



REGULAMENTO DO PLANO DE LOTEAMENTO

QUINTINHA DA ARROJA, ODIVELAS

CAPÍTULO I - ÂMBITO E OBJECTIVO

Art. 1º - Âmbito territorial

Considera-se abrangida toda a área de intervenção do Plano de Reordenamento e Recuperação do Bairro Quintinha da Arroja, cujos limites estão expressos na planta síntese, anexa ao presente Regulamento.

Art. 2º - Objectivo

As normas definidas visam estabelecer as linhas de orientação para a construção de novas edificações e alterações nas edificações existentes à data de emissão do estudo de reconversão.

Art. 3º - Conceitos e definições urbanísticas

Os conceitos urbanísticos adotados são os definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio, que estabelece conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, sem prejuízo das definições presentes no Plano Diretor Municipal e no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Odivelas.

Art. 4º - Anexos ao Regulamento

O presente Regulamento tem os seguintes anexos, os quais são parte integrante do mesmo:

1. Planta síntese do loteamento (anexo I)
2. Quadro urbanimétrico (anexo II)
3. Quadro de Ónus (anexo III)





CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES GERAIS

Secção I - Acesso aos lotes

Art. 5º - Acessos viários

A localização dos acessos viários ao interior do lote, devem obedecer ao definido nas plantas cotadas, contudo são de admitir outras localizações desde que justificadamente viáveis do ponto de vista da segurança rodoviária e da solução arquitetónica adotada.

Art. 6º - Transição junto aos passeios

A transição entre o acesso viário e os passeios deve ser realizada de forma a minimizar irregularidades e desníveis no passeio.

Secção II - Edificação em conjunto

Art. 7º - Implantação

As novas construções devem obedecer aos polígonos de implantação definidos na planta cotada (escala 1:500).

1. As edificações devem ser implantadas de forma que o seu alçado principal coincida, pelo menos em 50%, com a linha do polígono.
2. Devem ser respeitados afastamentos laterais e tardo entre edificações constantes no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
3. Excetua-se do número anterior as situações com afastamentos inferiores, desde que previstas na planta cotada (escala 1:500).

Art. 8º - Cota de soleira

A cota de soleira deve ser estabelecida de acordo com as cotas definidas na Planta Síntese (esc. 1:500).

1. A adoção de cotas de soleira diferentes das estabelecidas na Planta Síntese, poderá ser aceite desde que justificada pela topografia do terreno e não leve a um impacto volumétrico do edifício, desproporcional com a envolvente.





Art. 9º - Cércea e volumetria

A cércea da construção deve procurar harmonizar-se com a envolvente, quer aproximando-se da cércea do edifício mais próximo, quer através da determinação de um ponto médio entre as cérceas das duas edificações vizinhas.

1. A cércea não deve exceder os 6,50m.
2. As edificações, tipo moradia, não podem ter mais de 2 pisos acima da cota de soleira.
3. Excetua-se do número anterior as situações prevista em quadro urbanimétrico.

Secção III - Sótãos

Art. 10º - Utilização e acessibilidade dos sótãos

É possível fazer o aproveitamento de coberturas para sótãos desde que a sua utilização seja exclusivamente para arrumos.

1. Não são admissíveis varandas, janelas de peito, janelas de sacada ou balcões nos sótãos.

Secção IV - Coberturas

Art. 11º - Tipologia e características

São admissíveis coberturas tradicionais em telha cerâmica ou coberturas planas desde que salvaguardadas as seguintes características:

1. A inclinação das coberturas tradicionais em telha cerâmica não deve exceder os 40%.
2. Deve-se procurar sempre uma concordância de cérceas com as construções adjacentes.

Secção V – Caves

Art. 12º - Utilização

As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento e/ou arrumos. Está interdito qualquer outro tipo de utilização.



1. Sempre que resultante da topografia e da dimensão dos lotes, o acesso às caves seja impossível ou economicamente inviável, apesar de previsto em quadro urbanimétrico, estas poderão ser utilizadas para arrumos. A opção adotada, deve ser justificada no projeto de arquitetura.
2. Nas situações em que as caves sejam destinadas para arrumos, de acordo com o ponto anterior, os lugares de estacionamento no interior do lote devem ficar garantidos no interior do lote.
3. O pé-direito das caves deve obedecer ao definido no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Secção VI - Anexos

Art. 13º - Utilização

Os anexos podem ser utilizados exclusivamente para arrumos e/ou estacionamento. É interdita qualquer utilização habitacional dos anexos.

1. É interdita a construção de anexos confinantes com a via pública.

Secção VI - Estacionamento

Art. 14º - Lugares de estacionamento

Todos os lotes devem prever no seu interior lugares de estacionamento:

1. As habitações unifamiliares com área de construção inferior a 120m², devem prever 2 lugares de estacionamento por fogo no interior do lote.
2. As habitações unifamiliares com área de construção entre 120m² e 300m², devem prever 2 lugares de estacionamento por fogo no interior do lote.
3. Os lugares de estacionamento referidos nos pontos anteriores podem ser cobertos ou descobertos.
4. Excetua-se dos números 1 e 2, as situações com número de estacionamentos inferior, desde que previstas na planta cotada (escala 1:500).



Secção VII - Churrascos e telheiros

Art. 15º - Churrascos

A construção de churrascos deve obedecer aos seguintes princípios:

1. Deverão ser integrados na edificação e/ou anexo, evitando a dispersão de elementos construtivos no interior do lote.
2. Na impossibilidade de integração dos churrascos na edificação e/ou anexo, a sua localização deve ser definida junto ao muro tardo do lote.
3. Quando existirem churrascos nos lotes confinantes, os novos churrascos devem ser construídos junto destes.
4. É interdita a construção de churrascos confinantes com a via pública.

Art. 16º - Telheiros

A construção de telheiros deve ser parcimoniosa e obedecer aos seguintes princípios:

1. É permitida a construção de telheiros para criar zonas de ensombramento dos churrascos. Não serão permitidos telheiros para outros fins.
2. Os materiais a adotar devem ser duráveis à intempérie e escolhidos de forma a dignificar os espaços exteriores de cada lote.
3. Não são permitidos telheiros em chapa de zinco.
4. Não é permitido fechar os telheiros com paredes de alvenaria e/ou caixilharia em 3 dos seus lados.

Secção VIII - Muros

Art. 17º - Muros de vedação

A construção de muros de vedação da propriedade deve obedecer aos seguintes critérios:

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública devem respeitar os alinhamentos definidos para o arruamento, mantendo uma continuidade com os lotes confinantes.
2. Devem-se procurar soluções arquitetónicas e construtivas que minimizem as diferenças entre cotas de muros confinantes com a via pública, laterais e tardo dos lotes, harmonizando as alturas dos mesmos, sem prejuízo das alturas máximas definidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.



Art. 18º - Muros de suporte

Sempre que possível, devem-se tomar as medidas técnicas e/ou arquitetónicas necessárias para diminuir o impacto dos muros de suporte.

Secção IX - Logradouros

Art. 19º - Zonas verdes

No sentido de salvaguardar níveis satisfatórios de permeabilização do solo para alimentação dos níveis freáticos naturais e também para minimizar a acumulação excessiva dos caudais das redes de esgotos pluviais, no logradouro, deve ser prevista uma zona verde com coberto vegetal ou outro que comprovadamente garanta a permeabilidade do solo.

1. Devem ser garantidas zonas verdes de acordo com os parâmetros definidos no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.
2. As zonas verdes referidas no ponto anterior, devem constituir preferencialmente um único espaço e não devem estar dispersas em pequenos canteiros.
3. Em alternativa às zonas verdes / coberto vegetal, devem ser adotados materiais de revestimento na totalidade do pavimento do logradouro que garantam o índice de permeabilidade definido no ponto 1.
4. A solução preconizada no ponto anterior, só deve ser adotada desde que devidamente justificada com a exiguidade do lote.
5. Os materiais de revestimento do logradouro referidos no ponto 3, podem ser grelhas de enrelvamento, calçada de vidro ou outros que comprovadamente possuam índices de permeabilidade superiores a 50%.

CAPÍTULO III - CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Art. 20º - Legalização

A legalização de edificações existentes está condicionada às seguintes situações:

1. Os proprietários dos lotes com edificações já construídas à data de emissão do estudo de reconversão, devem proceder à legalização destas construções, ao abrigo dos critérios excepcionais definidos na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro com a sua atual redação, desde



que cumpram as normas técnicas constantes no presente articulado e no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

Art. 21º - Ónus

Os proprietários dos lotes constantes no quadro de ónus, devem proceder às obras de demolição das construções, muros e/ou anexos, de forma a dar cumprimento ao Plano de Reordenamento e Recuperação do Bairro Quintinha da Arroja.

Não é passível a legalização e/ou construção de qualquer edificação num lote com ónus, sem a execução das demolições e/ou alterações constantes no quadro de ónus.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22º - Hierarquia de regulamentos

Em tudo o que este Regulamento for omissivo, serão adotadas as normas e preceitos definidos no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, no Plano Diretor Municipal de Odivelas, no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), sem prejuízo de legislação específica aplicável a cada situação.

Art. 23º - Entrada em vigor

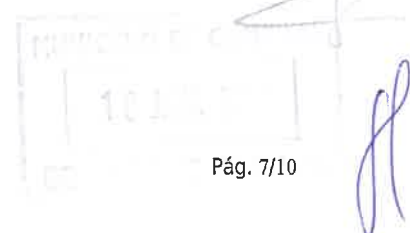
O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Art. 24º - Vigência

A vigência do Regulamento finda com a edificação em todos os lotes e as demolições previstas em ónus nos lotes existentes, salvo disposições camarárias que o venham alterar.

Odivelas, 07 de Outubro de 2013

José Eduardo Marques Costa

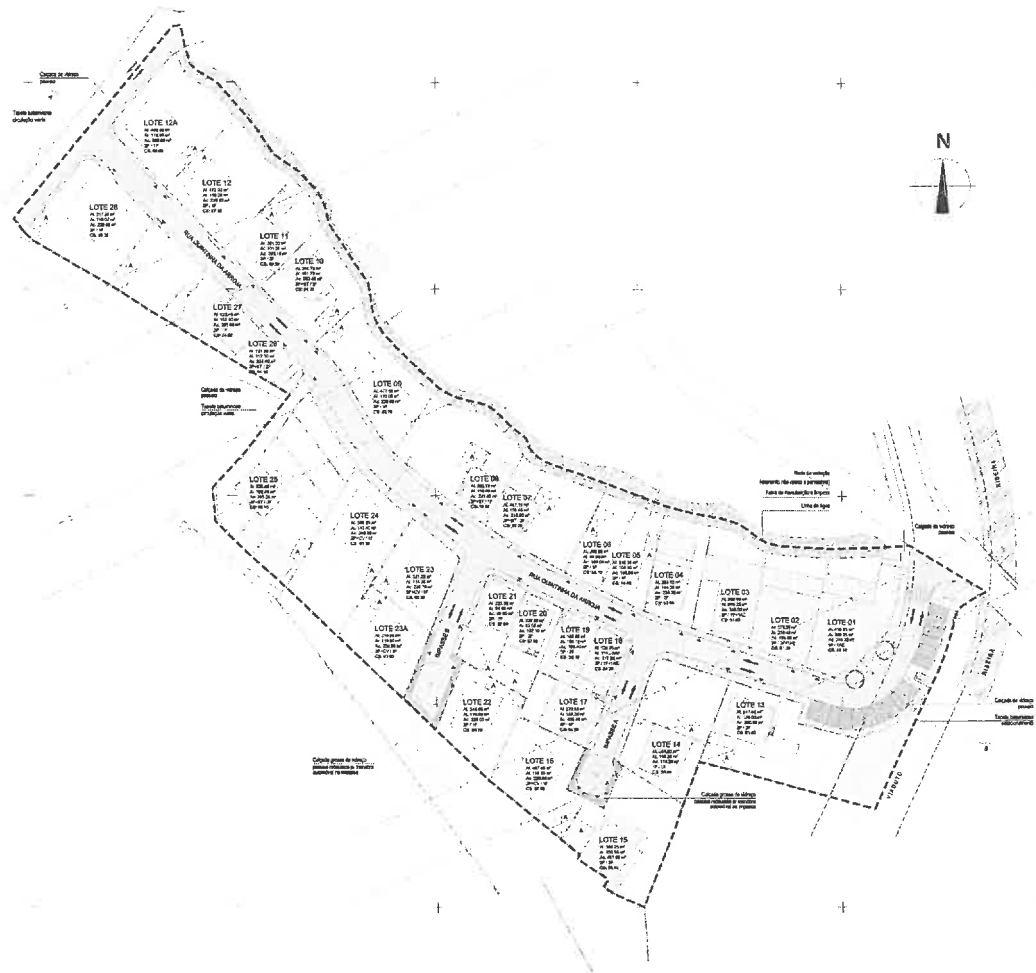




REGULAMENTO DO PLANO DE LOTEAMENTO

QUINTINHA DA ARROJA, ODIVELAS

ANEXO I





REGULAMENTO DO PLANO DE LOTEAMENTO

QUINTINHA DA ARROJA, ODIVELAS

ANEXO II

QUADRO URBANIMÉTRICO													
PROPOSTA													
Lote	Área lote (m ²)	Área Implantação (edificação) (m ²)	Área Construção Habitação (m ²)	Área Construção Activ. Económ. (m ²)	Área Construção Total (m ²)	Anexo (m ²)	Pisos (un.)	Fogos (un.)	Activ. Económ. (un.)	Estac. Privado (lug.)	Índice Ocupação	Índice Utilização	Ónus (MT) (m ²)
1	415,65	348,25		348,25	348,25		1P	0	1	1	0,84	0,84	87,25
2	375,55	310,40	485,60	310,40	796,00		3P	2	1	5	0,83	2,12	89,90
3	362,90	206,25	134,05	206,25	340,30		2P	1	1	3	0,57	0,94	92,60
4	294,15	144,30	238,35		238,35		2P	2	0	2	0,49	0,81	77,10
5	218,30	100,00	180,00		180,00	30,00	2P	1	0	2	0,46	0,82	
6	202,00	90,00	180,00		180,00	30,00	2P	1	0	2	0,45	0,89	
7	447,15	105,45	210,90		210,90	30,00	2P+ST	2	0	2	0,24	0,47	86,45
8	550,15	110,80	221,60		221,60	30,00	2P+ST	2	0	2	0,20	0,40	135,25
9	422,55	110,00	220,00		220,00	30,00	2P	1	0	2	0,26	0,52	
10	364,75	101,70	203,40		203,40	30,00	2P+ST	3	0	1	0,28	0,56	146,10
11	301,50	101,55	203,10		203,10	30,00	3P	2	0	2	0,34	0,67	30,80
12	473,00	110,00	220,00		220,00	30,00	2P	1	0	2	0,23	0,47	
12A	499,65	110,00	220,00		220,00	30,00	2P	1	0	2	0,22	0,44	
13	617,85	175,00	350,00		350,00	30,00	2P	2	0	4	0,28	0,57	
14	559,50	118,20	118,20		118,20	30,00	1P	1	0	1	0,21	0,21	28,70
15	560,25	150,55	451,65		451,65	30,00	3P	3	0	6	0,27	0,81	
16	407,65	110,00	220,00		220,00	30,00	2P+CV	1	0	2	0,27	0,54	
17	222,55	158,35	435,45		435,45		4P	6	0	6	0,71	1,96	35,20
18	136,85	114,20	228,40	83,55	311,95		3P	1	1	2	0,83	2,28	
19	160,65	154,15	248,40		248,40		3P	2	0	2	0,96	1,55	
20	230,80	93,55	187,10		187,10	30,00	2P	2	0	0	0,41	0,81	
21	221,55	96,05	96,05		96,05	30,00	2P	1	0	1	0,43	0,43	
22	348,05	110,00	220,00		220,00	30,00	2P	1	0	2	0,32	0,63	
23	321,25	114,35	228,70		228,70	30,00	2P+CV	1	0	2	0,36	0,71	
23A	319,90	119,00	238,00		238,00	30,00	2P+CV	1	0	2	0,37	0,74	
24	595,25	143,40	286,80		286,80	30,00	2P+CV	1	0	2	0,24	0,48	17,30
25	935,45	192,40	385,00		385,00	30,00	2P+ST	3	0	3	0,21	0,41	
26	131,95	112,30	224,60		224,60		2P+ST	1	0	2	0,85	1,70	
27	522,45	152,80	152,80		152,80	30,00	1P	1	0	3	0,29	0,29	19,00
28	517,20	110,00	220,00		220,00	30,00	2P	1	0	2	0,21	0,43	24,80
Lotes	11736,45												
Cedências	4699,55												
249,00	16436,00	4173,00	7008,15	948,45	7956,60	660,00		48	4,00	70,00	0,25	0,48	870,45



REGULAMENTO DO PLANO DE LOTEAMENTO

QUINTINHA DA ARROJA, ODIVELAS

ANEXO III

QUADRO DE ÔNUS	
Lote	
1	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Construção de muros e rede de vedação do lote a tardoz. Eliminação de degraus no domínio público e regularização do passeio.
2	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Construção de muros e rede de vedação do lote a tardoz. Eliminação de degraus no domínio público e regularização do passeio.
3	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Construção de muros e rede de vedação do lote a tardoz. Eliminação de degraus no domínio público e regularização do passeio.
4	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Construção de muros e rede de vedação do lote a tardoz. Eliminação de degraus no domínio público e regularização do passeio.
5	Construção de muros na frente e laterais. Rede de vedação a tardoz.
6	Construção de muros na frente e laterais. Rede de vedação a tardoz.
7	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água.
8	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água.
9	Construção e regularização de muros na frente e laterais. Rede de vedação a tardoz. Regularização de passeio. Sujeito a parecer da REN - Rede Elétrica Nacional, sobre a servidão das redes de distribuição de energia elétrica.
10	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Construção de muro lateral. Rede de vedação a tardoz.
11	Demolição de construção sobre faixa de proteção à linha de água. Rede de vedação do lote a tardoz.
12	Construção de muros na frente e laterais. Rede de vedação a tardoz. Sujeito a parecer da REN - Rede Elétrica Nacional, sobre a servidão das redes de distribuição de energia elétrica.
12A	Regularização de muro no gaveto entre os arruamentos confinantes. Rede de vedação a tardoz
13	Regularização de passeio.
14	Demolição de anexos.
15	n.a.
16	Construção de muros de vedação do lote. Sujeito a parecer da REN - Rede Elétrica Nacional, sobre a servidão das redes de distribuição de energia elétrica.
17	Demolição de anexo a tardoz do lote. Eliminação de degraus no domínio público. Regularização de passeio.
18	Eliminação de degraus no domínio público. Regularização de passeio.
19	n.a.
20	n.a.
21	n.a.
22	Retificação do muro confinante com via pública. Construção de muros laterais e tardoz de vedação do lote.
23	Construção de muros de vedação do lote.
23A	Construção de muros de vedação do lote.