

**REGULAMENTO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO DO
BAIRRO CASAL DO RATO, FREGUESIA DA PONTINHA, ODIVELAS**
(Alteração ao Alvará 14/89)

Preâmbulo (Objectivos e método)

1. O âmbito de aplicação do presente regulamento tem como território exclusivo o Bairro Casal do Rato, e aplica aos lotes constantes na presente alteração.

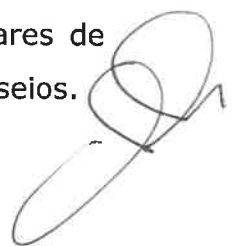
2. O presente Regulamento tem como objectivo fundamental conseguir, dentro daquilo que é admissível no actual quadro legal, a legalização do maior número possível de construções existentes, bem como dar parâmetros claros quanto às novas construções. Para tal, estabelece-se de seguida um conjunto de regras 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.

Foi tida em consideração e constitui uma condicionante muito forte para a presente proposta, o projecto de Alteração do Alvará 14/89 datado de Julho de 2003 sobre o qual foram emitidos pelo Município pareceres e licenças de habitação e construção, processo esse nunca concluído.

3. 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 se propõem a sua legalização, desde que estas não constituam um manifesto inconveniente para o domínio público e para os lotes confinantes.
- 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.

Município de Odivelas
17 FEV. 2011
Entrada





Artº 1º

Construções Existentes

Para os edifícios existentes poderá ser solicitada legalização, com a implantação, volumetria e cêrceas 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

Implantação

As novas construções deverão ser implantadas dentro dos polígonos representados na Planta de 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.

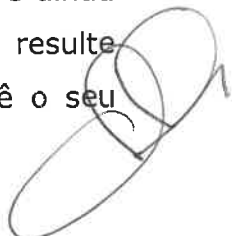
Os lotes 1, 2, 3 e 3A de habitação colectiva, não possuem polígono representado na planta de síntese, podendo ocupar a totalidade do lote.

Para os edifícios de habitação colectiva, nomeadamente nos lotes 9, 62, 175, 176 e 177, poderão ser consideradas soluções diferentes ao nível da concepção arquitectónica das volumetrias e tipologias dos fogos, desde que sejam cumpridos os parâmetros indicados na planta de síntese, constituindo-se o desenho nº 4, 5, e 6 como um estudo prévio.

Artº 3º

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 de Síntese;
 - b) no lote ao lado exista já uma empena cega;
 - c) no lote ao lado se verifique uma situação idêntica. Neste caso é ainda necessário que da ampliação da construção do primeiro lote não resulte prejuízo manifesto do segundo lote e que o proprietário deste dê o seu consentimento através de declaração.
- 

Artº 4º

Caves

As caves serão viabilizadas caso a topografia do terreno o justifique, sendo o seu pé direito de 2,40m no máximo e, o seu perímetro não poderá exceder o polígono de implantação previsto para a construção em causa tal como refere o nº 3 do Artº 58º do RMEU.

Nos edifícios de habitação colectiva e/ou comercial as caves poderão exceder o polígono de implantação, quando não seja possível conter todos os lugares de estacionamento dentro dos polígonos de implantação previstos, os impactos negativos para o espaço público não sejam significativos e as mesmas não surjam acima do perfil natural do terreno.

Nos casos de legalizações deverá ter-se em conta o disposto no nº 1 do Artº 58º do RMEU.

Pela mesma razão o Quadro de Lotes não faz 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 5º

Alterações em Lotes Construídos

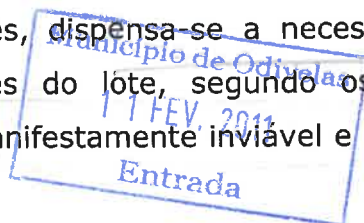
Nas legalizações, no caso de se efectuarem obras que impliquem demolição ou remodelação muito significativas das construções existentes, terão que se ter em consideração os afastamentos indicados na Planta de Síntese.

Artº 6º

Estacionamentos

Na legalização de construções existentes, dispensa-se a necessidade de criar estacionamento dentro dos limites do lote, segundo os critérios seguidos pelos RMEU, quando tal seja manifestamente inviável e desde que tecnicamente justificado.

Ainda quanto à necessidade de cumprir a criação de estacionamento no interior dos lotes a edificar, ressalva-se o caso do lote 6 o qual, devido às suas diminutas dimensões (10x15) e aos acessos verticais, e tratar-se de um edifício de habitação colectiva com 6 fogos, torna-se inviável a criação de uma área adequadamente desenvolvida para estacionamento pelo que deverá ser dispensada a criação de estacionamentos no seu interior na



medida em que a envolvente possui um número bastante significativo de lugares de estacionamento que, embora públicos, se afiguram capazes de suprir as necessidades próprias do edifício.

Artº 7º

Linhas de Média e Alta Tensão

A linha de média tensão não condiciona nenhum lote que conste na presente alteração.

Ficam condicionados ao parecer da EDP os lotes 191, 208, 279, 291, 292, 307, 310 a 313 e 323, face à proximidade da linha de alta tensão.

Artº 8º

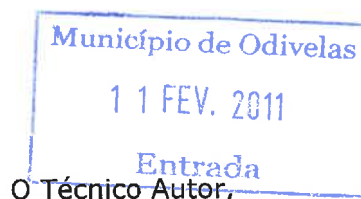
Áreas Permeáveis nos Logradouros

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 de 50% da área do logradouro, com um mínimo de 25 m².

Artº 9º

Em todos os pontos omissos ao presente regulamento, será aplicado o RMEU em vigor à data da instrução do processo de alteração ao alvará 14/89 demais legislação em vigor.

Lisboa, 17 de Setembro de 2010



O Técnico Autor,

Arq. Carlos Henriques

OA 5000

