

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO
Bº DAS FONTAINHAS - FAMÕES
LOURES - TITULADO PELO
ALVARÁ N.ºAUGI

(PREÂMBULO)

1º - A área abrangida pelo Loteamento em epígrafe designado, e correspondente à área de 6,44 ha conforme delimitação feita na(s) planta(s) anexa(s), ficará totalmente sujeita à aplicação das cláusulas do presente Regulamento.

1.1- O presente regulamento define e estabelece as limitações e condições consideradas fundamentais para a requalificação do espaço na área de intervenção da presente AUGI, beneficiando as construções existentes supletivamente das prerrogativas constantes da lei nº 91/95 até à extinção desta.

(TIPOLOGIA, NÚMERO DE PISOS E ÍNDICES)

2º - A tipologia das habitações, deverá obedecer às características do T1, T2, T3, T4 e Tx, e respeitar as normas aplicáveis.

3º - A altura máxima das edificações não poderá exceder 4 pisos: rés-do-chão ou cave, mais 1, 2 e 3 pisos, conformando-se todavia com os pisos propostos em cada caso na respectiva planta de loteamento

4º - As construções, incluindo já garagens e anexos, não poderão ocupar percentagens de área de lote superiores às seguintes:

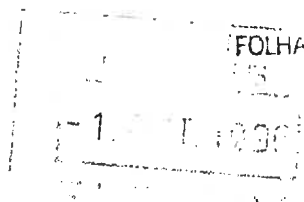
Lotes até 600 m² - 40% da área do lote;

Lotes maiores que 600 m² - 25%/30% da área do lote;

Lotes maiores que 1200 m² - 20% da área do lote.

4.1- A aplicação dos índices referidos encontra-se detalhadamente calculada no quadro urbanimétrico do loteamento.

4.2- Como medida excepcional a aplicar exclusivamente à construção existente, nos lotes até 600m², e com o fim de viabilizar o maior número dessas construções, o índice de ocupação do lote poderá elevar-se a 50% da sua área. Para além deste limite de ocupação do lote qualquer construção assumirá características temporárias e de natureza precária, até à sua reformulação ou substituição conforme



os índices aplicáveis previstos no presente estudo de loteamento e tendo em conta o previsto no artigo 15.

u? (IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES)

5º - A implantação, os alinhamentos fixados e volumetrias envolventes constantes do presente Loteamento, deverão ser integralmente respeitados, nos respectivos projectos de execução.

5.1- Os afastamentos das novas construções ou reconstruções ao plano marginal respeitará um mínimo de 3,00 m e um máximo de 3,50m podendo o afastamento ser superior a este nos gavetos, ou em soluções arquitectónicas cuja implantação clara e articuladamente o justifiquem.

5.2- Nas novas construções, cujo lote confine com edifícios já existentes à data do Estudo de Recuperação e cujo afastamento seja menor que 3,00m, o recuo mínimo ao plano marginal da nova construção, poderá descer até 2,50m.

5.3- Em situações excepcionais de implantação, definiu-se na Planta de Síntese do Loteamento, que as construções confinam com o plano marginal - Lotes 12, 14, 16 e 18

5.4- Nos edifícios pré-existentes ao estudo de recuperação o recuo mínimo ao plano marginal será de 0,90m, e quando inferior o passeio deverá confinar com a construção.

5.5- Serão aceitáveis a introdução de pequenos corpos salientes ou reentrantes, nas envolventes da construção tendo em vista uma caracterização estética das moradias, sem prejuízo todavia dos afastamentos legais previstos para cada situação e dos mínimos do RGEU.

5.6- Na implantação de novas construções ou reconstruções deverão ser garantidos os afastamentos laterais de 3,00 m ao limite (ou limites) do lote e de 6,00 ao limite a tardoz e/ou verificação do artº. 62 do RGEU..

(USOS)

6º - Para além do uso dos lotes para a função habitacional, prevista no quadro urbanimétrico, poderá ser admitida a nível de rés-do-chão, ocupação com actividades económicas, de natureza não poluente e integráveis no tecido urbano residencial e ainda, satisfazer a legis-

- 1. OUT.

lação em vigor, e obter os pareceres legais exigíveis, para o uso a requerer.

6.1- As instalações comerciais ou ocupacionais, deverão desenvolver-se ao nível de rés-do-chão e terão como limite de área bruta 90% da área de ocupação de cada edifício. Nestes lotes a área de construção acima do nível comercial destina-se preferencialmente a habitação.

6.2- Para a instalação de novas unidades comerciais ou ocupacionais, previstas ou a prever, deverá atender-se à situação de desafogo do local, e designadamente à existência de estacionamento público próximo, ou poder ser assegurado dentro do lote, incluindo cargas e descargas, excluindo-se no entanto o logradouro de tardoz para tal fim.

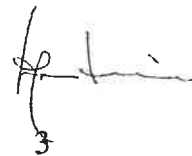
7.º- Nos lotes de moradias unifamiliares, bifamiliares ou polifamiliares, poderá a garagem correspondente, situar-se sob a habitação, sem prejuízo de garagem exterior, e sempre que as condições do lote e a topografia do terreno o consintam. Deverão em todas as novas construções, ser previstos pelo menos um lugar por cada fracção existente no lote.

8.º - Em cada lote, a área não ocupada por construção e sua normal acessibilidade, constituirá logradouro privado, a arborizar, não se permitindo aí quaisquer construções para além das previstas e licenciadas, e dos muros envolventes dos lotes ou de soalco.

8.1- O limite máximo de impermeabilização, da área dos lotes é de 65%. Em lotes com construções e pavimentação já existentes, poderão admitir-se como limite máximo de impermeabilização, 50% da área dos logradouros, carecendo tais casos de cabal justificação do técnico subscritor do projecto.

(MORFOLOGIA E ACESSOS)

9.º - Em cada lote o acesso à unidade independente: fogo ou ocupação, far-se-á sempre via piso de rés-do-chão, a partir do arruamento que sirva o lote.





9.1 - Nas moradias a edificar, poderão ser considerados no nível de acesso, (rés-do-chão), espaços complementares da habitação, (garagens, arrecadações, etc.) desde que esses espaços não ultrapassem 50% da área total de construção e pé direito superior a 2,60 m, não podendo ser aceites soluções de pisos amplos sem fins precisos, ou desarmonia com este artigo

10º - As caves para *garagem e arrumos*, não poderão ter pé-direito superior a 2,40 m, nem uso diferente do que foi previsto em projecto e licenciado. A sua ocupação poderá ser restringida a 50% da área máxima de implantação, face a condições específicas da topografia do terreno.

(SÓTÃOS E ANEXOS)

11º - Os sótãos, quando acessíveis pelo interior, destinar-se-ão preferentemente a arrumos não podendo individualizar-se na sua utilização relativa ao 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.

12º - Os anexos, não poderão ter área superior a 10% da área do lote e terão como limite máximo 25 m² de área bruta, sendo o pé direito máximo de 2,35m, medido no ponto mais desfavorável no caso de cobertura inclinada.

12.1- O uso dos anexos restringir-se-á a estacionamento, arrumos, ou actividade complementar da função habitacional permitida pelo RGEU, como por exemplo: cozinha de lenha, forno, garrafeira etc.

(EDIFICAÇÕES, MUROS E CORES)

13º - Os muros a executar no perímetro dos lotes, respeitarão o prescrito no R.M.E.U. do Concelho de Loures que se encontre em vigor, e serão nas partes de alvenaria preferentemente pintados de branco ou cores claras. Na frente adjacente à faixa de 10m - protecção do domínio público hídrico, não serão admitidos muros de betão ou alvena-

ria, mas tão só, sebes, podendo conter rede de malha elástica até à altura de 2,00m, de cores branca ou verde escuro.]

14.º - Os conjuntos edificados ou a edificar, serão exclusivamente pintados em cores aceites pela Câmara Municipal para a Zona. Nas coberturas estará excluída a utilização de cor preta, em todas as novas construções ou reconstruções.

(LICENCIAMENTO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES)

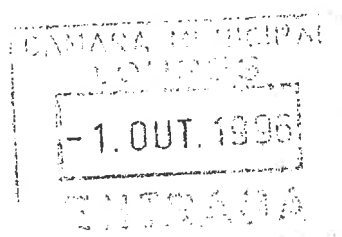
15.º - No licenciamento das construções existentes, deverá ser feita a demonstração em cada lote, sobre extracto do levantamento topográfico, à Esc. 1/500 ou 1/200, de que é dado cumprimento, quer aos índices de ocupação e construção previstos, quer à correcção dos factores de condicionamento constantes do quadro urbanimétrico do loteamento. Serão usadas as cores convencionais: **vermelho** - a construir / licenciar; **amarelo** - a demolir/ou reformular.

15.1 De harmonia com a Lei 91/95, poderão os titulares das construções existentes, obter a legalização e libertação das restrições pendentes e registadas fazendo prova bastante conforme artigo 15.º, por desenhos, fotografias e por declaração do técnico subscritor do projecto, de que se encontram corrigidos e/ou removidos os factores de condicionamento respeitantes ao lote.

(CEDÊNCIAS E DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES)

16.º - As áreas de circulação, parques de estacionamento e arruamentos, serão integrados no domínio público depois de urbanizadas.

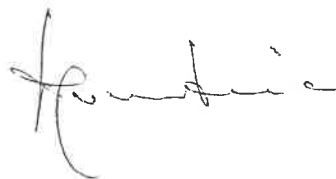
16.1. - As áreas de cedência, previstas no presente estudo e que provêm quer do prédio matriz origem, (*antigo artigo 28 Secção B, descrito N.º 25.222 C.R.P. Odivelas*), quer das várias "quintinhas" constituídas, hoje prédios rústicos n.ºs. 78, 79, 103, e 102 parte,, transitarão conjunta ou separadamente para a posse do Município na forma definida no loteamento, com a produção dos efeitos de loteamento do presente estudo.



17.º - Em todas as construções a levar a efeito, se observará além do presente Regulamento, todas as disposições do R.G.E.U. e demais legislação em vigor aplicável.

17.1- Nas construções existentes à data do estudo de recuperação e em derrogação do R.G.E.U., observar-se-á os mínimos previsto pela Lei nº 91/95 e Portaria 243/84 de 17 de Abril .

Lisboa, 03 de Junho de 1996



A. Alves Pereira
Arquitecto

