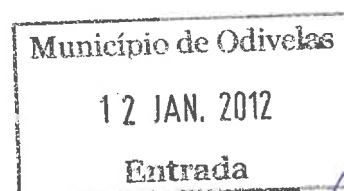


REGULAMENTO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO DO BAIRRO CASALINHO DO OUTEIRO, FREGUESIA DA RAMADA, ODIVELAS

Preâmbulo (Objectivos e método)

1. O presente regulamento aplica-se a toda a área de intervenção, cujos limites se encontram definidos na planta de síntese.
2. O objectivo fundamental é conseguir, dentro daquilo que é admissível no actual quadro legal, a legalização do maior número possível de construções existentes, bem como estabelecer parâmetros claros para a edificação das novas construções. Para tal, estabelece-se de seguida um conjunto de regras que pretendem dar uma resposta muito específica às várias particularidades que se apresentam no bairro e que foram sendo geradas ao longo dos anos, quer por certas necessidades dos proprietários e moradores, quer ainda por acções menos respeitadoras do que deve ser um "bom ordenamento".
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 construções já existentes, para as quais se propõe a legalização, desde que estas não constituam um manifesto inconveniente para o domínio público e para os lotes confinantes e que respeitem as normas expressas no presente estudo.
 - b) Outro critério para futuras construções, cujo grau de exigência tem de ser maior, designadamente, em afastamentos, em lugares de estacionamento e, quando ainda possível, o alargamento de passeios.
4. Em todos os pontos omissos ao presente regulamento, será aplicado o RGEU, RMEU e demais legislação em vigor.



Artº 1º

Construções Existentes

Para as construções existentes, embora algumas implantações não estejam em conformidade com a actual legislação, poderá ser solicitada a 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

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 nas novas edificações não poderá ser superior a 0,20m acima do ponto supra referido, caso não seja indicada na planta de síntese.

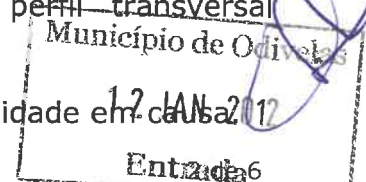
As cotas de soleira das construções principais existentes em cada lote são as indicadas na Planta de Síntese.

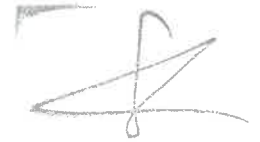
Artº 3º

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 dentro dos parâmetros estabelecidos no artigo 13º do presente regulamento.

Artº 4º

Afastamentos

Os afastamentos estão indicados na planta de síntese. Quando omissos, os afastamentos das construções ao limite dos lotes são de 3m à frente e lateral, e de 5m a tardoz.

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 e decreto-lei 91/95 com as alterações introduzidas pelas leis 165/99, 64/03 e 10/2008.

Artº 5º

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 da frente do polígono.

Os polígonos de implantação indicados em Planta de 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.

Artº 6º

Anexos

Nos lotes para moradias são autorizados anexos apenas com um piso, 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 é de 25m², sendo o pé-direito máximo de 2.40m, medidos no ponto mais desfavorável.



Caso se trate de situações existentes, poderão ser viabilizados anexos com áreas superiores a 25m² dependendo da dimensão do lote, da área que a construção principal ocupe no mesmo, e no impacto nos lotes confinantes e para o domínio público. Nestes casos, a soma da área de construção e de anexos existentes não poderá ser superior à soma destas áreas previstas no presente estudo.

Artº 7º

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 cave ou caves para conseguir superar esse desnível.

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

Na legalização de construções, as cave serão apreciadas caso a caso, consoante a sua implantação e localização.

Artº 8º

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 presentes eventuais impactos negativos para a envolvente.

Artº 9º

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 2,00m, ficando à consideração do município outras soluções.

Artº 10º

Lotes para Actividades

Dado tratar-se de um bairro predominantemente habitacional, considera-se possível a legalização de actividades existentes apenas no piso 0. Estes lotes para legalizarem a actividade deverão garantir estacionamento, quer através do recuo do lote para o plano de fachada, quer através de outras áreas de acessibilidade fácil dentro do lote desde que seja cumprido o Artº 3º do presente regulamento.

Artº 11º

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 12º

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 13º do presente Regulamento, bem como os polígonos de implantação com respectivos afastamentos, de acordo com a Planta de Síntese.

Artº 13º

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.

-De 500m² a 1000m² de lote - 150m² de implantação e 300m² de construção.

-Mais de 1000m² de lote - 180m² de implantação e 360m² de construção.

Artº 14º

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 15º

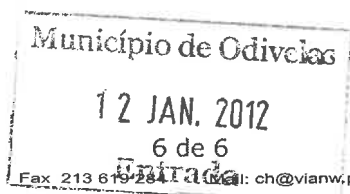
Estacionamentos

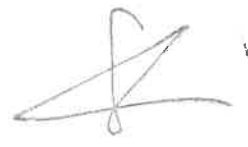
Deverá ser considerado o interior dos lotes para a criação de lugares de estacionamento, considerando-se e de acordo com o nº3 do artigo 86 do RMEU, um estacionamento por cada fogo.

Lisboa, 26 de Setembro de 2011

O Técnico Autor,

Arq. Carlos Henriques



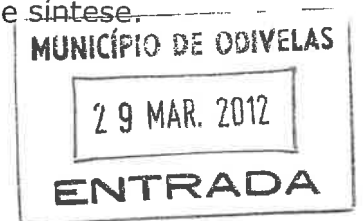


**PROJECTO DE LOTEAMENTO DO BAIRRO
CASALINHO DO OUTEIRO
RAMADA - ODIVELAS**

QUADRO DE ÓNUS

LOTE	ÓNUS
Lote 1	Reduzir área de anexo. Recuar muro no gaveto.
Lote 2	Recuar muro no gaveto.
Lote 4	Reduzir área de anexos.
Lote 5	Demolir anexos no limite norte do lote por forma a permitir ligação entre os dois arruamentos.
Lote 6	Reduzir área de anexos.
Lote 7	Recuar muro no gaveto.
Lote 9	Reduzir área de anexos.
Lote 10	Reduzir área de anexos.
Lote 11	Demolir anexo no limite nascente.
Lote 13	Demolir anexo a poente.
Lote 15	Demolir todas as construções existentes.
Lote 16	Demolir todas as construções existentes.
Lote 17	Demolir todas as construções existentes.
Lote 20	Demolir construções indicadas na planta de síntese. Reduzir área de anexos.

Lisboa, 26 de Março de 2012



O Técnico Autor

Arq.º Carlos Henriques

Insc. N.º 37 CMO

ANEXO II



Bairro Casalinho do Outeiro, freguesia de Ramada

Taxa de Compensação pela Área de Cedência para Equipamento de Utilização Colectiva em falta, Taxa Municipal de Urbanização e Valor da Caução por lote.

Nº LOTE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DA CAUÇÃO	COMPENSAÇÃO PELA ÁREA DE CEDÊNCIA P/ EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EM FALTA - art.º 49º e 50º do RMEU	TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO, TMU - art.º 51º e 52º do Regulamento de Taxas de 2011	SOMA DAS TAXAS - TMU e COMPENSAÇÃO PELA ÁREA DE CEDÊNCIA EM FALTA
	5.250,00	329.554,40	198.188,61	70.280,65	268.469,26
	ÁREA DE CONSTRUÇÃO/LOTE	VALOR DA CAUÇÃO/LOTE	VALOR DA TAXA/LOTE	VALOR DA TAXA/LOTE	VALOR DAS TAXAS/LOTE
	[m2]	[€]	[€]	[€]	[€]
1	220,00	13.809,90	8.433,56	2.945,09	11.378,65
2	220,00	13.809,90	8.433,56	2.945,09	11.378,65
3	276,00	17.325,15	8.433,56	3.694,75	12.128,31
4	300,00	18.831,68	8.433,56	4.016,04	12.449,60
5	280,00	17.576,23	8.433,56	3.748,30	12.181,86
6	300,00	18.831,68	8.433,56	4.016,04	12.449,60
7	280,00	17.576,23	8.433,56	3.748,30	12.181,86
8	434,00	27.243,16	8.433,56	5.809,87	14.243,43
9	300,00	18.831,68	21.083,90	4.016,04	25.099,93
10	240,00	15.065,34	8.433,56	3.212,83	11.646,39
11	280,00	17.576,23	8.433,56	3.748,30	12.181,86
13	600,00	37.663,36	42.167,79	8.032,07	50.199,86
15	220,00	13.809,90	8.433,56	2.945,09	11.378,65
16	220,00	13.809,90	8.433,56	2.945,09	11.378,65
17	300,00	18.831,68	8.433,56	4.016,04	12.449,60
18	200,00	12.554,45	8.433,56	2.677,36	11.110,92
19	220,00	13.809,90	8.433,56	2.945,09	11.378,65
20	360,00	22.598,02	8.433,56	4.819,24	13.252,80

