

PROJECTO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO BAIRRO DA MIMOSA
Freguesia de Odivelas - Concelho de Odivelas

REGULAMENTO

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar a reconversão urbanística do aglomerado habitacional denominado “Bairro da Mimosa” sito na Freguesia e Concelho de Odivelas.

Pretende-se com ele dotar os responsáveis autárquicos dum instrumento de gestão do projecto aprovado, que permita simultaneamente responder a dúvidas suscitadas a quantos (técnicos e munícipes) pretendam realizar trabalhos no seu âmbito, e ao mesmo tempo acompanhar o seu correcto cumprimento, de modo a que as intervenções a operar nesta zona residencial se traduzam numa efectiva melhoria da sua imagem urbana e das condições de vida dos seus habitantes.

Artº. 1º.

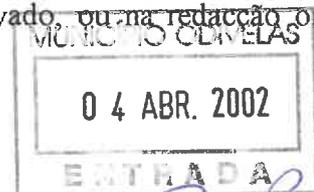
(Âmbito de Aplicação)

O presente Regulamento aplica-se na área de intervenção definida pelo projecto, de acordo com a Planta Síntese que o integra (Desº. nº.3 - Ordenamento do Território), incidindo as suas disposições sobre todas as obras, quer de iniciativa pública ou privada, a realizar na área abrangida.

Artº. 2º.

(Vigência)

O presente Regulamento vigorará enquanto não forem concluídas todas as obras previstas no projecto (públicas e particulares), salvo se a Câmara Municipal de Odivelas decidir, antes disso, intervir no Projecto de Legalização aprovado, ou na redacção ora definida.



J. Pola

Artº. 3º.

(Conceitos)

O Bairro da Mimosa constitui uma área de vocação prioritariamente residencial, no qual se definem duas zonas distintas em termos de ocupação e uso do solo, assim caracterizadas:

a) terreno para construção: aquele que estando marginado por vias públicas e dispondo de infraestruturas urbanísticas (redes de abastecimento de água, de esgotos residuais, de drenagem superficial, de energia eléctrica e de telecomunicações) pode ser utilizado para esse fim, e

b) faixa de terreno de proprietário desconhecido: faixa de terreno situada entre as Ruas Central e 8 de Junho onde se não prevê a construção de qualquer edifício, cabendo à Câmara Municipal de Odivelas definir o uso mais adequado a dar-lhe, face à sua relação de vizinhança com este núcleo residencial.

Artº. 4º.

(Utilização dos Imóveis)

A utilização dos imóveis, quer os já existentes e considerados como recuperáveis e legalizáveis, quer os que venham a ser construídos no âmbito deste projecto, ficam sujeitos às prescrições do presente Regulamento, considerando-se que:

a) para além das actividades de natureza económica já instaladas nas edificações existentes e que na Planta Síntese se consideram legalizáveis, nos novos edifícios a construir o uso prioritário será o habitacional, podendo no entanto aceitar-se que ao nível do piso do R/C se instalem outros, sempre compatíveis com o carácter residencial do Bairro - comércio, artesanatos, ou pequenas indústrias não poluentes.

b) caberá à Câmara Municipal de Odivelas disciplinar, nos termos da Legislação em vigor, a instalação das actividades acima mencionados, de modo que não seja descaracterizada a imagem do Bairro nem permita a instalação de actividades susceptíveis de perturbar a tranquilidade e segurança dos seus habitantes, nomeadamente actividades que gerem quaisquer tipo de poluição (ambiental, sonora ou outra).



Artº. 5º.

(Ocupação do Solo-Edificações e Espaços Livres)

O projecto elaborado contempla as seguintes situações, quanto a este aspecto:

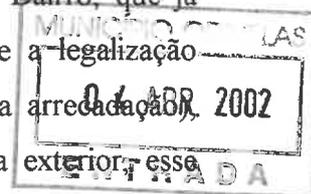
a) Lotes com Construções Legalizáveis: consideram-se legalizáveis as construções como tal identificadas na Planta Síntese que embora possam apresentar índices de ocupação do solo e/ou de construção acima da média apurada para o Bairro, reúnem no seu todo, as condições mínimas de habitabilidade definidas pela Portaria nº. 243/84, de 17 de Abril e simultaneamente boa qualidade construtiva e de estabilidade, capazes de garantirem aos seus utentes toda a segurança física de pessoas e bens, e o cumprimento dos preceitos estabelecidos no Código Civil no que concerne a “servidão de vistas” sobre os prédios contíguos.

b) Lotes para Novas Construções: as novas construções a erigir nos lotes ainda livres, terão de obedecer ao definido na Planta Síntese e no Quadro do Cadastro que integram o projecto de reconversão do Bairro, peças onde inequivocamente se caracterizaram esses novos edifícios, particularmente no que concerne às suas áreas de implantação, de construção, números de pisos e de fogos.

c) Construção de Anexos: no interior dos lotes, para além dos anexos já existentes e que na Planta Síntese se consideram legalizáveis, apenas se permitirá a construção de novos anexos de acordo com o definido na mesma Planta, e destinados a uso secundário - garagem ou arrecadação, não podendo ter mais do que 1 piso nem a cêrcea superior a 2,60m.

d) Construção (ou legalização) de sotãos: nos edifícios existentes considerados legalizáveis, e como tal identificados na Planta Síntese do projecto do Bairro, que já disponham de aproveitamento ao nível do desvão do telhado, aceita-se a legalização desses espaços desde que o seu uso não seja habitacional (apenas para arrecadação), sendo recomendável que a existir acesso a esse piso através de escada exterior, esse acesso seja eliminado e se passe a fazer através de ligação interior ao último piso da habitação (caso de moradias) ou da caixa da escada, em caso de edifício multifamiliar.

Nos novos edifícios a construir não há lugar à construção deste tipo de aproveitamento.



e) Em todos os lotes onde haja lugar à construção de novas moradias terá de ficar garantida a recolha em espaço edificado e/ou a céu aberto, de pelo menos 2 viaturas ligeiras.

f) Tendo em conta a necessidade de se salvaguardar os recursos hidricos da zona, a impermeabilização do solo exterior às áreas edificadas em cada lote deverá ser sempre a menor possivel devendo dar-se prioridade nessas áreas à plantação de espécies arbóreas e ao coberto vegetal, abrangendo uma superfície nunca inferior a 50% da área do logradouro, com um mínimo de 25,00m².

Art.º 6.º

(Recuperação e Legalização de Construções Existentes)

Considera-se que a indicação no Projecto, das construções recuperáveis, corresponde apenas aos aspectos mencionados no Art.º 5. a) impondo-se que os proprietários dessas edificações submetam à apreciação dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Odivelas os respectivos projectos (arquitectura e complementares) que os apreciarão à luz da legislação vigente (RGEU e Portaria n.º 243/84 de 17 de Abril), sendo de sancionar os casos em que se registem na implantação das construções, afastamentos que se enquadrem nos valores previstos no Código Civil, aplicáveis a cada caso.

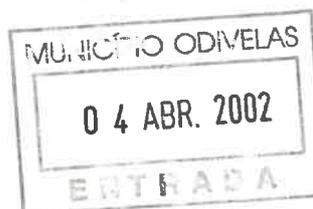
Art.º 7.º

(Implantação das Novas Construções)

Os novos edificios a construir (uni ou multifamiliares) serão implantados nos respectivos lotes seguindo o ordenamento definido na Planta Síntese e no Quadro do Cadastro que integram o projecto de Reversão Urbanística do Bairro, particularmente no que respeita aos afastamentos aos limites do lote, áreas de implantação e de construção.

Importa ainda ter em consideração, os seguintes aspectos:

a) face à morfologia da generalidade da área de intervenção deste projecto, com assinalável declive nas 3 ruas que o integram (Granja, Central e 8 de Junho) o



aproveitamento de espaços edificados ao nível da Cave, torna-se uma consequência lógica, em muitos casos técnica e economicamente difícil de evitar.

Assim, consideramos que devem ser aceites as soluções conceptuais de projecto que proponham a construção de 1 piso em Cave, devidamente justificadas com o levantamento topográfico do terreno e sua relação altimétrica com a via pública que o serve, tendo em conta que o uso desse piso só pode ser para fins secundários à habitação (arrecadação e/ou garagem); e

b) a cota do nível do piso do R/C dos novos edificios a construir, tomando como referência o lancil do passeio adjacente à frente do lote, ou o eixo do arruamento que o serve (caso não exista passeio pedonal) não pode exceder os seguintes valores:

0,70 metros quando referenciado ao ponto médio da frente do lote, ou 0,50 metros quando referenciado ao ponto extremo mais elevado da frente do lote.

Artº. 8º.

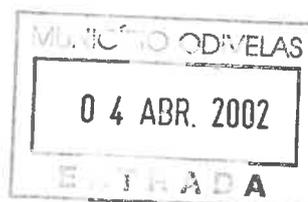
(Volumetria e Forma das Edificações Novas)

Sem prejuizo do disposto no Artºs. 5º. b) e 7º. atendendo à morfologia do terreno, a cêrcea considerada para cada edificio é definida para a fachada fronteira à Rua que serve o lote, destacando-se ainda:

a) a altura das construções para habitação uni ou bifamiliar não poderá exceder 6,30m (2P) e 3,30m (1P), excepto nos anexos em que não poderá ultrapassar 2,60m, medidos entre as respectivas soleiras das entradas e os limites inferiores dos beirados das coberturas.

Nos casos em que há lugar à construção de edificios com 3 pisos a sua cêrcea é a que resulta da aplicação dos princípios definidos na alínea b) deste artigo.

b) a altura máxima entre pisos nos casos de habitação, não pode exceder 2,90m, aplicando-se o determinado no RGEU e em demais legislação especifica quanto ao pé-direito mínimo para as diversas utilizações de carácter económico, passíveis de instalar no R/C dos edificios novos ou existentes a legalizar.



7-Pola

c) não será autorizada outra forma de cobertura para as edificações, que não seja a de tipo “telhado”, com a linha da cumieira paralela ao plano da fachada, podendo todavia a solução de projecto prever mais do que 2 águas, devendo dar-se preferência à aplicação de telha “lusa” de barro vermelho, com beirado à portuguesa;

d) não serão permitidas escadas exteriores de ligação entre os pisos.

Artº. 9º.

(Estética das Edificações)

Cabe à Câmara Municipal de Odivelas, nos termos da legislação em vigor, zelar pela qualidade dos projectos das novas construções, a licenciar para o Bairro da Mimosa, tendo em consideração que a harmonia e homogeneidade do conjunto deve assentar em padrões de qualidade arquitectónica, como forma de contribuir para a melhoria do valor estético do tecido urbano na zona, pelo que deve exigir:

a) aplicação de materiais de boa qualidade nas construções;

b) aplicação de cores suaves sobre reboco na pintura das fachadas, com preferência para o branco;

c) que a inclinação dos telhados não ultrapasse 25º, e

d) reprovarem os projectos que pela volumetria e decoração propostas, dentre outras razões, possam constituir elementos de rotura no equilíbrio do tecido urbano que se deseja equilibrado sóbrio e harmonioso.

Lisboa, 2000, Maio,

O Arquitecto

