

**REQUERENTE:** Comissão Administrativa do Bairro Casal do Monte

**LOCAL:** Bairro Casal do Monte, Odivelas

**DATA:** Maio 2000

**PLANO DE RECUPERAÇÃO AUGI DO**  
**BAIRRO CASAL DO MONTE**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**1. INTRODUÇÃO**

Com o fim de proceder à necessária recuperação e regulamentação do loteamento ilegal de Casal do Monte, ao abrigo da Lei 91/95 – Processo de Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), e demais legislação aplicável, se elaborou o presente estudo de recuperação.

**2. LOCALIZAÇÃO**

Localizado a Norte da Póvoa de Santo Adrião e servido pelo C. M. 1316, operou-se um pequeno loteamento ilegal numa parcela que fazia parte do artigo n.º 1 da matriz rústica, freguesia de Loures.

A propriedade é detida em co-propriedade e sob a forma de avos.

A área de parcela é de 9.000,00m<sup>2</sup> e encontra-se fisicamente destacada da restante parte do prédio pelo atravessamento do C. M. 1316.

A Norte, situa-se uma ocupação mais vasta, que é o Casal da Paradela e Granjas.

**3. ABASTECIMENTO E ACESSO A SERVIÇOS**

O abastecimento e acesso a serviços dos residentes é feito na Póvoa de Santo Adrião, Odivelas e Loures.

A população escolar, de acordo com os respectivos graus, recorre à Póvoa de Santo Adrião, Odivelas e Loures.

#### **4. PROPOSTA**

Constituição de uma estrutura viária de um só sentido, com entrada e saída a partir do C. M. 1316, cuja entrada se faz o mais longe possível da curva do C. M. 1316 e, em zona de boa visibilidade.

Todas as construções existentes possuem garagem própria incorporada na habitação ou logradouro. Consideram-se 2 carros por lote.

#### **4.1. ZONAMENTO**

O uso definido para a presente área de loteamento é o habitacional, sob a forma de unidades uni e bifamiliares (de 2 pisos isoladas e geminadas).

Em termos de função, desde que não incompatíveis com a função habitação, não se vê inconveniente para tal uso, desde que devidamente licenciado.

#### **4.2. ÁREA DE CEDÊNCIA - EQUIPAMENTO**

Em virtude de dificuldades inultrapassáveis face à situação real existente, foi decidida pelos proprietários a aquisição de uma parcela de terreno, destinada a cedência ao município, fora dos limites da parcela objecto de estudo. Esta decisão foi apresentada junto do G. R. C. da C. M. Loures, e foi aceite.

A área da parcela a ceder para Equipamento é de 414,00m<sup>2</sup>.

#### **4.3. ZONAS VERDES**

Pelo carácter de baixa densidade proposta, e particularidade da situação, definiram-se áreas para o uso exclusivamente verde dentro dos lotes, e designadas Áreas exclusivamente Verdes-Privadas.

#### **5. REGULAMENTO**

5.1. O presente regulamento é específico e complementar do R. G. E. U.

#### **NOVAS CONSTRUÇÕES**

##### **IMPLANTAÇÃO**

5.2. As edificações observarão, como limite máximo, os afastamentos de 3 metros à frente e aos lados do lote e o afastamento mínimo de 5 metros ao fundo do lote; se a configuração do lote não o permitir, deverá ser respeitada a implantação definida na

Mh S

planta síntese da proposta. As áreas estabelecidas no quadro urbanimétrico deverão ser respeitadas como máximas.

**5.3.** O alinhamento das habitações, no caso de não ser ocupada a mancha de habitação na sua totalidade deve, no entanto, ser mantido para a rua principal (ou ruas principais).

**5.4.** A cota de soleira não poderá elevar-se a mais de 60 cm, relativamente à cota do lancil, com excepção de casos em que se verifiquem condicionantes impostas pela topografia.

**5.5.** Sempre que se proceda à união de dois lotes para a execução de uma única construção, esta não poderá exceder em mais de 20% a média dos valores estabelecidos para as construções dos lotes individuais.

O número máximo de fogos a construir será 1.

**5.6.** A ampliação das moradias pode ocorrer seguindo a vontade dos proprietários, em caso de projecto evolutivo, isto é, possibilitando uma elaboração faseada da construção; esta situação permite um acréscimo posterior da área de construção, desde que se enquadre dentro dos valores máximos estabelecidos na proposta do plano e de acordo com as possibilidades dos proprietários.

### **ACESSOS VERTICAIS**

**5.7.** Nas moradias unifamiliares não poderão existir acessos verticais exteriores, devendo os mesmos ser interiores e implantar-se de forma a servir como elo de ligação e vivência entre os vários níveis do mesmo fogo, e não potenciando a eventual instalação de dois ou mais fogos como uma comunicação entre dois espaços autónomos.

### **CAVES**

**5.8.** Sempre que o declive do terreno o permitir, poderão ser aproveitadas as caves, para outra função que não a de habitar, como seja a de estacionamento e/ou arrumos.

**5.9.** A área da cave deve inscrever-se no perímetro da construção, podendo ser inferior.

**5.10.** As áreas das caves, não são consideradas como áreas de construção, desde que o seu uso se destine a garagens ou arrumos. O pé direito máximo limpo será de 2.40m.

Mup S

### SÓTÃOS

5.11. O sótão, a existir para além dos pisos, terá uso exclusivo de arrumos e o seu acesso não o poderá individualizar do resto do 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.

### MUROS

5.12. Os muros para a rua terão uma altura máxima de 80 cm de alvenaria mais 70 cm de gradeamento. Os laterais poderão chegar aos 2.00m de altura (1.00m de alvenaria e 1.00m de gradeamento).

### MATERIAIS

5.13. Não sendo restrito da diversidade das soluções arquitectónicas, responsáveis por sinais característicos da zona, a aprovação dos projectos deverá Ter em atenção os materiais utilizados, com vista à salvaguarda de futuras situações de degradação física ou de imagem. Assim, propõe-se o uso de cores claras nas fachadas salvo nas molduras dos vãos e socos onde poderão ser usadas cores escuras. Poderá ser utilizado com moderação o revestimento a pedra ou elementos cerâmicos nas fachadas desde que não colida com os aspectos gerais e de conjunto.

5.14. Nas construções novas será interdita a utilização do alumínio à cor natural nos vãos exteriores.

### ANEXOS

5.15. Os anexos terão uso exclusivo como arrumos, estacionamento ou actividade complementar da habitação (cozinha de lenha, forno, garrafeira, etc.). O pé direito máximo limpo será de 2.40m e a altura da sua fachada principal, medida do pavimento ao beiral no seu ponto mais desfavorável não deverá ultrapassar 2.40 m.

5.16. A área máxima admissível para os anexos será de 24 m<sup>2</sup>.



## USOS

5.17. Em situações pontuais, poderá coexistir a função comércio e pequena indústria artesanal/habitação, sendo a 1ª no r/c das moradias; no entanto, estas actividades só serão viáveis se não interferirem com tecido urbano dominante (habitacional), se não forem poluentes e não provocarem inconvenientes a terceiros.

5.18. Quando for determinada a função comércio, terá de ser criado estacionamento no lote, de acordo com a legislação em vigor; esta mudança de uso terá de garantir estacionamento para cargas e descargas dentro dos limites dos lotes.

## ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO LOGRADOURO

5.19. Em cada lote, a área não ocupada por construção e a sua normal acessibilidade, constituirá logradouro privado, a arborizar; o limite máximo de impermeabilização da área dos lotes é de 35%. Em lotes com construções e pavimentação existentes, poderá admitir-se como limite máximo de impermeabilização, 50% da área dos logradouros, carecendo tais casos de cabal justificação do técnico subscritor do projecto.

## ESTACIONAMENTO

5.20. Para além dos estacionamentos cobertos, prevê-se um estacionamento a descoberto dentro de cada lote.

## CONSTRUÇÕES EXISTENTES

5.21. Nos lotes já construídos serão respeitadas as áreas e funções existentes, desde que se cumpra a legislação em vigor, designadamente o Código Administrativo e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

5.22. Nas construções já existentes no levantamento actual, só será permitido um diferencial máximo de 7% entre a área de construção proposta e a existente.

5.23. Nos lotes encostados ao limite norte do bairro, e que não apresentam logradouro definido até esse limite, devido a condições topográficas, as áreas que se constituem assim excedentárias serão absorvidas pelos lotes em questão, através de eventual acerto dos muros.

## **6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

<b>6.1. ÁREA TOTAL DO BAIRRO:</b>	
Área de Intervenção	<b>9.000,00 m2</b>
<b>6.2. ÁREA TOTAL DE DOMÍNIO PRIVADO:</b>	
Área de Lotes para a Construção de Particulares	<b>7.950,15 m2</b>
<b>6.3. ÁREA TOTAL DE DOMÍNIO PÚBLICO:</b>	
Área de Arruamento e Espaços Públicos	<b>1.049,85 m2</b>
<b>6.4. ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTO:</b>	
Área de Cedência à Comissão Instaladora do Município de Odivelas para Equipamento fora do perímetro do Bairro	<b>414,00 m2</b>
<b>6.5. ÁREA DE CEDÊNCIA PARA ESPAÇOS VERDES:</b>	
Área considerada no interior dos lotes - logradouros	<b>6.256,75 m2</b>
<b>6.6. ÁREA DE OCUPAÇÃO:</b>	<b>1.478,05 m2</b>
<b>6.7. ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO:</b>	<b>3.108,00 m2</b>
<b>6.8. NÚMERO TOTAL DE FOGOS</b>	<b>13</b>
<b>6.9. NÚMERO TOTAL DE LOTES</b>	<b>12</b>
<b>6.10. ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>0.35</b>
<b>6.11. DENSIDADE HABITACIONAL</b>	<b>14.44 Fogos / Ha</b>
<b>6.12. NÚMERO DE HABITANTES</b>	<b>45 Hab</b>
<b>6.13. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	<b>0.16</b>
<b>6.14. NÚMERO DE ESTACIONAMENTOS</b>	<b>29</b>

Mem Martins, 29 de Maio de 2000

O Técnico n.º 1

Sebastião José Alves Pires

