

PROJECTO DE LOTEAMENTO



REGULAMENTO

(De acordo com alínea a) do nº1 do artigo 4º do DL 91/95).

Req: Comissão de Administração da AUGI do Bairro da Quinta da Fonte

Local: Bairro da Quinta da Fonte

Freguesia : Odivelas
Concelho: Odivelas
(Proc. nº. 3015/LO)

03 MAR 2007



REGULAMENTO

3.1 - Disposições gerais

3.1.1 - Objecto a lotear

3.1.2 - Vinculo

3.2 – Regime de aplicação

3.3 – Direitos e encargos

3.3.1 – Loteamento

3.3.2 – Encargos e seu financiamento

3.4 – Regulamentação específica

3.4.1 - Tipologias

3.4.2 - Condições de licenciamento de novas construções

3.4.3 - Condições de licenciamento de construções existentes

3.5 - Realização do loteamento

3.6 - Disposições construtivas

3.7 - Omissões



3 - REGULAMENTO

3.1 – Disposições gerais

3.1.1 - Objecto a lotear

Artigo 1º - A área a lotear é de 11540 m², corresponde a um único prédio, que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o nº 29828 a folhas 87 do livro B-85, e inscrito na matriz sob parte do artigo 11 da secção L.

3.1.2 - Vínculo

Artigo 2º - Quaisquer obras, quer da iniciativa pública quer privada, a realizar na área do loteamento cumprirão obrigatoriamente as disposições do presente regulamento das respectivas peças gráficas (desenhos e quadros).

3.2 – Regime de aplicação

Artigo 3º - O processo de loteamento e recuperação urbanística a que se refere o presente projecto, regular-se-à pelo regime das áreas Urbanas de Génese Ilegal (Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, Lei nº 165/99 de 14 de Setembro e lei 64/2003 de 23 de Agosto), para além da legislação aplicável bem como a regulamentação específica para situações desta natureza.

3.3 – Direitos e encargos

3.3.1 – Loteamento

Artigo 4º - Para todos os efeitos o loteamento e a definição dos espaços públicos e privados, são os fixados na planta de síntese e quadros síntese de loteamento.

Do prédio loteado resultou um conjunto de 25 lotes, cuja listagem com a indicação de áreas, confrontações e proprietários é a seguinte:

QUADRO DE LOTEAMENTO

Nº LOTE RELATIVO AO LOTEAMENTO	ÁREA DO LOTE	COMPROPRIETÁRIO	CONFRONTAÇÕES			
			NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
1	364	ANTONIO PERES MATEUS	Quinta do Pinheiro	RUA A	LOTE 2	Henrique Honorio dos Santos
2	351	EMILIA ROSA MARTINS RODRIGUES ALVARO	Quinta do Pinheiro	RUA A	LOTE 3	LOTE 1
3	608	ARMINDO GONÇALVES	Quinta do Pinheiro	RUA A	LOTE 4	LOTE 2
4	625	ANTONIO GASPAR PIMENTA BARBOSA	Quinta do Pinheiro	RUA A	LOTE 5	LOTE 3
5	481	MARIA DA CONCEIÇÃO CARDOSO ALEIXO	Quinta do Pinheiro	RUA A	Rio e Publico	LOTE 4
6	458	BENJAMIM F. ROCHA e LUIS F. CHAVES	RUA A	LOTES 7 e 16	Rio e Publico	LOTE 7
7	432	LUIS INOCÊNCIO CHENDO	RUA A	RUA A	LOTES 6 e 16	LOTES 8 e 15
8	255	AMERICO DIAS BARATA	RUA A	LOTES 14 e 15	LOTE 7	LOTE 9
9	518	EDUARDO SOARES	RUA A	LOTES 10, 13 e 14	LOTE 8	LOTE 10
10	559	ADELINO CARVALHO	RUA A	RUA A	LOTE 9	LOTE 11
11	257	JOAQUIM RODRIGUES LOURENÇO	RUA A	LOTE 12	LOTE 10	RUA A
12	297	JOÃO ALVES MACHADO	LOTES 10 e 11	RUA A	LOTE 10	RUA A
13	279	CARLOS ROSA NUNES ALVES	LOTE 9	RUA A	LOTE 14	LOTE 10
14	279	BELMIRA C. T. F. FREITAS e OUTROS	LOTES 8 e 9	RUA A	LOTE 15	LOTE 13
15	276	FERNANDO MARQUES HERIQUE FLOR	LOTES 7 e 8	RUA A	LOTE 7	LOTE 14
16	489	HERCULANO DE ALMEIDA DUARTE	LOTE 6	RUA A	Rio e Publico	LOTE 7
17	289	JUSTINO DANIEL	RUA A	Antero Neves da Silva	Rio e Publico	LOTE 18
18	256	MATIAS GARRIDO DANIEL	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 17	LOTE 19
19	286	ABILIO BONIFACIO MOREIRA	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 18	LOTE 20
20	293	ANTÓNIO JOAQUIM DUARTE JORGE	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 19	LOTE 21
21	289	VERGILIO ANTONIO AMARAL DIAMANTINO	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 20	LOTE 22
22	283	FERNANDO DA CONCEIÇÃO CASTELA	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 21	LOTE 23
23	141	ANTÓNIO NUNES BARATA	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 22	LOTE 24
24	141	JOSÉ GOMES GONÇALVES	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 23	LOTE 25
25	289	ANTÓNIO F. C. DE OLIVEIRA e OUTRA	RUA A	Antero Neves da Silva	LOTE 24	Henrique Honorio dos Santos

3.3.2 – Encargos e seu financiamento

Artigo 5º - São encargos do conjunto dos comproprietários, as actividades e respectivos custos com o processo de loteamento e com as obras de urbanização.

Artigo 6º - A comparticipação financeira para os encargos da operação de loteamento e realização das obras de urbanização será repartida por cada lote resultante do alvará de loteamento, sendo calculada, em conformidade com o disposto no artº. 26º do regime das AUGI. (leis 91/95 , 165/99 e 64/2003). Encontrando-se a área de construção atribuída a cada lote pela proposta do projecto na peça desenhada nº 39902F006.

Artigo 7º - A comparticipação a entregar pelo comproprietário de cada lote, à comissão de administração da AUGI, será entregue a esta no modo e no tempo a definir pela assembleia.

Artigo 8º - Caso haja necessidade de compensações ao abrigo do nº4 do artigo 6º da lei 165/99 estas serão pagas directamente à C. M. Odivelas pelo titular de cada lote resultante do Alvará de loteamento e nos termos fixados neste.

3.4 – Regulamentação específica

3.4.1 - Tipologias

Artigo 9º - Usos - Os edificios destinar-se-ão a habitação de acordo com peça desenhada nº 39902F006.

Artigo 10º - Implantação - As implantações serão isoladas, geminadas ou em banda, conforme definido na planta de síntese.

Artigo 11º - Volumetria - As volumetrias variam entre : um e três pisos, com situações de cave e / ou sótão .

3.4.2 - Condições de licenciamento novas construções

Artigo 12º - Implantação - A implantação assinalada não é vinculativa, no entanto deverá ser respeitada a tipologia proposta e o regulamento construtivo. No caso das implantações geminadas ou em banda, os encostos terão de ser construídos de acordo com a implantação e a dimensão assinalada na planta de síntese.

Em caso de dúvidas será de privilegiar as peças desenhadas nomeadamente a planta de síntese.

Artigo 13º - Áreas e Usos - Deverão ser respeitadas cumulativamente todas as condições constantes do presente regulamento da planta de síntese, dos quadros síntese de loteamento e dos quadros constantes deste artigo.

São excepção ao presente artigo as construções assinaladas na planta de síntese em desconformidade com ele. Essas desconformidades já foram contempladas nas áreas dos quadros síntese de loteamento.

As áreas propostas foram obtidas tendo em conta a área e os limites de zona de possível implantação de construção, os afastamentos legais, os índices de ocupação e de construção habituais em intervenções desta natureza, e áreas máximas de ocupação e de construção.

Apesar da grande maioria dos lotes se destinar a uso habitacional prevê-se a possibilidade ao nível do rés do chão da construção principal, de ocupação com actividades económicas não poluentes e integráveis no tecido urbano, predominantemente habitacional. Desde que respeitando a legislação em vigor, sejam aceites pelo município, pelos proprietários de lotes confinantes no loteamento e proprietários de lotes localizados no mesmo arruamento do lote onde se pretende implementar essa actividade.

Terão de ser assegurados lugares para estacionamento e operações de cargas e descargas no interior desses lotes.

QUADRO SINTESE DE LOTEAMENTO (Áreas e usos)

Nº LOTE RELATIVO AO LOTEAMENTO	ÁREA DO LOTE	COMPROPRIETÁRIO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO max.	ÁREA DE ESTACIO. COBERTO R/CH	ÁREA DE ESTACIO. COBERTO CAVE	ÁREA DE SÓTÃO ARRUMOS	ÁREA ANEXO ARRUMOS	Nº FOGOS	Nº PISOS
1	364	ANTONIO PERES MATEUS	300		150			1	CV+2
2	351	EMILIA ROSA MARTINS RODRIGUES ALVARO	348		159			1	CV+2
3	608	ARMINDO GONÇALVES	300		150			2	CV+2
4	625	ANTONIO GASPAR PIMENTA BARBOSA	260		150		40	1	CV+2
5	481	MARIA DA CONCEIÇÃO CARDOSO ALEIXO	300			50	58	1	2+S
6	458	BENJAMIM F. ROCHA e LUIS F. CHAVES	300			50		2	2+S
7	432	LUIS INOCÊNCIO CHENDO	300			50		2	2+S
8	255	AMERICO DIAS BARATA	202			50		1	2+S
9	518	EDUARDO SOARES	300			50		2	2+S
10	559	ADELINO CARVALHO	371		150	128		2	CV+2+S
11	257	JOAQUIM RODRIGUES LOURENÇO	269				21	1	CV+2
12	297	JOÃO ALVES MACHADO	275		175			2	CV+2
13	279	CARLOS ROSA NUNES ALVES	277		176			2	CV+2
14	279	BELMIRA C. T. F. FREITAS e OUTROS	296		160			2	CV+2
15	276	FERNANDO MARQUES HERIQUE FLOR	206		83		30	2	CV+2
16	489	HERCULANO DE ALMEIDA DUARTE	300		75			2	CV+2
17	289	JUSTINO DANIEL	248			50		1	2+S
18	256	MATIAS GARRIDO DANIEL	254			50		1	2+S
19	286	ABILIO BONIFACIO MOREIRA	252			50		1	2+S
20	293	ANTÓNIO JOAQUIM DUARTE JORGE	300	146			56	2	3+S
21	289	VERGILIO ANTONIO AMARAL DIAMANTINO	328	175			34	2	3+S
22	283	FERNANDO DA CONCEIÇÃO CASTELA	300	149			86	2	3+S
23	141	ANTÓNIO NUNES BARATA	150	52			20	1	3+S
24	141	JOSÉ GOMES GONÇALVES	182	67			24	1	3+S
25	289	ANTÓNIO F. C. DE OLIVEIRA e OUTRA	228			50		1	2+S

6846	589	1428	578	369	38
------	-----	------	-----	-----	----

Artigo 14º - Anexos - Em cada lote poderá ser construído um anexo destinado a arrumos ou garagem.

Os anexos serão de um único piso, e a sua área não poderá ultrapassar os 25m² de área de construção e ocupação.

O pé direito máximo será de 2.5m, e a altura máxima do ponto mais alto do telhado em relação à soleira será de 4.0m.

São excepção os anexos dos lotes n.ºs 20, 21, 22, 23, 24 que poderão ter as áreas maiores indicadas, no sentido de atenuar o impacto do muro de suporte existente a tardoz.

Artigo 15º - Caves - A construção de caves é admitida desde que referida no quadro urbanimétrico e ou na planta de síntese ou mediante as características topográficas do terreno.

O seu uso deverá ser primordialmente para estacionamento e ou arrumos, podendo encarar-se outras ocupações, desde que respeitando os aspectos técnico /regulamentares, em vigor, sendo neste caso contabilizada a sua área para efeitos de parâmetros urbanísticos.

O pé direito não deverá ser superior a 2,4 m.

Artigo 16º - Sotãos - A construção de sotãos é admitida desde que referida no quadro urbanimétrico e/ou na planta de síntese. O seu uso deverá ser primordialmente para arrumos.

O acesso ao sótão terá que ser sempre pelo interior da construção.

Artigo 17º - Estacionamento - Em cada lote será necessário prever um lugar por fogo e um lugar por 50m² de área destinada a comércio.

06-12-2007

Artigo 18º - Muros - Os muros de vedação entre lotes e os muros confinantes com espaços públicos não poderão exceder a altura de 1,20m, podendo no entanto elevar-se grades ou sebes até 2.0m nos muros entre lotes, e até 1.5m nos muros confinantes com espaços públicos.

Artigo 19º - Logradouros - Os logradouros destinam-se a funções complementares à habitação e deverão ser devidamente tratados e ajardinados, e caso venham a existir animais domésticos estes terão que ser recolhidos em locais próprios e devidamente cuidados.

Não poderá ser impermeabilizada mais de 50% da área do logradouro, excepto no caso dos lotes de área inferior a 300m² onde esse limite pode ir até 75%.

3.4.3 - Condições de licenciamento de construções existentes

Artigo 20º - Legalizações - Deverão ser respeitadas cumulativamente todas as condições constantes do presente regulamento, planta de síntese, do quadro síntese de loteamento, do quadro de ónus e do desenho n.º 39902F006.

Artigo 21º - Alterações e novas construções - Só será autorizado a um proprietário efectuar qualquer alteração em construção existente se ela se destinar a criar condições para o licenciamento e se for efectuada debaixo de fiscalização camarária e de projecto licenciado.

Artigo 22º - Demolição - Se se verificar a demolição ou derrocada de construções existentes, as novas que se venham a efectuar deverão respeitar as condições do quadro seguinte.

6

REGULAMENTO CONSTRUTIVO															
TIPOLOGIA	INDICE OCUPAÇÃO	INDICE CONST.	N.º MÁXIMO PISOS	AFASTAMENTOS (Mínimos) (m)			ÁREAS MÁXIMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO		N.º FOGOS POR LOTE	ANEXOS	SÓTÃO	CAVE	MUROS DE VEDAÇÃO	ESTACIONAMENTO	LOGRADOURO
				ANTERIOR	LATERAL	TARDOZ	LOTES COM ÁREA ATÉ 320 m ²	LOTES COM ÁREA MAIS DE 320 m ²							
MORADIA ISOLADA	0.40	0.80	CV+2+S	3	3	6	-Área máxima de ocupação 130m ²	-Área máxima de ocupação 150m ²	1	Mesmas condições do art.º 14º	Mesmas condições do art.º 16º	Mesmas condições do art.º 15º	Mesmas condições do art.º 14º	Mesmas condições do art.º 17º	Mesmas condições do art.º 19º
MORADIA GEMINADA	0.45	0.90	CV+2+S	3	3	6	-Área máxima de construção 260m ²	-Área máxima de construção 300m ²							
MORADIA BANDA	0.50	1.00	CV+2+S	3		6									

Artigo 23º - Fogos e Usos - Não será possível aumentar o número de fogos para além do indicado na planta de síntese e nos quadros síntese de loteamento, na parte correspondente à proposta do projecto.

No entanto prevê-se a possibilidade ao nível do rés do chão da construção principal, de ocupação com actividades económicas nas condições enunciadas no artigo 13º.

Artigo 24º - Construções abarracadas – todas as construções abarracadas deverão ser demolidas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará de loteamento.

Artigo 25º - Construções a demolir – As construções assinaladas na planta de síntese a demolir deverão sê-lo antes de iniciadas as obras de infraestruturas na área do loteamento, sob pena de serem demolidas por

00 127 227

JK

aquele motivo, à revelia do proprietário ou comproprietário e com os respectivos custos imputáveis a este.

Artigo 26º - Construções a reformular – As construções assinaladas na planta de síntese a reformular deverão sê-lo no prazo de dois anos a contar da data da emissão do alvará de loteamento, sob pena de não lhes ser facultada a ligação às infraestruturas de abastecimento de água, esgotos, rede eléctrica, rede telefónica e outros a surgir.

Artigo 27º - Áreas destinadas ao domínio público – Todas as situações que interfiram com as áreas destinadas ao domínio público terão de estar regularizadas antes do início da execução das obras de infraestruturas, sob pena de serem demolidas por aquele motivo, à revelia do proprietário e com respectivos custos imputáveis a este.

Artigo 28º – Uso não habitacional – Não existem construções com usos não habitacionais, ou de apoio à habitação. Caso se pretenda instalar algum uso não habitacional em construção existente este deverá respeitar os critérios previstos no artº 13º.

Artigo 29º - Prazo – Prazo para legalizações – Os pedidos de legalização das construções existentes deverão dar entrada nos serviços competentes da C. M. Odivelas até um ano após a emissão do alvará de loteamento.

Os projectos deverão assinalar a situação existente e as obras que o requerente se propõe efectuar para criar condições de licenciamento.

As construções existentes terão de possuir licença de utilização no prazo máximo de cinco anos após a data de emissão do alvará de loteamento.

As construções existentes que não possuam a referida licença de utilização no prazo indicado por causas imputáveis ao requerente ficam sujeitas a licenciamento nas condições indicadas no quadro construtivo apresentado no artigo 22º deste regulamento.

Artigo 30º - Ampliações – As construções existentes que não tenham atingido os limites dimensionais definidos na planta de síntese e nos quadros síntese de loteamento, poderão ser ampliadas, no âmbito de um projecto de licenciamento, tendo em consideração aqueles limites e áreas, e as regras do quadro de regulamento construtivo constante do artigo 22º.

3.5 – Realização do loteamento

Artigo 31º - Tramitação - A realização do loteamento processar-se-à de acordo com o regime das áreas urbanas de genese ilegal consagrado na lei 91/95, na lei 165/99 e na lei 64/2003.

Sendo apresentado ao abrigo da alinea a) do nº 1 do artigo 4º da lei 91/95 de 2 de Setembro, como operação de loteamento da iniciativa dos comproprietários.

Artigo 32º - Licenças e Ramais - As licenças de construção e execução dos ramais domiciliários de água, esgotos, electricidade, telefones e demais infraestruturas, só serão emitidos após liquidação pelo requerente dos encargos de urbanização que lhe competem.

Aos proprietários e comproprietários que já foram ligados ramais de infraestruturas e que não procedam no prazo estipulado em assembleia de administração conjunta ao pagamento dos encargos respectivos serão retirados os fornecimentos em curso e os ramais existentes.

Artigo 33º - Cedências - Os comproprietários são obrigados a ceder gratuitamente as áreas previstas para dominio público, quer se destinem a arruamentos , jardins, ou espaços verdes.

Artigo 34º - Alterações - Qualquer alteração ao loteamento terá de ter autorização por escrito do autor do projecto e da maioria dos proprietários e comproprietários de acordo com Leis 91/95, 165/99 e 64/2004.

3.6 – Disposições construtivas

Artigo 35º - Alçados – O plano de alçados deverá respeitar o limite de possível implantação de construção.

Artigo 36º - Revestimentos e cores exteriores - O revestimento das construções deverá ter em conta um correcto uso da cor e dos materiais, sendo obrigatório, a utilização de um máximo de três cores, predominando o branco cor clara de base ocre ou rosa.

Artigo 37º - Coberturas – As coberturas podem ser inclinadas ou em terraço e devem evitar materiais inadequados no desempenho térmico, sendo aconselhável a utilização de telha Lusa à cor natural.

Artigo 38º - Caixilharias exteriores e serralharias - As caixilharias, portas, janelas, portões e grelhagens serão em madeira, alumínio, ferro ou PVC, nas cores branca ou verde em portas, janelas e portões da construção principal, e branca, verde, ocre ou preto nas grelhagens e portões de muros exteriores.

Artigo 39º - Logradouro – Deverá ser apresentado conjuntamente com os projectos de especialidades, projecto de arranjo de espaços exteriores, definindo a utilização e tratamento específico de cada espaço incluindo as indicações quanto à vedação, bem como alçado e pormenores dos muros perimetrais.

Artigo 40º - Projecto de arquitectura – Os projectos de arquitectura deverão ser exclusivamente da autoria de arquitectos, sendo acompanhados de levantamento topográfico de todo o lote no mínimo à escala 1/200.

Artigo 41º - Arruamentos - O pavimento das faixas de rodagem será em tapete betuminoso e os passeios em calçada de vidraço com lancis em calcário de vidraço.

3.7 – Omissões

Artigo 42º - Os casos que suscitem dúvidas de interpretação e não estejam contidas no articulado do presente regulamento, serão resolvidos pela Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor.

Caneças, 27 de Fevereiro de 2007



António M. Jorge Alves

arquitecto

insc. nº1850 Ord. Arq.

0 3 1850 2007