

REGULAMENTO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO DO BAIRRO MONTE VERDE, FREGUESIA DE CANEÇAS, ODIVELAS

Preâmbulo (Objectivos e método)

1.O presente 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 dar 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 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.

2.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 as construções já existentes às quais, desde que as mesmas não constituam um manifesto inconveniente para o domínio público, são atribuídos parâmetros urbanísticos que permitem à partida a sua legalização.
- b) Outro critério para as futuras construções para as quais o grau de exigências tem de ser maior, designadamente, em afastamentos, em lugares de estacionamento (um lugar dentro do lote por cada fogo) e, quando ainda possível, o alargamento de passeios.

Artº 1º

Construções Existentes

Para os edifícios existentes poderá ser solicitada legalização, com a implantação, volumetria e cercas existentes, sem prejuízo de aplicação da restante legislação em vigor e que sobre ela não se estabeleçam quaisquer onus. 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, 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 assim definida é, para as futuras construções, de 0.60m, acima do ponto supra citado. Em lotes que prevejam cave e que esta seja de difícil acesso, poderá a cota de soleira subir até 1,20 m ficando esta e outras propostas ao critério da apreciação municipal. No caso das construções existentes, a cota de soleira será analisada caso a caso, tendo em atenção a envolvente existente.

Artº 3º

Mudanças de Uso

Podem ocorrer mudanças de uso no piso térreo, de habitação para actividade, desde que:

- a) Seja assegurado estacionamento automóvel na base de 1 carro/50m². 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 se com isso for superado o número de fogos previstos no alvará para o lote em causa, devendo neste caso a área deixada pela actividade ser integrada no fogo, ou fogos já existentes.

Artº 4º

Afastamentos

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.

Artº 5º

Implantação

Nos lotes com construção deve entender-se como regra, que os novos polígonos de implantação indicados em planta síntese, não signifiquem que as construções existentes não possam ter condições de legalização, mas sim que uma futura construção terá que respeitar esse polígono.

Os polígonos de implantação indicados em Planta 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 dos proprietários confinantes e Comissão.

Poderão ser autorizados corpos balançados para os pisos superiores ao piso térreo, desde que sejam partes da construção confinantes com o domínio público, devendo não exceder 1,20m perpendicularmente ao plano marginal cuja altura mínima em relação ao passeio deverá ser de 3 metros.

Artº 6º

Geminação de Construções Existentes

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

- a) Seja indicado no polígono de implantação da planta 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 escrita.

A área de implantação ou de construção que vier a resultar desta ampliação deverá ser aceite e não constituirá motivo de indeferimento ainda que a área indicada no Quadro de Lotes seja excedida.

A concretização dos elementos de ligação propostos ficará ao critério da apreciação municipal no acto de legalização das construções existentes.

Artº 7º

Margem de Tolerância nas Legalizações

Tendo em vista conseguir a legalização daquelas construções já existentes, que não apresentem nenhum inconveniente, designadamente, insalubridade, servidão de vistas ou desconformidade em relação ao alvará, e cujo único incumprimento seja ultrapassarem ligeiramente a área de implantação ou de construção, estabelece-se uma margem de erro de mais 7% em relação ao indicado no quadro de lotes para essas áreas.

Artº 8º

Anexos

Nos lotes para moradias são autorizados anexos destinados preferencialmente a garagem ou arrecadação, ou actividade complementar da função habitacional (tipo cozinha de lenha, forno, garrafeira) procurando-se agrupá-los a tardoz. A

área máxima do anexo poderá ser de 25m². O pé-direito máximo poderá ser de 2.40m, medidos no ponto mais desfavorável. Os anexos terão apenas um piso.

No caso de construções e anexos existentes, poderão ser viabilizados anexos com áreas superiores a 25m² desde que a área total de ocupação prevista para o lote em causa (área de implantação mais 25m²) não seja ultrapassada pela soma da área de implantação da construção existente com a área do anexo igualmente existente.

Artº 9º

Caves

As caves serão viabilizadas quando a topografia do terreno o justifique sendo o seu pé direito máximo de 2,40m, caso se trate de uma construção nova podendo ser superior nas legalizações, ficando esta à consideração do Município. 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 caves para conseguir superar esse desnível. Assim devido à acentuada topografia dos lotes 1 a 21 inclusive poderão ser considerados dois pisos em cave.

No Quadro de Lotes não é feita qualquer referência a caves, novas ou já existentes, uma vez que se considera que a sua aceitação ou não está intimamente relacionada com as características do lote e da envolvente.

A cave sendo geralmente destinada a garagem poderá destinar-se a habitação desde que na implantação do piso 0 esteja incluída a garagem. Assim a área para habitação utilizada na cave deverá ser igual à área de garagem utilizada no piso 0. Esta situação verifica-se em lotes com declive acentuado.

Da mesma forma poderá ser considerada habitação no sótão desde que no piso de implantação inclua a garagem devendo a área para habitação utilizada no sótão ser igual à área de garagem utilizada no piso 0.

Artº 10º

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 0.60m. As construções já existentes serão analisadas caso a caso tendo presente eventuais impactos negativos na envolvente.

Artº 11º

Muros de Vedação e Passeios

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.

A largura mínima dos passeios deverá ser sempre que possível de 1,20 m.

Artº 12º

Lotes para Actividades

Dado tratar-se de um bairro predominantemente habitacional, embora se considere possível a legalização das actividades aí existentes com um ou dois pisos, será atribuído também um fogo que se regerá pelos parâmetros estabelecidos no presente regulamento e polígonos de implantação indicados em planta síntese.

Artº 13º

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 14º

Alterações em Lotes Construídos

Nas legalizações no caso de se efectuarem obras de remodelação superiores a 50% da construção existente, terão que se ter em consideração os afastamentos propostos na planta síntese.

Artº 15º

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 além do R/c, o 1º andar, desde que sejam garantidas as condições de funcionamento.

Poderão aceitar-se soluções em contravenção com o presente regulamento em projectos arquitectónicos especiais, quando devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

Em todos os pontos omissos neste regulamento será aplicado o REGEU e demais legislação em vigor sobre a matéria, nomeadamente a Lei 91/95.

Lisboa, 13 de Julho de 2004



(Arq. Carlos Henriques)

QUADRO COMPARATIVO DE ALTERAÇÕES DO BAIRRO MONTE VERDE

ALVARÁ							ALTERAÇÃO AO ALVARÁ					
Nº lote	Área m2	Nº Pisos	Nº Fogos	Uso	ÁREAS MÁXIMAS		Área m2	Nº Pisos	Nº Fogos	Uso	ÁREAS MÁXIMAS	
					Implantação	Construção					Implantação	Construção
50	365	2	2	hab	164	328	184 ●	2 ●	1 ●	hab	84 ●	168 ●
50A ●							181 ●	2 ●	1 ●	hab	84 ●	168 ●
56	827	2	1	hab	150	300	827	3 ●	1	hab	150	350 ●
59	829	2	1	hab	150	300	829	2	2 ●	hab	150	300
76	203	2	1	hab	91	182	203	2	2 ●	hab	91	182
77	213	2	1	hab	94	188	213	2	2 ●	hab	94	188
81	419	2	3	hab	130	260	419	3 ●	3	hab	166 ●	390 ●
86	404	2	1	hab	130	260	215 ●	2 ●	1 ●	hab	102 ●	175 ●
86A ●							189 ●	2 ●	1 ●	hab	80 ●	160 ●
89	254	2	1	hab	82	164	260 ●	2	1	hab	82	164
95	283	2	2	hab	120	240	283	2	1 ●	hab+act ●	175 ●	350 ●
98	409	2	1	hab	164	328	409	2	2 ●	hab	195 ●	390 ●
99	397	2	1	hab	137	274	397	2	2 ●	hab	185 ●	276 ●
102	401	2	1	hab	120	240	401	2	2 ●	hab	120	240
105	396	2	1	hab	125	250	396	2	1	hab	160 ●	260 ●

			DIFERENCIAL
ÁREA DE INTERVENÇÃO	55323	55323	0
Nº DE LOTES	120	122 ●	2
Nº DE FOGOS	140	146 ●	6
ÁREA TOTAL DE LOTES	40293	40299 ●	6
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	13153	13414 ●	261
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	26615	27062 ●	447
ÁREA A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO	5515	5515	0
DENSIDADE HABITACIONAL	28,9 Fg/h	30,13 Fg/h ●	1,23Fg/h
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPAÇÃO DO SOLO	0,27	0,28 ●	0,01
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO	0,55	0,56 ●	0,01
ÁREA DE EQUIPAMENTO	6487	6487	0
ZONA VERDE	3028	3022 ●	-6