

ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO DO BAIRRO MOINHO DO BAETA, ALVARÁ nº 07/92, FREGUESIA DE CANEÇAS - ODIVELAS

(Alteração aplicada aos lotes 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 175, 176, 177, 178 e 179 do artigo 101E)

Preâmbulo (Objectivos e método)

1. O âmbito de aplicação do presente regulamento tem como território exclusivo o artigo 101 secção E do Bairro Moinho do Baeta, e aplica-se aos lotes 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 175, 176, 177, 178 e 179.
2. São aditados ao Regulamento do Alvará 7/92 os artigos 1º, 2º e 3º, sendo substituído o artigo 6º pelo artigo ~~4º~~ 3º do presente aditamento.
3. Este 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 definir parâmetros claros quanto às 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 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.
4. Considerando que se trata de uma alteração apenas a um dos artigos que integram o Alvará 7/92 teve-se em grande atenção não gerar situações de maior privilégio ou injustiça dos proprietários do art. 101E em relação aos restantes proprietários. Assim o que refere o presente aditamento

restringe-se a situações pontuais ou que de nenhuma forma afectam o restante bairro.

Artº 1º (Adita ao regulamento do Alvará 7/92)

Geminação de Construções Existentes

Sempre que uma construção existente apresente afastamentos laterais inferiores a 1,50m, pode encostar à extrema lateral do lote, nos seguintes casos:

- 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 2º (Adita ao regulamento do Alvará 7/92)

Mudanças de Uso

Podem ocorrer mudanças de uso no piso 0, de habitação para actividade ou actividades, 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 de uso público embora de domínio privado;
- 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.

Artº 3º (Substitui o artigo 6º ao regulamento do Alvará 7/92)

Anexos

A área de construção do anexo deverá ser incluída na área de ocupação máxima definida para o lote, sendo o pé direito, área e uso definidos no artigo 6º do RMEU.

30 m²

Nota final

Aos lotes que constam na presente alteração, aplica-se o regulamento do Alvará 7/92 de bairro do Moinho do Baeta, em conjugação com o presente aditamento. Em tudo omissos deverá ser aplicado o RMEU em vigor à data de emissão do referido alvará e demais legislação aplicável.

Lisboa, 03 de Junho de 2011

O Técnico Autor,


Arq. Carlos Henriques
OA N.º 5000

6

REGULAMENTO

1.1. - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1º - O loteamento abrange os prédios inscritos na matriz cadastral rústica sob os nºs 83, 84, 98, 99, 100, 101, 102 e ainda a área de 3 480m² do prédio nº 61 e a área de 3 600m² do prédio nº 66, todos da Secção E da freguesia de Caneças.

Esta área é delimitada a:

Norte: Terrenos rústicos;
Sul: Concelho de Sintra;
Nascente: Bairro do Casal Novo;
Poente: E.M. 542

Artº 2º - Quaisquer obras, quer de iniciativa pública ou privada, a realizar na área de intervenção, cumprirão obrigatoriamente as disposições do presente regulamento e das respectivas peças desenhadas.

1.2 - REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA


Artº 3º - Os edifícios a construir serão do tipo de moradia isolada, geminada ou em banda, de acordo com as peças desenhadas.

Artº 4º - As novas construções serão de um fogo e com o número de pisos definido nas peças desenhadas.

Artº 5º - Para construção nos lotes vagos, deverão ser cumpridas as condicionantes do quadro seguintes:

Tipologia	ind. ocupação max.	ind. const. max.	nº max. pisos	afast. min. anterior	afast. min. lateral	afast. min. tardoz
moradia isolada	0,40	0,80	2	3m	3m	6m
moradia geminada	0,50	1,00	2	3m	3m	6m
moradia em banda	0,60	1,10	2	3m		6m

para as localizações ver aditamento do alvará
Artigos 23º e 24º



Situações há em que foram propostas novas construções com afastamentos inferiores aos referidos, devido a alinhamentos já definidos ou às reduzidas dimensões dos lotes. Nestes casos os afastamentos deverão respeitar as implantações assinaladas na planta de síntese.

→ *substituído pelo ADITAMENTO DE 01/7/2011 (Artº 3º DO REGULAMENTO) (Código Civil)*

Artº 6º - Os anexos terão no máximo um piso e não poderão ter pé direito superior a 2,3 metros, a sua área de construção está incluída no índice de ocupação máxima, de acordo com o artº 5º e não poderá exceder 18m²

→ *para os lotes adjacentes pelo mesmo aditamento. Nota*

Artº 7º - Os afastamentos das construções existentes aos lotes vizinhos serão de 1,5m no mínimo se houverem vãos de compartimentos de habitação, de acordo com o código civil.

Artº 8º - Se for efectuada a demolição de qualquer construção existente pelo seu proprietário, a nova construção a edificar deverá respeitar as condições previstas nos artºs 5º e 6º.

Artº 9º - Nos casos em que as construções existentes não respeitem os afastamentos previstos no R.G.E.U. e demais legislação existente sobre a matéria deverá ser apresentada declaração do vizinho, com assinatura reconhecida, em como não se opõe.

Quando as declarações necessárias não forem obtidas a construção existente será mantida a situação provisória e precária até que sejam efectuadas pelo proprietário as alterações necessárias para que se enquadre no artº 5º do presente regulamento.

Artº 10º - As condições interiores de cada construção deverão ser analisadas pelos técnicos camarários caso a caso, de acordo com a legislação existente.

Artº 11º - Só poderão ser legalizados os estabelecimentos de comércio e indústria que respeitem os conditionalismos previstos, pelos organismos estatais competentes, e desde que não sejam incompatíveis com a habitação.

Artº 12º - São definidas como zonas de equipamento as áreas destinadas exclusivamente à instalação do equipamento complementar, áreas essas constantes das peças desenhadas.

2

Artº 13º - Deverá ser previsto um lugar de estacionamento por fogo no interior de cada lote, esse lugar de estacionamento terá a área mínima de 18m² e poderá estar integrado na construção ou no logradouro.

Nos casos em que existam ou se prevejam edifícios com comércio, indústria ou armazéns, terão que ser assegurados no interior do lote onde se situem essas construções, áreas para estacionamento, cargas e descargas, na seguinte proporção: 18m² de área para estacionamento, cargas e descargas por cada 30m² de área de construção destinada ou utilizada para comércio, indústria ou armazém.

Artº 14º - O revestimento das construções deverá ter em conta um correcto uso da cor e dos materiais, sendo preferível a utilização de cores claras à base de branco e cremes, com contraposição de cores ou de materiais de tons diferentes, sem cair numa situação de folclore e dissonância.

Artº 15º - Os logradouros deverão ser devidamente tratados e ajardinados, devendo, caso haja animais domésticos, serem recolhidos em locais próprios e devidamente cuidados.

Artº 16º - Os muros de vedação entre lotes e os muros confinantes com espaços públicos não poderão exceder a altura de um metro, podendo no entanto elevar-se deste valor grades ou sebes.

Artº 17º - As áreas destinadas a equipamentos e arruamentos serão cedidas à Câmara Municipal de Loures gratuitamente.

Artº 18º - Os terrenos a ceder à Câmara Municipal de Loures, para equipamento colectivo, não se poderão destinar a outro fim e uso a dar-lhes por esta, deverá ser sempre aprovado por um mínimo de 70% dos proprietários.

Artº 19º - Os casos omissos que suscitem dúvidas de interpretação e não sejam contidos no articulado do presente regulamento, serão resolvidos pela Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor.

1.3. - REALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

Artº 20º - O pedido de licenciamento de determinada construção deverá conter obrigatoriamente um extracto do loteamento.

22

Artº 21º - As licenças de construção, ocupação execução de ramais de água esgotos, electricidade, só serão emitidos após liquidação pelo requerente da totalidade dos encargos de urbanização, para o que a Associação de proprietários passará um certificado comprovativo.

Artº 22º - Os proprietários são obrigados a ceder gratuitamente as áreas necessárias para a execução dos arruamentos assim como as constantes do artº 17º.

- A atuação do Sr. Arguedas
para cessar de fazer.

992-

12.2.93



MUNICÍPIO DE LOURES
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO

N.º 1/DAU/CA/92
DATA 92.11.11
PROC. 4.690/RC/OC
FOLHA 363

PROVENIÊNCIA: COD. 130402 DESIG. APR.PROJ. ARQª CRISTINA ALEIXO
DESTINATÁRIO: COD. 130400 DESIG. CHEFE DE DIVISÃO

ASSUNTO:

"ALVARA DE LOTEAMENTO 7/92. BAIRRO MOINHO DO BAETA.
ADITAMENTO AO ALVARA 7/92"

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

Foi convocado o técnico autor do projecto referente ao Procº Nº 4.690/RC/OC, através do ofício nº 34.853 de 30.SET.92 fls.359, a comparecer numa reunião a realizar nestes serviços em 29.OUT.92 com o Arqº Mario Moreira (chefe de divisão), e Arqª Cristina Aleixo, com o objectivo de prestar esclarecimentos relativamente ao Alvará de Loteamento nº 7/92 emitido em 12.JUL.92 do Bairro Moinho do Baeta.

Na sequência da reunião realizada em 29.OUT.92 que estiveram presentes o Arqº Mário Moreira; Arqª Cristina Aleixo; Arqº Jorge Alves (Técnico Autor do Projecto) e o Sr. Pinto (da comissão de moradores do Bairro), cumpre-nos informar que:

Pelos serviços técnicos foram levantadas as seguintes questões:

1. Verifica-se que o Alvará de Loteamento é omissivo no que se refere a:
 - 1.1. Índices de ocupação e construção relativamente às construções existentes a legalizar.
 - 1.2. Consta na legenda da planta de síntese apresentada o seguinte parâmetro - "construção unifamiliar proposta r/ch + 1p. (condicionantes excepcionais)", sendo omissivo no regulamento do loteamento qualquer referência, indicação e explicação do referido parâmetro.



MUNICÍPIO DE LOURES
CÂMARA MUNICIPAL

PROCO Nº 4.690/RC/OC
FOLHA Nº 362

1.3. Existe uma certa incoerência nos parâmetros e valores mencionados nos quadros de loteamento em relação aos referidos na planta de síntese e no regulamento.

Tendo sido proposto pelos serviços técnicos ao técnico autor do projecto fazer um aditamento ao referido Alvará (tendo o mesmo concordado com o solicitado) e dado que até á presente data não foi apresentada qualquer proposta, propõe-se que face ao exposto e devido à necessidade de rectificar e acrescentar alguns artigos ao regulamento do Bairro aprovado e que consta na clausula 10ª do Alvará 7/92, julga-se de enviar a Reunião de Câmara para aprovação do seguintes pontos:

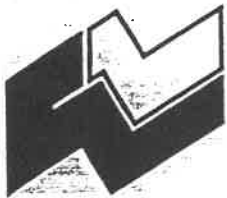
1. Desdobrar o Artº 5º do referido regulamento nos seguintes artigos:

Artº 5º - Para construção nos lotes vagos deverão ser cumpridas as condicionantes do quadro seguintes:

!Tipo- !gia	!ind. !ocupação !max.	!ind. !const. !max.	!nº !max. !pisos	!afast. !min. !anterior	!afast. !min. !lateral	!afast. !min. !tardoz
!moradia !isolada	0,40	0,80	2	3m	3m	6m
!moradia !geminada	0,50	1,00	2	3m	3m	6m
!moradia !em banda	0,60	1,10	2	3m		6m

Artº 23º - Condicionantes excepcionais:
Construções novas propostas com afastamentos inferiores aos referidos no quadro do Artº 5º, devido a alinhamentos já definidos ou às reduzidas dimensões dos lotes. Nestes casos os afastamentos deverão respeitar as implantações assinaladas na planta de síntese.

Cristi-Alexo



MUNICÍPIO DE LOURES
CÂMARA MUNICIPAL

246-60
N.º adit.
PROCE Nº 4.690/RC/OC
FOLHA Nº 361

2. Fazer a adenda do seguinte artigo:

Artº 24º - Nas construções existentes a legalizar não deverá ser ultrapassada de forma alguma o índice de ocupação 0.6 e o índice de construção 1,10.

3. Em situações de contradição entre os quadros de loteamento, planta de síntese e regulamento apresentados prevalece a informação da planta síntese e do regulamento.

Ceishi-Alaixo
11.11.82