

✱

PLANO DE RECUPERAÇÃO E REORDENAMENTO DO BAIRRO QUINTA DAS PRETAS - FAMÕES

(AUGI – LEI 91/95)

**Requerente: COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA
DO BAIRRO DA QUINTA DAS PRETAS**

Local: BAIRRO DA QUINTA DAS PRETAS - FAMÕES

Freguesia: FAMÕES

Processo camarário n.º 4822/RC

REGULAMENTO E QUADRO DE ÓNUS

**ESTE REGULAMENTO É COMPLEMENTAR AO R.G.E.U. E R.M.E.U., E FOI
ELABORADO DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS ESTABELECIDOS PELA
CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS**



A – NOVAS CONSTRUÇÕES:

1.1 – IMPLANTAÇÃO:

- 1.1.1. – As edificações novas, observarão os limites máximos, previstos na Planta de síntese, no âmbito do estudo de Recuperação do bairro.
- 1.1.2. – Em princípio deverão ser respeitados os afastamentos ao limite do lote de 3,00 m. laterais 3,00 m à frente e 6,00 m. a tardoz, podendo haver outras soluções que irão devidamente identificadas na Planta de Síntese, aceitando-se a tardoz 5,00 m. conforme o caso individual, e a considerar pelos Serviços Técnicos da Câmara.
- 1.1.3. - A cota de soleira, não deverá poderá elevar-se a uma altura superior a 0,60 m. em relação à cota do lancil em frente ao lote.
- 1.1.4. – Os lotes 1. 2 e 3, reformulados na planta de síntese, deverão ser murados com pedra arrumada à mão, até à altura de 0,50 m. e por arbustos com rede metálica, numa altura total de 1,50 m.

1.2 – ACESSOS VERTICAIS:

- 1.2.1 – Não poderão existir acessos verticais exteriores, devendo os mesmos ser interiores, e localizados de forma a proporcionarem o elo de ligação, entre os vários níveis do fogo.
- 1.2.2 – Serão autorizados acessos aos logradouros, através do r/chão, quando existam caves, através de escadas exteriores, sem individualização do fogo.

1.3 – CAVES:

- 1.3.1 – São admitidas caves, mediante as características topográficas do terreno, devendo o titular de cada processo de construção, apresentar levantamento topográfico actualizado do seu lote.
- 1.3.2 - O seu uso deverá ser primordialmente, para estacionamento e/ou arrumos, podendo aceitar-se outras ocupações, que respeitem as disposições regulamentares em vigor (artº.77 e 78 do RGEU) as quais serão contabilizadas nos quadros urbanimétricos, para efeitos de parametros urbanisticos.
- 1.3.3 - Em princípio a sua ocupação, não deverá exceder a área máxima de implantação da construção, nem o seu pé direito deverá ser superior a 2,30 m., situações a aferir individualmente, mediante as condições topográficas e específicas do terreno, podendo os Serviços Técnicos da Câmara, admitir outros parametros.



1.4 – SÓTÃOS:

- 1.4.1 – Os sótãos são admitidos, desde que o seu acesso, não individualize a sua utilização em relação ao fogo.
- 1.4.2 - Como condicionante, o arranque do telhado, não poderá elevar-se acima de 0,50 m. da laje de esteira, devendo a sua inclinação ser adequada, ao material aplicado na cobertura, como forma de evitar grandes impactos visuais do mesmo.
- 1.4.3 - Os sótãos deverão ter uso exclusivo de arrumos.

1.5 – ANEXOS:

- 1.5.1. – O pé direito máximo dos anexos, não deverá exceder os 2,30 m., medidos do ponto mais desfavorável, em caso da cobertura ser inclinada.
- 1.5.2. - O seu uso deverá ser para estacionamento, arrumos ou actividade complementar da função habitacional, tal como cozinha de lenha, forno, garrafeira, grill, etc.,
- 1.5.3. - A área máxima admissível para anexos é de 24,00 m2.

1.6 – USOS:

- 1.6.1 – Para além da função de habitação, prevista em quadro urbanimétrico, serão admitidas ao nível do r/chão, da construção principal, ocupações comerciais (não poluentes).
- 1.6.2 - Estão previstas ocupações para Indústria, indicadas no quadro urbanimétrico, nas quais deverão ser garantidos estacionamentos, quer no interior ou no exterior dos lotes na ordem de 1/50,00 m2 de área.
- 1.6.3 - Em qualquer dos casos anteriormente assinalados, deverão ser previstas zonas de cargas e descargas no interior dos lotes .

1.7 - MUROS:

- 1.7.1. – Os muros virados para a rua principal, deverão Ter a altura máxima de pano de tijolo com 0,90 m., podendo ser complementados até à altura de 1,50 m. com grade em ferro (decorativa).
Os muros laterais poderão atingir a altura de 2,00 m. consoante o desnível do terreno e o seu impacto arquitectónico.
- 1.7.2 - Em todos os muros virados para a rua principal, deverão ser colocados o receptáculo postal e a boca de incendio, sempre que possível, junto ao portão principal de acesso à habitação.
- 1.7.3. - Em casos justificados (comércio/terciário/serviços) poderá o muro ser substituído por corrente amovível, de modo a facilitar não só o estacionamento, bem como cargas e descargas.

1.8 – ALINHAMENTO DAS CONSTRUÇÕES:

- 1.8.1. – O alinhamento das construções, no caso de não ser ocupada a mancha de ocupação na sua totalidade, deve no entanto ser mantida, pelo alçado voltado para a rua principal (ou ruas).



1.9 – ÁREA IMPERMEABILIZADA DOS LOGRADOUROS:

1.9.1. – Deverão os lotes com função habitacional, limitar a área de impermeabilização à implantação das construções e sua normal acessibilidade, de modo a salvaguardar níveis satisfatórios de permeabilização de solo e níveis friáticos naturais.

1.9.2.- -Admitir-se-ão, sempre que justificadamente, áreas impermeabilizadas nos logradouros das construções, que poderão atingir um máximo de 50% dos mesmos.

2.0 – ESTACIONAMENTOS:

2.1.1. – Dentro dos lotes, deverão ser previstos lugares de estacionamento, contemplando no mínimo 1 lugar por cada fracção existente no lote.

B – CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

1.1 – Nas construções já constantes no levantamento da situação existente, poderão vir a considerar-se outras soluções em desacordo com o presente regulamento, assim como uma variação das áreas de implantação, desde que inserida no lote, e de construção, desde que já executadas, para um máximo de 7% da área referida em quadro urbanimétrico, a fim de permitir a sua legalização, salvaguardados todos os aspectos técnico/regulamentares, em vigor, e as suas condições de salubridade.

1.2 - Tal situação deverá ser aferida pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal, mediante a apresentação do projecto/levantamento, pelos titulares dos respectivos projectos de construção/legalização.

1.3 - Todos estes projectos anteriormente referidos, deverão ser acompanhados de declaração da Comissão de Administração Conjunta do Bairro, atestando a autenticidade dos requerentes e a sua posição perante o processo AUGI.



QUADRO DE ÓNUS

Lote 3: O licenciamento da construção fica condicionado ao parecer da DRAOTLVT.

Lote 4: Deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade do reperfilamento da referida via.

Lote 6: Fechar a janela no alçado lateral esquerdo.

Lote 7: Recuar o portão de acesso automóvel ao lote, por forma a criar uma zona de espera sem ocupação da via (CM 1320) e deverá garantir, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 8: Recuar o portão de acesso automóvel ao lote, por forma a criar uma zona de espera sem ocupação da via (CM 1320) e reduzir a área de anexo, devendo garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 9: Reduzir a área de anexo.

Lote 11: Colocação de frestas no alçado lateral esquerdo e a área do piso 2 do anexo deverá ser contabilizada como área de habitação.

Lote 12: Deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 13: Resolver a servidão de vistas da escada, fechar a janela a tardóz, reduzir a área de anexo e executar o impasse de acordo com a Planta de Síntese e deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade do reperfilamento da referida via.

Lote 14: Reformular o terraço sobre o acesso ao estacionamento, demolir o anexo a tardóz e reduzir a área do restante anexo.

Lote 14 A: Demolir e reduzir área de anexo.

Lote 15: A implantação da futura construção, deverá registar os seguintes afastamentos aos limites do lote: 3,00 m à frente e lateral esquerdo e 1,50 m ao lateral direito.



Lote 16 : Recuar o muro para manter o alinhamento e deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 17: Executar o impasse de acordo com a Planta Síntese e deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade do reperfilamento da referida via.

Lote 19: Anexo em manutenção temporária.

Lote 26 A: Regularização do passeio.

Lote 27: Reduzir a área de anexo.

Lote 28: Reduzir a área de anexo, regularização do passeio e colocação de degrau.

Lote 32: Colocação de frestas na janela do alçado lateral direito.

Lote 34: Reduzir a área de anexo.

Lote 35: Reduzir a área de anexo

Lote 38: Construção em manutenção temporária.

Lote 40: Recuar o muro para cumprir a dimensão do passeio e licenciamento da construção sujeito a parecer da REN.

Lote 41: Licenciamento da construção, sujeito a parecer da REN.

Lote 42: Licenciamento da construção, sujeito a parecer da REN.

Lote 43: Licenciamento da construção, sujeito a parecer da REN.

Lote 44: Construção precária existente a demolir, corrigir limite do lote e proceder à limpeza do terreno.

Lote 45: Licenciamento da construção, sujeito a parecer da REN.

Lote 46: Licenciamento da construção, sujeito a parecer da REN.



Lote 47: Recuar o muro para cumprir a dimensão do passeio, demolir anexo e retirar a oficina, devendo garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 48: Reduzir a área de anexo e deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 51: Reduzir a área de anexo e deverá garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

Lote 52: Recuar muro para cumprir dimensão do passeio e alterar limite do lote com o lote 53, conforme Planta de Síntese .

Lote 53: Regularizar altura do passeio junto à entrada do lote, alterar limite do lote com lote 52, conforme Planta de Síntese, devendo garantir no lote, uma faixa de protecção não edificável de 3,00 m., podendo obrigar de futuro, ao recuo do limite do lote com o CM 1320, na eventualidade de reperfilamento da referida via.

A – Todos os aspectos referidos em Quadro de Ónus, são considerados em Manutenção Temporária, enquanto os proprietários dos respectivos lotes, não tomarem medidas adequadas à ultrapassagem dessas situações.

O presente QUADRO DE ÓNUS, prevalece sobre qualquer outro que figure, ou venha a figurar no processo sem que sobre o mesmo haja deliberação, tendo os proprietários a possibilidade de reclamação dentro dos prazos legalmente estabelecidos.



[Handwritten signature]

Só após a resolução dessas situações, acima assinaladas, poderão estar reunidas as condições para a legalização das construções respectivas e a consequente emissão de licenças de construção e utilização.

Após a emissão de licença de utilização poderá ser anulado no Registo Predial o ónus, ora registado.

A Manutenção Temporária será por um período de acordo com a alínea a) do n.º 3 do Art.º 24º da Lei 91/95 de 02/09, com as alterações introduzidas pela Lei 165/99, de 14/09, podendo ser prorrogável a requerimento fundamentado do proprietário, por razões sociais e económicas, por um prazo máximo que não exceda o anteriormente previsto.

Poderão ser ainda considerados como ónus anuláveis ou solucionáveis, os ónus que decorram de deferimentos ou pareceres favoráveis emanados dos órgãos autárquicos com data anterior à emissão do alvará.

B – Consideram-se as restantes construções no que diz respeito à sua inserção na envolvente, livre de ónus.

