

238/RC

Proc.º N.º 238/RC

Folha N.º 790

PROJECTO DE RECUPERAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO BAIRRO DO CASTELO POENTE

REGULAMENTO

PREÂMBULO

O presente regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar a recuperação do aglomerado habitacional denominado **Bairro do Castelo Poente**, sito na freguesia da Ramada, concelho de Odivelas.

Pretende-se com este documento dotar os responsáveis autárquicos de um instrumento de gestão, do projecto apresentado, permitindo simultaneamente respostas pragmáticas e concisas às questões surgidas a quem pretenda intervir no Bairro, tendo em vista a recuperação desta zona residencial e a garantia de melhores condições de vida aos seus habitantes.

REGULAMENTO



Art. 1º

Fica sujeita ao presente Regulamento a área denominada por **Bairro do Castelo Poente**, conforme delimitação feita na planta de síntese e constituída pelas descrições nº 17 193 folha 8 do B - 49, nº 30 247 folhas 176v do B - 86 e nº 2 111 folhas 55v do B - 7.

Art. 2º

O **Bairro do Castelo Poente** constitui uma área de vocação residencial, no qual se definem duas zonas distintas em termos de ocupação do solo:

1 - **Zona de construção** - todo o solo que de acordo com o presente projecto apresente condições de construção em conformidade com a regulamentação existente para esse fim.

[Handwritten signature]

2 - Zona non edificandi - área que pelas suas características morfológicas e pelo facto de fazer parte de uma Reserva Arqueológica, ficará vedada à implantação de qualquer tipo de construção.

Art. 3º

A zona de construção, definida no parágrafo 1 do Artigo anterior comportará três situações distintas:

1 - Construções existentes - Todas as construções existentes há data da execução deste projecto, e passíveis de enquadramento legal face ao presente Regulamento, bem como à demais legislação aplicável à construção.

2 - Construções novas - Todas as construções assinaladas na planta de síntese como propostas.

3 - Reconstruções - Todas as construções que pelas suas características peculiares não se enquadrem no âmbito da proposta para a consolidação e recuperação do bairro, quer a nível de uso, quer de largo extrapolamento dos índices de construção e de ocupação pelo que serão consideradas de manutenção temporária.

Estão neste caso os Lotes: - 25, 45, 60, 61, 64, 96, 101, 104 e 107.

Art. 4º

A utilização das construções definidas no artigo anterior ficam sujeitas às prescrições do presente Regulamento, considerando-se que:

a) Só é permitida a reconstrução e construção de novas edificações destinadas exclusivamente a habitação e/ou mistas (habitação-comércio ou habitação-pequena indústria não poluente).

b) Caberá ao Município de Odivelas disciplinar, nos termos da legislação em vigor, a instalação das actividades acima mencionadas, por forma que não seja descaracterizada a imagem do Bairro nem permitida a instalação de actividades susceptíveis de perturbar a tranquilidade e segurança dos seus habitantes, nomeadamente actividades produtoras de maus cheiros, ruídos, etc. .

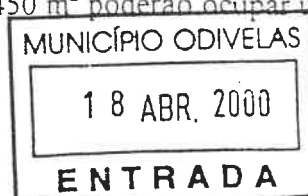
c) As actividades propostas na alínea anterior deverão ocupar uma área nunca inferior a 5% da área total de construção, bem como apresentar características de cujo funcionamento não resultem incompatibilidades com a estrutura viária disponível e deverão ser vocacionadas essencialmente para o benefício das populações instaladas.

d) Assim sempre que se opte pela construção de um edificio misto, deve ser sempre salvaguardado, dentro do lote, o espaço previstos na lei para estacionamento, que posteriormente passará para o domínio público.

e) Para as construções novas, as áreas máximas de implantação deverão respeitar os seguintes critérios:

- Lotes com área inferior a 450 m², só poderão ocupar uma área de 100 m²

- Lotes com área igual ou superior a 450 m² poderão ocupar uma área de 120 m²



- Em nenhuma das situações a área máxima de construção deverá exceder 250 m².

Art. 5º

1 - Às construções de manutenção temporária existentes na zona de intervenção, devem ser futuramente substituídos por novas construções que respeitem o presente Regulamento.

2 - Nos Lotes com construções em manutenção temporária, mencionados no N.º 3 do Art. 3º, todas as novas construções obedecerão escrupulosamente aos perímetros de implantação indicados na Planta de Síntese, bem como às áreas de construção enunciadas no quadro urbanístico.

Art. 6º

Em todos os lotes para novas construções apenas será permitida a construção de uma única edificação com um máximo de dois pisos e um fogo

Art. 7º

Caves

1 - Só serão permitidas caves, quando a topografia dos lotes o justificar.

2 - O Pé-direito será sempre inferior a 2.40m .

3 - Ser-lhes-á vedado o uso habitacional, permitindo-se no entanto o uso como arrecadação ou garagem. Neste caso a sua área não será contabilizada como área de construção.

4 - Nos casos já existentes em que o Pé-direito iguale ou ultrapasse os 2.40m, a sua área será contabilizada como área de construção.

5 - Sempre que um Lote contemporize a criação de uma cave, isso obviará a que se permita a construção de qualquer outro tipo de anexos.

6 - A área da cave não poderá ser superior à área de implantação da construção, o que se passa também em relação aos limites do seu perímetro.

Art. 8º

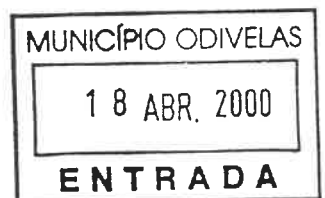
Anexos

1 - Sempre que o Lote não preveja a existência de cave permitir-se-á a construção de um anexo na sua parte posterior.

2 - A sua área máxima será de 24.00m² num piso único.

3 - O Pé-direito máximo será de 2.40m para coberturas inclinadas e de 2.20m para coberturas planas.

4 - O seu uso destina-se exclusivamente a garagem ou arrumos.



[Handwritten signature]

5 - Nos Lotes em que seja possível a construção em cave, a existência de anexo será contabilizada como área de construção.

6 - A topografia e a morfologia do terreno poderá condicionar, pontualmente a construção do anexo.

7 - Sempre que seja possível a construção de anexo, deve ser implantado de modo a permitir a geminação com outro anexo do lote contíguo.

Art. 9º

Sótãos

1 - Não será permitida a sua existência caso o seu uso se destine a outros fins que não sejam os arrumos.

2 - O seu acesso poderá ser feito pela escada principal ou por outra que lhe possa ser equivalente.

3 - A altura máxima entre a lage de tecto do último piso e a cumeeira não poderá ultrapassar os 2.50m.

4 - A sua iluminação natural só poderá ser garantida por clarabóia ou telhas de vidro.

Art. 10º

Sempre que se justifique a necessidade de uma área maior no piso térreo, a área de implantação prevista no Quadro de Loteamento, pode ser alterada, tendo em consideração o seguinte:

- Nunca deve exceder o polígono de implantação - 3m á frente, 5m de logradouro e 3m nas laterais - (os lotes de gaveto podem Ter um cunhal apenas a 2m da curva).

- O somatório das áreas dos diferentes pisos não pode exceder a área de construção prevista para o Lote

Art. 11º

As cotas de soleira serão determinadas através da adição de 0.50m á semi-soma das cotas observadas nas extremas dos lotes confinantes com os arruamentos.

Art. 12º

A altura das construções não poderá exceder 3m/piso tomada entre pavimentos exceptuando os pisos em cave em que o pé direito máximo será de 2.40m.

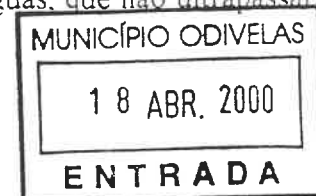
Quanto à altura mínima deverá aplicar-se a legislação contida no R.G.E.U.

Art. 13º

Não será autorizada outra forma de cobertura para as edificações, que não seja a do tipo "telhado". Poder-se-á contudo e sempre optar por duas ou mais águas, que não ultrapassarão em qualquer dos casos os 25º (graus) de inclinação.

Art. 14º

Nas construções novas as escadas serão sempre interiores.



Sempre que se opte por uma solução exterior, a sua área será sempre englobada no polígono de implantação.

Art. 15º

No interior de cada lote deve ser incrementada uma área permeável nunca inferior a 30% da área total do lote.

Art. 16º

As construções em "banda" deverão ser alvo de um estudo arquitectónico de conjunto que promova a sua homogeneidade imagética e viabilize simultâneamente, pela sua flexibilidade, a inserção de várias organizações funcionais adaptáveis ao uso dos seus futuros utentes.

Art. 17º

As áreas destinadas a espaços livres públicos, serão integrados no domínio público depois de urbanizadas e tratadas.

Não se inclui neste universo a grande área não edificandi por ser uma área de reserva arqueológica

NOTA:

Em tudo o que este Regulamento fôr omissio, deverão ser consideradas todas as normas e legislação aplicáveis à construção.

Odivelas, Abril de 2000

António José da Cruz Fernandes
ARQUITECTO.º 2

