



**REGULAMENTO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO DO
BAIRRO CASAL DO BISPO, FREGUESIA DE FAMÕES, ODIVELAS**
(Alteração ao Alvará 8/92)

Preâmbulo (Objectivos e método)

1. O presente Regulamento tem como objectivo fundamental conseguir, dentro daquilo que é admissível no actual quadro legal, a legalização do maior número possível de construções existentes, bem como dar parâmetros claros quanto às novas construções. Para tal, estabelece-se de seguida um conjunto de regras que pretende dar uma resposta muito específica às várias particularidades que se apresentam no bairro e que foram sendo geradas ao longo dos anos, quer pelas indefinições do anterior Alvará, quer por certas necessidades dos proprietários e moradores, quer ainda por acções menos respeitadoras do que deve ser um "bom ordenamento" por parte de alguns proprietários.

No alvará emitido, havia uma contradição entre o índice de construção proposto para o lote e os afastamentos indicados na planta de síntese. As áreas máximas de implantação não podiam ser respeitadas, caso se cumprisse os afastamentos regulamentares. Todos estes casos foram tomados em consideração na presente alteração.

2. Seguiram-se basicamente dois critérios na definição dos parâmetros a observar em cada lote, nunca esquecendo a primazia do interesse público sobre os interesses privados:

- a) Um critério para as construções já existentes, às quais são atribuídos parâmetros urbanísticos que permitem à partida a sua legalização, desde que estas não constituam um manifesto inconveniente para o domínio público.
- b) Outro critério para as futuras construções, cujo grau de exigências tem de ser maior, designadamente, em afastamentos em lugares de estacionamento e, quando ainda possível, o alargamento de passeios.



Artº 1º

Construções Existentes

Para os edifícios existentes poderá ser solicitada legalização, com a implantação, volumetria e cérceas existentes, sem prejuízo de aplicação da restante legislação em vigor. No projecto de legalização, a submeter à apreciação do Município, deverão ser devidamente referenciados os possíveis desvios em relação ao Projecto de Loteamento, incluindo condições de segurança, de salubridade, de solidez e de habitabilidade, devendo apresentar-se proposta de enquadramento.

Artº 2º

Cota de Soleira

Os pisos são contados a partir do acesso ao piso de habitação ou actividade, sendo a cota de soleira definida em relação ao ponto do passeio de cota mais elevada que seja confinante com a fachada onde se situa a já referida entrada. O valor da cota de soleira assim definida é, para as futuras construções, de 0,60m, acima do ponto supra citado. No caso das construções existentes, a cota de soleira será analisada caso a caso, tendo em atenção a envolvente existente.

Artº 3º

Mudanças de Uso

Podem ocorrer mudanças de uso no piso 0, de habitação para actividade, desde que:

- a) Seja assegurado estacionamento automóvel; O estacionamento poderá ser feito com o recuo da frente do lote para o plano da fachada frontal. Em todos os casos, a alteração de uso implica o recuo do lote conforme assinalado, devendo este espaço fronteiro à construção ser integrado no domínio público;
- b) Os usos pretendidos não tenham impactos negativos, poluentes ou outros, sobre o uso habitacional;
- c) Se situem de preferência em arruamento com perfil transversal adequado;
- d) Seja respeitada a regulamentação prevista para a actividade em causa.

Também é possível a alteração de uso de actividade para habitação. No entanto, neste caso, esta alteração não pode dar origem à criação de mais um fogo, devendo a área deixada pela actividade ser integrada no fogo, ou fogos já existentes.

Artº 4º

Afastamentos

Os afastamentos das construções ao limite dos lotes são de 3m à frente e lateral, e de 5m a tardoz, excepto no lote 8 e nos lotes existentes no troço da Rua Humberto Delgado, compreendido entre a Rua Padre Cruz e a Rua Vasco da Gama. Estas implantações poderão ter afastamento mínimo de 2m da frente do lote.

Os lotes 199 a 204 deverão alinhar as implantações à frente, mantendo os 5 metros de afastamento a tardoz, para assim garantir uma implantação com área aceitável.

No caso das construções existentes, poderão ser autorizados afastamentos inferiores quando se verifique que, após uma análise individual, estejam garantidas condições mínimas de salubridade, bem como as especificações previstas no Código Civil.

Artº 5º

Implantação

Os polígonos de implantação indicados em Planta Síntese e as tipologias que lhes estão associadas poderão ser alteradas, desde que o município não veja inconveniente nessa alteração e que haja o acordo escrito de todas as partes directamente envolvidas.

- ✓ Poderão ser autorizados corpos balançados para os pisos superiores ao piso térreo, desde que sejam partes da construção confinantes com o domínio público, devendo não exceder 1,20m perpendicularmente ao plano marginal cuja altura mínima em relação ao passeio deverá ser de 3 metros.

As novas construções deverão ser implantadas dentro dos polígonos representados na planta síntese, devendo o alçado principal coincidir pelo menos 50% com a linha do polígono a 3 m da frente do lote.

Quando a frente do lote não for perpendicular aos lados, deverá o alçado frontal tocar no polígono em pelo menos 2 pontos.

Artº 6º

Geminação de Construções Existentes

Sempre que uma construção existente apresente afastamentos laterais inferiores

a 1,50m, pode encostar à extrema lateral do lote, desde que:

- a) seja indicado no polígono de implantação da planta síntese;
- b) no lote ao lado exista já uma empena cega;
- c) no lote ao lado se verifique uma situação idêntica.

Artº 7º

Margem de Tolerância nas Legalizações

Tendo em vista conseguir a legalização daquelas construções já existentes, que não apresentem nenhum inconveniente, designadamente, insalubridade, servidão de vistas ou desconformidade em relação ao alvará, e cujo único incumprimento seja ultrapassarem ligeiramente a área de implantação ou de construção, estabelece-se uma margem de erro de mais 7% em relação ao indicado no quadro de lotes para essas áreas.

Artº 8º

Anexos

Nos lotes para moradias são autorizados anexos destinados preferencialmente a garagem, arrecadação, ou actividade complementar da função habitacional (tipo cozinha de lenha, forno, garrafeira), procurando-se agrupá-los a tardoz. A área máxima do anexo poderá ser de 25m². O pé-direito máximo poderá ser de 2.40m, medidos no ponto mais desfavorável. Os anexos terão apenas um piso.

No caso de construções e anexos existentes, poderão ser viabilizados anexos com áreas superiores a 25m² desde que a área total de ocupação prevista para o lote em causa (área de implantação mais 25m²) não seja ultrapassada pela soma da área de implantação da construção existente com a área do anexo igualmente existente.

Artº 9º

Caves

As caves serão viabilizadas caso a topografia do terreno o justifique, sendo o seu pé direito de 2.40m no máximo, ficando à consideração do Município outras soluções. O perímetro das caves não poderá exceder o polígono de implantação previsto para a construção em causa.

Também nos casos em que se verifique diferença de cotas muito acentuada

entre um lado e outro da construção proposta, a solução técnica mais aconselhável passa pela realização de caves para conseguir superar esse desnível.

Nos casos de legalizações, as caves serão apreciadas caso a caso.

No Quadro de Lotes não é feita qualquer referência a caves, novas ou já existentes, uma vez que se considera que a sua aceitação ou não está intimamente relacionada com as características do lote e da envolvente.

Artº 10º

Coberturas

A inclinação das coberturas, quando se trate de cobertura tradicional de telha, não deverá exceder 30%.

A altura de arranque das coberturas em relação ao nível da laje de tecto do último piso não poderá exceder 0,50m. As construções já existentes serão analisadas caso a caso, tendo presente eventuais impactos negativos na envolvente.

Artº 11º

Muros de Vedação

Os muros de vedação confinantes com a via pública poderão ter a altura máxima de 0,90m e ser encimados por gradeamento, desde que a altura máxima total não ultrapasse 1,50m, ficando à consideração do município outras situações.

A tardoz e lateralmente, o muro terá uma altura máxima de 1,80m, ficando à consideração do município outras soluções.

Artº 12º

Lotes para Actividades

Os lotes 62, 120 e 138, afectos a actividades, deverão garantir estacionamento de acordo com a legislação em vigor e destinarem-se a indústria ligeira, escritórios, ateliers, artesanato oficial (reparação) ou comércio de armazenamento. Dado tratar-se de um bairro predominantemente habitacional, aos lotes considerados para actividades será atribuído um fogo, regulando-se pelos parâmetros estabelecidos no Artº 16º do Aditamento ao Regulamento.

A cota de soleira (ver art.º 2º) para estes edifícios não poderá ultrapassar os

0,15m.

A área destinada a actividades é de 11421 m², sendo igual à alínea b) do artigo 3º do Alvará 8/92.

Artº 13º

Áreas Permeáveis nos Logradouros

No sentido de salvaguardar níveis satisfatórios de permeabilização do solo para alimentação dos níveis freáticos naturais e também para minimizar a acumulação dos caudais nas redes de esgotos pluviais, deverão os lotes garantir uma área permeável que será, no mínimo, de 50% da área do lote, depois de lhe ser retirada a área de implantação e de anexo.

Artº 14º

Sede da Associação de Proprietários

Com o objectivo de continuar a incentivar e manter o espírito de bairro, está previsto que a parcela "E" se destine a Sede da Associação de Moradores, Centro de Saúde e estabelecimento de Restauração.

Artº 15º

Alterações em Lotes Construídos

Nas legalizações, no caso de se efectuarem obras que impliquem demolição ou remodelação muito significativas das construções existentes, terão que se ter em consideração os valores propostos no Artº 16º do Aditamento ao Regulamento, bem como os polígonos de implantação com respectivos afastamentos, de acordo com a Planta de Síntese.

Artº 16º

Implantação/Construção máximas em lotes novos

- Até 250m² de lote - 90m² de implantação e 180m² de construção;
- De 251m² a 300m² de lote - 100m² de implantação e 200m² de construção;
- De 301m² a 350m² de lote - 110m² de implantação e 220m² de construção;
- De 351m² a 400m² de lote - 120m² de implantação e 240m² de construção.
- De 401m² a 450m² de lote - 130m² de implantação e 260m² de construção.
- De 451m² a 500m² de lote - 140m² de implantação e 280m² de construção.
- Mais de 500m² de lote - 150m² de implantação e 300m² de construção.

Artº 17º

Ocupação do Lote com Equipamento

No caso do proprietário propor a ocupação do lote com equipamento (por exemplo, creche, lar de 3ª idade, etc.) poderá ocupar o piso 0 e os demais pisos existentes, desde que sejam garantidas as condições de funcionamento.

Artº 18º

Estacionamentos

Quando a criação de estacionamentos afectos a fogos ou actividades em quantidade estipulada pelo RMEU implique a impossibilidade de legalização da pretensão, deverão ser apenas garantidos o número de lugares possíveis.

Artº 19º

Casos Particulares

No lote 47, resultado da junção dos lotes 47 e 48, deverá ser considerado um elemento de ligação entre as duas construções, de forma a unificá-las.

Artº 20º

Linha Média Tensão

Ficam condicionados ao parecer da EDP os lotes 406, 407, 420, 421, 422 e 423 face à proximidade da linha de média tensão.

Lisboa, 04 de Julho 2005

O Técnico Autor,

Arq. Carlos Henriques

Insc. N.º 37 CMO