

PROJECTO DE RECUPERAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO BAIRRO NOVO DAS QUEIMADAS

REGULAMENTO

PREÂMBULO

O presente regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar a recuperação do aglomerado habitacional denominado **Bairro Novo das Queimadas**, sito **na freguesia de Famões, 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.

Art. 1º

Fica sujeita ao presente Regulamento a área denominada por **Bairro Novo das Queimadas**, correspondente às descrições prediais identificadas e delimitadas na planta de síntese.

Art. 2º

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

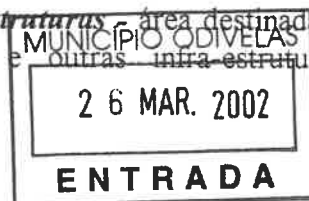
1 - Zona de construção - todo o solo que de acordo com o presente projecto apresente condições de construção em conformidade com a regulamentação existente para esse fim.

2 - Zona para equipamento colectivo, espaços verdes e infra-estruturas - área destinada a construção de equipamentos, espaços verdes, arruamentos e outras infra-estruturas necessárias.

Art. 3º

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

1 - Construções existentes - Todas as edificações existentes há data da execução deste projecto, passíveis de enquadramento legal face à legislação aplicável à construção.



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

3 - **Reconstruções** - Todas as construções existentes 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.

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 à Município de Odivelas disciplinar, nos termos da legislação em vigor, a instalação das actividades acima mencionadas, por forma a 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 prevista, 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 edifício misto, deve-se sempre salvaguardar, dentro do lote, o espaço previsto 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:

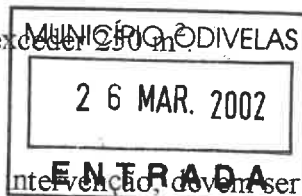
- Lotes com área inferior a 400 m², só poderão ocupar uma área de 100 m².
- Lotes com área igual ou superior a 400 m², só poderão ocupar uma área de 120 m².

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

Art. 5º

1 - As construções em manutenção temporária, existentes na zona de intervenção, devem ser futuramente substituídas 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 urbanimétrico.



3 - As construções existentes, assinaladas como a reformular e, conseqüentemente, em manutenção temporária, para as quais a planta de síntese não propõe alteração à implantação deverão ser reformuladas de modo a dar cumprimento ao presente Regulamento, RGEU e Código Civil.

Art. 6º

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

Para os lotes com construções existentes com apenas um piso, poderão futuramente ser ampliados para dois pisos.

Art. 7º

Caves

1 - Só serão permitidas caves, quando a topografia do terreno o justifique.

2 - O pé-direito máximo será de 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 em que o pé-direito seja superior a 2.40m, a sua área será contabilizada como área de construção.

5 - Sempre que a topografia do terreno permita a criação de uma cave, será também permitida a construção de um anexo.

6 - A área da cave não poderá ser superior à área de implantação da construção.

Art. 8º

Anexos

1 - A área dos anexos será determinada da seguinte forma:

1.1 - Nos lotes construídos a sua área máxima será de 50.00m². num só piso.

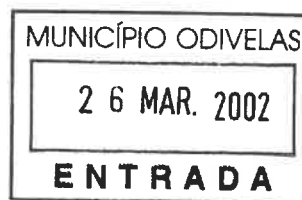
1.2 - Nos lotes a construir a sua área máxima será de 30.00m². num só piso.

2 - O pé-direito máximo será de 2.40m, medido no ponto mais desfavorável, em caso de se optar por uma cobertura inclinada. Quando se optar por cobertura plana, também se deve manter como pé-direito máximo 2.40m.

3 - O seu uso destina-se exclusivamente a garagem ou arrecadação.

4 - O anexo deve ser implantado de acordo com o prevista na planta de síntese.

05 - Os lotes n.ºs 14, 26, 42, 48, 58, 90 e 91, pelas suas características morfológicas ou devido à localização das construções já existentes, não poderão construir anexos.



[Handwritten signature]

Art. 9º

Sótãos

- 1 - Não será permitida a sua existência caso o seu uso se destine a outros fins que não seja arrumos.
- 2 - O seu acesso não poderá ser feito de modo a permitir a individualização da sua utilização.
- 3 - A altura máxima entre a laje de tecto do último piso e a cumeeira não poderá ultrapassar os 2.40m.
- 4 - A sua iluminação natural só poderá ser garantida por clarabóia ou telhas de vidro.

Art. 10º

Varandas

- 1 - Não será permitida a execução de varandas com largura superior a 1,2m.
- 2 - A área máxima das varandas será de 7% da área de construção prevista para o lote.

Art. 11º

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

- Nunca deve exceder o polígono de implantação (3m à frente, 5m de logradouro e 3m nas laterais).
- O somatório das áreas dos diferentes pisos não pode exceder a área de construção prevista para o lote.

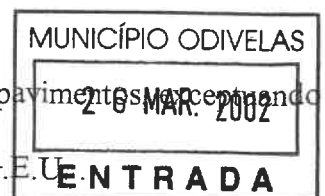
Art. 12º

A cota de soleira máxima será determinada através da adição de 0.60m à semi-soma das cotas observadas nas extremas dos lotes confinantes com os arruamentos.

Art. 13º

A altura das construções não poderá exceder 3m/piso, medida entre pavimentos, centrando 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. 14º

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

Art. 15º

Nas construções novas as escadas serão sempre interiores.

Nas construções existentes, poderão existir escadas exteriores nas seguintes condições:

- Construções com mais do que um fogo.
- Construções com usos diferentes em pisos diferentes.

Art. 16º

No interior de cada lote deve ser incrementada uma área permeável nunca inferior a 20% da área total do lote.

Art. 17º

Os muros de vedação dos lotes deverão ser executados de modo a que a sua zona opaca não ultrapasse 1m de altura.

Art. 18º

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

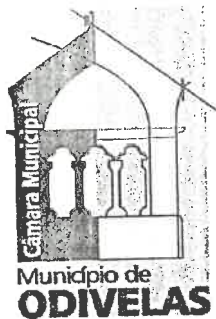
NOTA:

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

ODIVELAS, Março de 2002

António José da Cruz Fernandes
António José da Cruz Fernandes
(ARQUITECTO Nº 2)



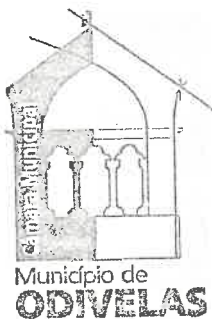


Município de Odivelas

Câmara Municipal

[Handwritten signature]

ANEXO I - D



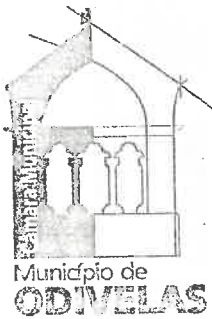
Município de Odivelas

Câmara Municipal

Quadro de Onus

LOTES COM ÓNUS:

- Lote 2 -- Eliminar servidão de vistas, para o lote 1 ao nível das varandas;
- Lote 8 -- Eliminar anexos precários;
- Lote 10 -- Eliminar servidão de vistas, para o lote 11 ao nível das varandas
- Lote 12 -- Eliminar anexos precários;
- Lote 13 -- Eliminar anexos precários;
- Lote 14 -- Eliminar servidão de vistas no alçado lateral esquerdo e reformular o anexo;
- Lote 17 -- Eliminar anexo precário;
- Lote 18 -- Reduzir área de anexo;
- Lote 22 -- Reduzir área de anexo;
- Lote 24 -- Eliminar servidão de vistas, para o lote 23 a nível da varanda posterior e janelas da empena, eliminar varanda e janelas ao nível do sótão e eliminar anexo precário;
- Lote 25 -- Eliminar servidão de vistas, vãos e escada no alçado lateral direito, e reduzir a área de anexo;
- Lote 26 -- Eliminar anexos precários;
- Lote 29 -- Eliminar servidão de vistas nas varandas principal e posterior, remover a caixilharia que forma a marquise na varanda posterior e eliminar as janelas no alçado lateral esquerdo e alçado lateral direito, a nível do sótão;
- Lote 30 -- Eliminar servidão de vistas a tardóz e eliminar anexo;
- Lote 34 -- Eliminar anexo;
- Lote 37 -- Eliminar o acesso exterior ao sótão;
- Lote 40 -- Eliminar servidão de vistas para o lote 41, janelas do anexo e eliminar o alpendre do alçado lateral esquerdo;
- Lote 41 -- Executar guardas nas varandas ~~com~~ altura regulamentar;



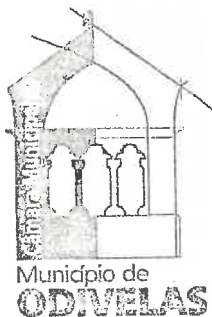
Município de Odivelas

Câmara Municipal

Quadro de Onus

- ✓ Lote 42 – Reformular construção para garantir afastamentos legais e eliminar anexo existente;
- Lote 43 – Eliminar escada de acesso á cobertura do anexo e eliminar as janelas ao nível do sótão;
- Lote 44 – Eliminar servidão de vistas, janelas do alçado lateral direito e reformular o guarda fogo de modo a permitir a geminação com o lote 45;
- Lote 45 – Construção de guarda no limite frontal do lote por forma a garantir a segurança dos peões.
- Lote 47 – Eliminar a servidão de vistas nas janelas do alçado lateral direito e para o lote 48 a nível da varanda da frente, retirar a varanda ao nível do sótão;
- Lote 49 – Reformular altura dos muros de acordo com o Regulamento do Bairro e executar o muro de separação com o lote 50;
- Lote 54 – Executar guardas nas varandas com altura regulamentar;
- Lote 55 – Eliminar anexo precário;
- Lote 56 – Reformular construção, de forma a garantir os afastamentos legais, eliminar acesso e vãos ao nível do sótão;
- Lote 57 – Reformular construção de forma a garantir os afastamentos legais;
- Lote 59 – Reduzir área dos anexos;
- Lote 65 – Reformular a construção de modo a permitir a geminação com o lote 66, eliminar a janela a nível do sótão;
- Lote 68 – Recuar o limite Norte do lote para garantir 1,00 m de largura de passeio;
- Lote 87 – Criar acesso independente do lote 88 e eliminar servidão de vistas e executar o muro de separação com o lote 88;
- Lote 88 – Criar acesso independente do lote 87 e eliminar servidão de vistas e executar o muro de separação com o lote 87;
- Lote 90 – Eliminar servidão de vistas para o lote 90 a nível da varanda da frente e eliminar o acesso exterior ao sótão;
- Lote 92 – Eliminar o anexo existente contíguo à construção habitacional;
- Lote 93 – Eliminar o acesso á cobertura do anexo e eliminar o acesso exterior ao sótão;

rel
7.5
condi
f. 1.4



Município de Odivelas

Câmara Municipal

Quadro de Onus

- Lote 94 – Eliminar o vão e a varanda ao nível do sótão;
- Lote 95 – Reduzir área de anexo;
- Lote 97 – Eliminar anexo precário e o aproveitamento do sótão;
- Lote 98 – Eliminar anexo precário e o aproveitamento do sótão;
- Lote 99 – Eliminar construção precária;
- Lote 102 – Criar acesso independente do lote 103 e eliminar servidão de vistas;
- Lote 103 – Criar acesso independente do lote 102 e eliminar servidão de vistas;
- Lote 104 – Reformular a construção existente de forma a respeitar o polígono de implantação;
- Lote 106 – Eliminar servidão de vistas, a nível dos vãos e acesso exterior ao sótão;
- Lote 107 – Eliminar servidão de vistas para o lote 95;
- Lote 108 – Reduzir área de anexo;
- Lote 109 – Eliminar servidão de vistas, a nível dos vãos e acesso exterior ao sótão e eliminara escada exterior contígua ao lote 110;
- Lote 110 – Reformular construção para garantir os afastamentos legais;
- Lote 111 – Eliminar servidão de vistas, a nível do terraço por cima do anexo;
- Lote 114 – Reduzir área de anexo;
- Lote 117 – Eliminar o anexo a tardóz;
- Lote 118 – Reduzir o n.º de pisos do anexo para um único piso;
- Lote 119 – Eliminar servidão de vistas e retirar a caixilharia na varanda do alçado principal;
- Lote 120 – Reduzir área de anexo;
- Lote 123 – Reduzir área de anexo;
- Lote 122

} ver 7.4 das condições particulares