



## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

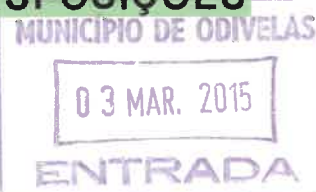
### ÂMBITO E OBJECTIVO

1. O presente Regulamento reporta-se ao Loteamento tecnicamente resolvido em Processo de Reversão Urbanística para a Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) designada por Bairro Casal da Perdigueira e localizado na periferia sudoeste do Concelho de Odivelas, na Freguesia da Pontinha.
2. Este relatório normativo é complementado pelas definições e prescrições gráficas expressas, quer na Planta Descritiva da Síntese Resolutiva, quer nas restantes peças desenhadas e redigidas deste Processo, bem como pelos

regulamentos municipais e preceitos legais aplicáveis.

3. Abrangendo toda a ocupação física inscrita na linha limítrofe do Bairro Casal da Perdigueira, particularmente a dos 113 lotes aqui estabelecidos, este Regulamento contempla as três vertentes da promoção privada implicadas:
  - 3.1. A iniciativa porventura imediata quanto à ocupação edificada da série de vinte Lotes desocupados e em expectativa de ocupação original;
  - 3.2. A renovação integral e mediata da ocupação edificada de três Lotes sob inviabilidade de manutenção definitiva dos seus conteúdos actuais;
  - 3.3. Todas as futuras renovações, remodelações e reconstruções integrais a operar na ocupação física do conjunto de Lotes que, sujeitos a reconversão mediata das ocupações edificadas/construídas neles existentes – temporalmente dependente do arbítrio da Administração Pública – foram analisados e diagnosticados neste Processo e se revelam passíveis de viabilidade funcional, sujeitos ou não a período corrector em *manutenção temporária*.
4. Este Regulamento tem, pois, como objectivo último debitar um conjunto de normas e de parâmetros praticáveis, essenciais ao futuro estabelecimento, por metamorfose, de um segmento urbano viável, fisicamente equilibrado e no limiar da harmonia sustentável, visando-o como suporte de um tufo populacional enaltecido pela dignidade do seu habitat e (ou) sítio de trabalho.

## DISPOSIÇÕES



### DOS LOTES EM GERAL

5. Todos os Lotes constantes deste Processo são rigorosa e geometricamente definidos nas peças desenhadas que aqui os representam e as suas áreas encontram-se patentes em Quadro de Lotes e nos capítulos redigidos deste estudo.
6. Todas as estremais públicas dos lotes (linhas limítrofes confinantes com o espaço público) deverão inserir-se no alinhamento estabelecido nas peças

desenhadas deste loteamento, com acato às amplitudes dos perfis transversais viários e, em particular, às amplitudes transversais das faixas de circulação pedonal marginais (passeios) já pré-demarcadas.

## PARÂMETROS REGULADORES DA OCUPAÇÃO

7. Nas novas implantações e nas reconstruções de *edificações principais*, deverão ser considerados, como máximos, o Coeficiente de Ocupação (*Co*) de 30% e o Índice de Construção (*Ic*) de 0,50.

7.1. Em cada lote competirá uma única edificação principal.

8. Os *anexos* (construções secundárias de apoio incorporadas no lote) serão de piso único e cingir-se-ão ao *Co* de 10% com um máximo de 30,00m<sup>2</sup> sendo que, nos existentes em lotes com ocupação a legalizar, as suas áreas máximas poderão manter-se nos valores respectivos expressos no Quadro de Lotes deste Processo (nunca superiores a 50,00m<sup>2</sup>).

8.1. Não será permitido a construção, ou a existência, de mais do que um anexo por lote sem que a sua justificação excepcional seja submetida à consideração camarária.

## SOBRE AS IMPLANTAÇÕES

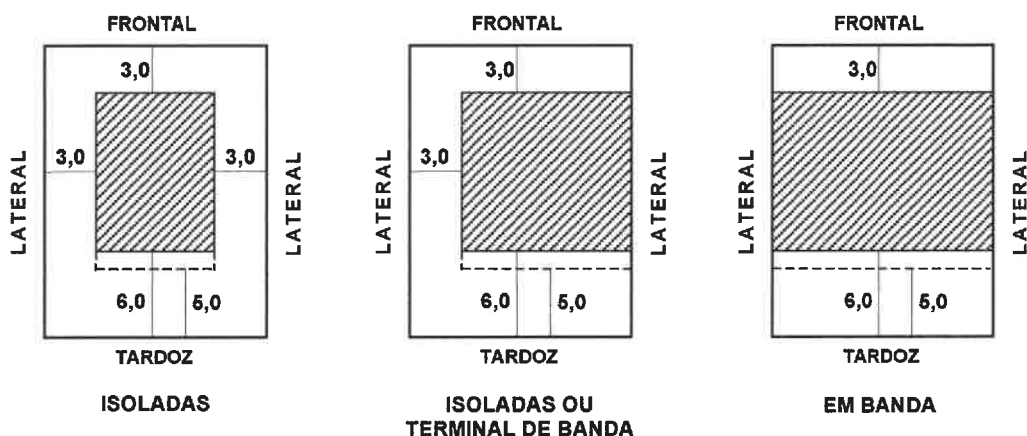
9. As implantações das novas edificações principais – originais ou em reconstrução – estão condicionadas por demarcações dimensionadas designadas por *polígonos de implante permissível*, as quais variam de lote para lote conforme as áreas e as configurações dos mesmos, bem como as tipologias do edificado local.

9.1. Um polígono de implante permissível é determinado pelos *afastamentos* aplicáveis a cada situação;

9.2. O *afastamento* é a distância, medida na perpendicular à estrema do lote, entre esta e o mais próximo dos componentes da fachada da edificação que lhe está virada e que tenha apoio ou estrutura de suporte implantado no solo;

- 9.3. Os afastamentos das implantações das edificações principais às extremas do lote serão os representados e indicados na Planta Descritiva da Síntese Resolutiva, bem como no esquema abaixo.

AFASTAMENTOS MÍNIMOS ÀS ESTREMAS DO LOTE EM NOVAS IMPLANTAÇÕES DE EDIFICAÇÕES PRINCIPAIS



NOTAS: - 5,0m (TARDOZ) EM HABITAÇÕES UNIFAMILIARES; - O AFASTAMENTO FRONTAL (3,0m) É SUJEIÇÃO.

10. No caso de implantação nova – isolada, geminada ou em terminal de banda – e quando a área do lote for inferior a 180,00m<sup>2</sup>, poderá ser autorizado o afastamento lateral mínimo de 1,50m em um dos lados, a decidir em sede de aprovação do respectivo projecto.
11. Nas novas implantações ou reconstruções, o afastamento frontal de 3,00m é obrigatório, como demarcação global de alinhamento de frente edificada; em caso de enviesamento até ao ângulo de 3° ou de recorte, na linha frontal de implantação, este afastamento poderá ser considerado, no primeiro caso, a eixo vertical do paramento e, no segundo, nas definições implantáveis mais avançadas (como norma preponderante).
12. Os afastamentos frontais deverão ter em conta que as extremas frontais dos lotes são públicas, pelo que respeitarão a distância à aresta exterior do lancil do *passeio* contíguo correspondente à amplitude da largura deste e ao alinhamento público geral definido para a frente em que se insere.
13. A implantação da construção anexa, quando for o caso, não está sujeita a polígono de implante permissível mas deverá situar-se sempre para tardez do plano definido pela fachada frontal da edificação principal e, preferencialmente,

junto à estrema posterior do lote.

13.1. Nas novas implantações ou reconstruções, deverá ser respeitada a distância mínima de 1,50m<sup>2</sup> entre a implantação da edificação principal e a do anexo.

14. As configurações poligonais inerentes às novas (futuras) implantações, quer de edificações principais, quer de construções anexas, que constam traçadas nas peças desenhadas da Síntese Resolutiva deste Processo, respeitam os respectivos polígonos de implante permissível e são propostas em coerência com a teoria de arranjo urbanístico atingido para este bairro/loteamento.

15. Nas implantações existentes nas ocupações dos múltiplos lotes deste Processo e por este sujeitos a remodelação ainda que em manutenção temporária, as transformações e adaptações a operar deverão procurar respeitar – sempre que tal não inviabilize a(s) função(ões) residente(s) – o afastamento mínimo de 1,50m a qualquer das estremas.

## **DAS EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES ANEXAS**

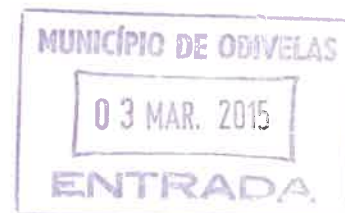
16. Por vocação do local e do seu enquadramento edificado, em associação com as disposições relacionadas com a densidade populacional prescritas no *PDM de Odivelas*, a tipologia de edificação principal indicada para este loteamento deverá cingir-se à moradia mono ou bifamiliar.

16.1. O elevado número de fogos existente neste bairro, quanto à densidade estabelecida no *PDM de Odivelas*, determina que as novas edificações sejam todas unifamiliares, tomando como excepção o Lote 68 onde, por se tratar de uma renovação ocupacional em manutenção temporária, se admite o realojamento de 4 dos seus oito fogos actuais.

## **PISOS – CÉRCEAS – ALTURAS**

17. O número máximo de pisos acima da cota de soleira permitido para as edificações das novas ocupações, ou das ocupações a renovar, é de dois.

18. Quando a morfologia natural do terreno de suporte o indicar, revelando pendente para a frente ou para trás superior a 20%, poderá ser autorizada a construção de



um piso abaixo da cota de soleira (ou cave) com área máxima não superior a 75% da do piso sobrejacente.

18.1. A área bruta do piso abaixo da cota (ou cave) de soleira contará para efeitos de parâmetros de construção no que exceder 30% da área do piso sobrejacente;

18.2. A autorização mencionada em 18. não poderá, de forma alguma, ocasionar alteração da área de implantação estabelecida no lote respectivo.

19. Tratando-se de um procedimento de legalização, como é o caso em presença, o número de pisos das edificações principais existentes, assinalados e expressos no Quadro de Lotes, é limitado ao máximo de quatro acima da cota de soleira (exigência do *PDM de Odivelas*) sendo de manter ou corrigir os actuais como é proposto neste Processo (com dependência pontual da resolução de ónus).

19.1. Os pisos existentes abaixo das cotas de soleira (ou caves) são propostos como legalizáveis salvaguardada a regularização do ónus respectivo, se for o caso, e as suas finalidades as quais não deverão ser habitacionais.

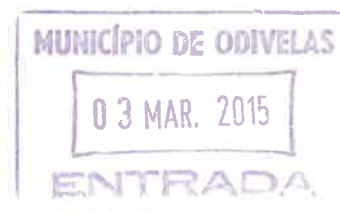
20. As cérceas das edificações principais, de primeira construção ou reconstruídas, não deverão ultrapassar os 6,50m;

20.1. A altura das edificações principais não deverão ultrapassar 8,50m, excluindo chaminés.

21. Os anexos (construções anexas) serão de piso único.

21.1. As cérceas dos anexos não serão superiores a 2,80m comportando o pé-direito (interior) máximo de 2,40m;

21.2. A altura máxima dos anexos será de 3,80m.



## **SÓTÃOS**

22. Os sótãos, quando existam, deverão ter acesso exclusivamente pelo interior da edificação e a partir do piso que é imediatamente subjacente.

22.1. Nas situações em que os sótãos revelam as condições de habitabilidade legalmente exigidas e para tal finalidade seja atribuído licenciamento, as

suas áreas serão contabilizadas para efeitos dos indicadores ou parâmetros urbanísticos aplicáveis ao bairro e ao lote.

## **USOS E FINALIDADES**

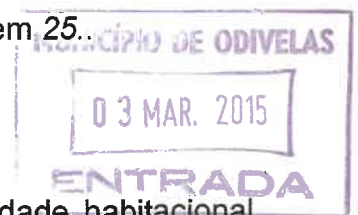
23. A finalidade estabelecida para as novas edificações principais é, privilegiadamente, a habitacional.
24. Os anexos e os pisos abaixo da cota de soleira (ou caves) nunca serão de finalidade habitacional mas, tão só, destinados a apoio lúdico ou utilitário à função residencial ou, ainda, a garagem.

## **MUROS E VEDAÇÕES**

25. Os muros de vedação que confinam com o espaço público, se forem construídos em material opaco, não deverão ter altura superior a 0,90m.
- 25.1. Os muros de vedação confinantes com o espaço público podem ser encimados por gradeamento ou material de permeabilidade visual semelhante, podendo o conjunto elevar-se até 1,50m de altura;
- 25.2. O recurso a sebe ou outro artifício vegetal, nas vedações confinantes com o espaço público, não altera a altura máxima permitida em 23.1. e, neste caso, deverá ser assegurado o alinhamento permanente da vedação com a linha de estrema do lote.
- 25.3. Nas vedações confinantes com o espaço público, poderão ser abertos até dois vãos de acesso, respectivamente com as larguras máxima de 1,00m e de 3,00m.
26. As vedações de propriedade, nas estremas privadas dos lotes, independentemente do material utilizado, terão a altura mínima de 1,80m e máxima de 2,00m.
27. Aos lotes desocupados aplicam-se as disposições constantes em 25.

## **ESTACIONAMENTO AUTO**

28. Nos lotes sujeitos a novas ocupações/implantações de finalidade habitacional deverá ser considerado, no seu interior e pelo menos, um lugar de estacionamento automóvel por fogo, alojado ou descoberto.



29. Quando na ocupação dos lotes ocorrerem actividades económicas, mormente no 1º piso (piso 0), deverá ser considerado o albergue, interior ao lote, de 1 viatura por ocupação ou por cada 50m<sup>2</sup> de área bruta de actividade.
30. Caso não se verifique a possibilidade de estacionamento no interior do lote, haverá permissão para estacionar na via pública.

## **DISPOSIÇÃO FINAL**

31. Todas as edificações abrangidas neste loteamento deverão respeitar as normas ditadas pelo RGEU – particularmente as do Art.º 59º – bem como as directivas do Código Civil relativas a servidões, nomeadamente as do se Art.º 1360.
32. Em todos os aspectos omissos neste Regulamento ou em situação de dúvida deverá ser feito recurso das disposições reguladoras aplicáveis e vigentes em diplomas legais e municipais, que completam e enquadram os indicadores de gestão urbanística deste bairro acima apontados.

O Arquitecto



*José Augusto Fernandes Chamusco*  
(Insc. OA nº 697)

*Fevereiro.2012*

