

Bairro Novo do Trigache – Comissão de Alteração
Freguesia de Famões - ODIVELAS

REGULAMENTO

(alteração do Alvará nº 8/89, de 10 de junho)

1 - APLICAÇÃO

1.1 – O presente Regulamento, bem como os Mapas Urbanimétricos e Planta de Síntese anexos e que dele fazem parte, alteram e substituem os elementos homólogos aprovados e constantes do Alvará 8/89 de 10 de Junho.

1.2 – Tem por objeto todas as obras de construção, reconstrução ou ampliação a levar a cabo no denominado Bairro Novo do Trigache que se localiza na freguesia de Famões, concelho de Odivelas.

2 - LOTEAMENTO

2.1 – A área abrangida pelo conjunto dos lotes do Bairro Novo do Trigache é constituída, no que respeita à viabilidade de construção, por uma zona edificável, cujos lotes apresentam condições genéricas, físicas e urbanísticas favoráveis à construção.

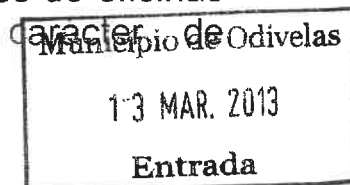
2.2 – É constituído por 87 lotes para construção, arruamentos e uma zona para equipamento (2 lotes) onde está instalado o denominado Centro Social.

3 – FUNÇÕES E USO

3.1 – As construções, nestas áreas, poderão ser destinadas a habitação ou a atividades económicas.

3.2 – São interditas atividades que provoquem qualquer tipo e grau de poluição ou ruído incompatível com a função de habitar, designadamente não podendo instalar-se quaisquer atividades insalubres, poluentes, incómodas ou perigosas.

3.3 – Não são autorizadas ou legalizáveis as instalações de oficinas que, pelas suas características, dimensão ou



[Handwritten signature]
Proc. 24826/04
Fol. 1336

funcionamento, provoquem incómodo ao tráfego, ruído excessivo ou poluição.

4 – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

4.1 – Em todas as situações consideradas dentro do Bairro Novo do Trigache, as construções (tipo moradia ou habitação coletiva) já existentes, estão sujeitas aos condicionamentos legais excepcionais do artº 64º do R.G.E.U. e artº 46 da Lei 91/95.

4.2 – Entende-se por Índice de Construção (IC) a razão entre a área de construção (pavimentos cobertos, excluindo anexos ou áreas de estacionamento e de arrecadações afetas ao/s fogo/s), e a área do lote.

4.3 – O Índice de Ocupação (I.O.) ou Índice de Implantação, é a razão entre a área de implantação das construções e a área total dos lotes, cujos valores não podem ultrapassar os propostos na Planta e Mapa Urbanimétrico, anexos a este Regulamento.

4.4 – Consideram-se “anexos” as dependências cobertas, tais como garagens ou arrecadações, vinculadas funcionalmente ao uso do lote e não incorporadas na construção nuclear ou edifício principal.

4.5 – Em cada lote, a área máxima corrente de implantação dos anexos será de 30m² para moradias unifamiliares e de 40m² para bifamiliares, exceptuando-se as situações consignadas na Planta e Mapa Urbanimétrico, que integram este regulamento.

4.6 - A construção, que deve situar-se dentro dos polígonos de implantação definidos para cada lote, será de acordo com a Planta e Mapa Urbanimétrico, respeitando a volumetria, usos e as áreas aqui fixadas e legislação aplicável.

4.7 - Os polígonos de implantação das construções nucleares, excluindo corpos balançados tais como varandas e alpendres, são definidos para Novas construções e Reconstruções a partir do limiar mínimo do seu afastamento aos limites dos respetivos lotes, ou sejam:

CONSTRUÇÃO	Limiar Mínimo de Afastamento (m)		
	Frente	Lateral	Tardoz
Isolada	3,00	3,00	5,00
Geminada	3,00	3,00	5,00
Banda	Plano marginal	-	5,00

Município de Odivelas

1-3 MAR. 2013

Entrada

4.8 – Em cada lote, o número máximo de pisos em elevação e de fogos, admitidos para a construção nuclear, é generalizadamente de dois, salvo nos casos estipulados na Planta e Mapa Urbanimétrico, entendendo-se os pisos edificáveis acima do arruamento principal, excluindo sótãos ou caves para arrecadações afetos aos locais ou fogos do edifício.

4.9 - A implantação (edifício nuclear e anexos) respeitará preferencialmente os respetivos polígonos de implantação, podendo, justificadamente admitir-se diferente posicionamento:

- i. - em edifícios nucleares geminados por acordo e compromisso entre os proprietários contíguos, mantendo empena comum da ordem de 10m a 12m e desenvolvimento, sem fenestração e com coordenação de altura e materiais, em 1,20m de alçado paralelo ao plano marginal no arruamento para cada lado do plano de adjacência.
- ii. - em anexos com implantação localmente justificada pela acessibilidade dentro do lote ou em desenvolvimento horizontal ou vertical coordenado com construções (anexos) dos lotes vizinhos.

5 – DISPOSIÇÕES FUNCIONAIS E CONSTRUTIVAS

5.1 – As ocupações de natureza comercial deverão ter em vista o carácter e a expressão dos edifícios em que se integram sendo designadamente interdita o balanceamento de montras salientes das paredes exteriores do edifício.

5.2 – As coberturas nas construções nucleares deverão ser em regra em telha cerâmica na cor natural ou equivalente, com exclusão de fibrocimentos, chapa zincada ou plásticos.

5.3 – Em regra, o aproveitamento do vão da cobertura só será autorizado quando integrado com o piso inferior, constituindo com este um único fogo, ou destinado a arrecadações individuais ou coletivas dos fogos desde que fiquem garantidas as condições legais de uso e as técnicas aplicáveis.

6 – ESPAÇOS LIVRES PRIVADOS (LOGRADOUROS)

6.1 – Por logradouro, entende-se o terreno adjacente à Construção Nuclear dentro do lote, com carácter de quintal, pátio, jardim, ou horta, com ou sem árvores, na dependência e como desafogo das

Município de Odivelas

13 MAR. 2013

Entrada

ocupações, eventualmente com anexos para estacionamento e arrecadações.

6.2 – Não são permitidas quaisquer construções abarracadas, lixeiras, vazadouros, bem como o atulhamento com materiais ou parque de sucatas.

6.3 – A área impermeabilizada do lote é a soma da superfície ocupada por edifícios, tapetes betuminosos ou equivalente, piscinas e demais obras que impermeabilizem o terreno, não sendo permitida a impermeabilização, a ocupação ou a degradação do solo dos logradouros que, para moradias, seja de modo a inviabilizar que pelo menos uma parte, com um mínimo de 20% da área do lote, possa ser ajardinada ou vegetalizada.

6.4 – Os anexos ou outras aplicações construtivas que não se enquadrem nos pontos anteriores, tal como pelas características dimensionais ou impermeabilização excessivas e aspeto degradado, serão considerados como objeto de reavaliação e de medidas corretivas quando realizarem obras de alteração.

6.5 – A referida reavaliação ou introdução de medidas corretivas deverá ser apreciada e devidamente definida no respetivo projeto de legalização, desde que não se verifiquem globalmente as condições do presente Regulamento.

6.6 – Os muros de limitação dos lotes deverão ter a altura total não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo ser constituídos por pano de alvenaria fechado, até 0,90m (noventa centímetros), e continuados por vedações em rede, grelhagens, gradeamento ou vegetação.

7 – LEGALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES OU PROJETADAS

7.1- Nos lotes com licenças de construção ou de habitação ou ocupação, manter-se-ão os parâmetros funcionais e dimensionais dos processos assim aprovados.


7.2 – Para efeito de legalização das construções existentes no Bairro Novo do Trigache, são adotados os critérios gerais de apreciação e avaliação dos respetivos projetos a seguir indicados.

7.3 – A Câmara Municipal legalizará todas as construções realizadas desde que apresentem o respetivo projeto e cumpram as condições mínimas exigidas, na legislação em vigor e no presente regulamento, quanto aos aspetos urbanísticos, construtivos, funcionais e de habitabilidade.

Município de Odivelas

13 MAR. 2013

Entrada


Proc. 29896/04
FCS. 1333

7.4 – Para as construções existentes que, de acordo com o presente Regulamento e com o Projeto de Legalização, apresentem desvios identificados e avaliados, a emissão de licença de utilização depende da conclusão das alterações mínimas exigíveis quanto aos aspetos urbanísticos, construtivos, funcionais e de habitabilidade ou será emitida condicionalmente à sua regularização, sob compromisso do proprietário.

7.5 – A Câmara Municipal poderá exigir, nos casos referidos no número anterior, que o proprietário assuma, em escritura, a obrigação de fazer executar os trabalhos que se reputem necessários, nos termos e condições que forem fixados, e de demolir ulteriormente as edificações ou a parte em causa, sem direito a ser indemnizado, promovendo a inscrição deste ónus na descrição predial se as obras não forem executadas.

Município de Odívetas

13 MAR. 2013

Entrada