *exclusivamente à construção existente*, e com o fim de viabilizar o maior número dessas edificações, o índice de ocupação do lote poderá elevar-se a 50% da sua área. Para além deste limite de ocupação do lote, qualquer construção assumirá características temporárias e de natureza precária, até à sua reformulação ou substituição conforme os índices aplicáveis previstos no presente estudo de loteamento e tendo em conta o previsto no artigo 15º.

(IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES)

5º - A implantação, os alinhamentos fixados e volumetrias envolventes constantes do presente Loteamento, deverão ser integralmente respeitados, nos respectivos projectos de execução.

5.1- Os afastamentos das novas construções ou reconstruções ao plano marginal respeitará um mínimo de 2,50m e um máximo de 3,50m podendo o afastamento ser superior a este nos gavetos, ou em soluções arquitectónicas cuja implantação clara e articuladamente o justifiquem.

5.2- Nas novas construções, cujo lote confine com parques de estacionamento, ou seja adjacente a edifícios já existentes à data do Estudo de Loteamento o afastamento mínimo ao plano marginal será de 2,00 m e um máximo de 2,50m.

5.3- Nos edifícios pré-existentes ao estudo de loteamento o recuo mínimo ao plano marginal será de 0,90m, e quando inferior, o passeio deverá confinar com a construção.

5.4- Serão aceitáveis a introdução de pequenos corpos salientes ou reentrantes, nas envolventes da construção tendo em vista uma caracterização estética das moradias, sem prejuízo todavia dos afastamentos legais previstos para cada situação e dos mínimos do RGEU.

5.5- Na implantação de novas construções ou reconstruções deverão ser garantidos os afastamentos laterais de 3,00m ao limite (ou limites) do lote e de 6,00m ao limite a tardo e/ou verificação do artº. 62º do RGEU.

(USOS)

6 ° - Para além do uso dos lotes para a função habitacional, prevista no quadro urbanimétrico, poderá ser admitida a nível de rés-do-chão, ocupação com actividades económicas, de natureza não poluente e integráveis no tecido urbano residencial e ainda, satisfazer a legislação em vigor, e obter os pareceres legais exigíveis, para o uso a requerer.

6.1- As instalações comerciais ou ocupacionais, deverão desenvolver-se ao nível de rés-do-chão e terão como limite de área bruta 90% da área de ocupação de cada edifício. Nestes lotes a área de construção acima do nível comercial destina-se preferencialmente a habitação.

6.2- Para a instalação de novas unidades comerciais ou ocupacionais, previstas ou a prever, deverá atender-se à situação de desafogo do local, e designadamente à existência de estacionamento público próximo, ou poder ser assegurado dentro do lote, incluindo cargas e descargas, excluindo-se no entanto o logradouro de tardoz para tal fim.

7 °.- Nos lotes de moradias unifamiliares, ou bifamiliares, com a excepção dos lotes nºs 2, 3, e 6, poderá a garagem correspondente, situar-se sob a habitação, sem prejuízo da garagem exterior prevista, e sempre que as condições do lote e a topografia do terreno o consintam. Deverão em todas as novas construções, ser previsto pelo menos um lugar por cada fracção existente no lote.

8 ° - Em cada lote, a área não ocupada por construção e sua normal acessibilidade, constituirá logradouro privado, a arborizar, não se permitindo aí quaisquer construções para além das previstas e licenciadas, e dos muros envolventes dos lotes ou de socalco.

8.1- O limite máximo de impermeabilização, da área dos lotes é de 65%. Em lotes com construções e pavimentação já existentes, poderão admitir-se como limite máximo de impermeabilização, 50% da área dos logradouros, carecendo tais casos de cabal justificação do técnico subscritor do projecto.

8.2- Será ainda assegurado em cada lote uma área útil não pavi-

mentável, e a arborizar ou ajardinar, de valor igual a 30% da área total do lote.

(FAIXA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA)

9º - Como condicionante à ocupação por edificações, haverá nos lotes 2 a 20 e 62, uma faixa demarcada nas Plantas de Síntese e Loteamento, de onde estarão excluídas quaisquer construções, e as delimitações de lote serão exclusivamente formadas por rede com apoios metálicos, sebes e arbustos. Serão apenas admitidos taludes em terra ou pedra da região na cor natural e altura máxima de 1,00m. Na restante área de logradouro destes lotes, assegurar-se-á ainda o menor impacto possível por muros tendo em conta o impacto nas vistas exteriores.

9.1 - Para além do polígono de construção definido no Projecto de Loteamento, deverá ter em linha de conta a condicionante de não serem admitidas soluções de pavimentos ou quaisquer percursos dentro do lote que não garantam boa permeabilidade do solo à água, nos Lotes 2 a 20 e 62, e ainda que os projectos de arranjo exterior para além do projecto de habitação, deverão exprimir as soluções de estabilização que adoptam em toda e qualquer edificação realizada ou a realizar.

(MORFOLOGIA E ACESSOS)

10º - Em cada lote o acesso à unidade independente: fogo ou ocupação, far-se-á sempre via piso de rés-do-chão, a partir do arruamento que sirva o lote.

10.1 - Nas moradias a edificar, poderão ser considerados no nível de acesso, (rés-do-chão), espaços complementares da habitação, (garagens, arrecadações, etc.) desde que esses espaços não ultrapassem 50% da área total de construção e pé direito superior a 2,60m, não podendo ser aceites soluções de pisos amplos sem fins precisos, ou desarmonia com este artigo

11º - As caves para *garagem e arrumos*, não poderão ter pé-direito superior a 2,40 m, nem uso diferente do que foi previsto em projecto e licenciado. A sua ocupação poderá ser restringida a 50% da

área máxima de implantação, face a condições específicas da topografia do terreno.

(SÓTÃOS E ANEXOS)

12° - Os sótãos, quando acessíveis, destinar-se-ão preferentemente a arrumos não podendo individualizar-se na sua utilização relativa ao fogo, nem constituir unidade independente.

O arranque do telhado não poderá iniciar-se em cota superior à da esteira. Todavia, nas construções existentes, poderá o arranque dar-se a um valor máximo acima da esteira de 0,50m e possuir inclinação adequada ao material utilizado na cobertura.

13° - Os anexos, não poderão ter área superior a 10% da área do lote e terão como limite máximo 25 m² de área bruta, sendo o pé-direito máximo de 2,35m, medido no ponto mais desfavorável no caso de cobertura inclinada.

13.1- O uso dos anexos restringir-se-á a estacionamento, arrumos, ou actividade complementar da função habitacional permitida pelo RGEU, como por exemplo: cozinha de lenha, forno, garrafeira etc.

(EDIFICAÇÕES, MUROS E CORES)

14° - Os muros a executar no perímetro dos lotes respeitarão o prescrito no R.M.E.U. do Concelho de Loures, ou o que se encontre em vigor no Município de Odivelas, e serão nas partes de alvenaria preferentemente pintados de branco ou cores claras.

15° - Os conjuntos edificados ou a edificar, serão exclusivamente pintados em cores aceites pela Câmara Municipal para a Zona. Nas coberturas estará excluída a utilização de cor preta, em todas as novas construções ou reconstruções.

(LICENCIAMENTO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES)

16° - No licenciamento das construções existentes, deverá ser feita a demonstração em cada lote, sobre extracto do levantamento topográfico, à Esc. 1/500 ou 1/200, de que é dado cumprimento, quer aos índices de ocupação e construção previstos, quer à correcção dos factores de condicionamento constantes do quadro urbanimétrico do

loteamento. Serão usadas as cores convencionais: *vermelho* - a construir /licenciar; *amarelo* - a demolir /ou reformular.

16.1 De harmonia com a Lei 91/95, poderão os titulares das construções existentes, obter a legalização e libertação das restrições pendentes e registadas fazendo prova bastante conforme artigo 16º, por desenhos, fotografias e por declaração do técnico subscritor do projecto, de que se encontram corrigidos e/ou removidos os factores de condicionamento respeitantes ao lote.

(CEDÊNCIAS E DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES)

17º - As áreas de circulação, parques de estacionamento e aruamentos, serão integrados no domínio público depois de urbanizadas e transitarão conjunta ou separadamente para a posse do Município na forma definida no loteamento, com a produção dos efeitos de loteamento do presente estudo.

18º - Em todas as construções a levar a efeito, se observará além do presente Regulamento, todas as disposições do R.G.E.U. e demais legislação em vigor aplicável.

18.1- Nas construções existentes à data do estudo de recuperação e em derrogação do R.G.E.U., observar-se-á os mínimos previsto pela Lei nº 91/95 e Portaria 243/84 de 17 de Abril.

Lisboa, 19 de Outubro de 1999

A. Alves Pereira
Arquitecto