

**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO  
BAIRRO DAS SETE QUINTAS - AUGI II  
ZONA II - CANEÇAS  
MUNICÍPIO DE ODIVELAS  
ALVARÁ N° ..... AUGI**

**PREÂMBULO**

1º - A área abrangida pelo Loteamento em epígrafe designado e correspondente à área de 4,51 ha, conforme delimitação feita nas plantas anexas, ficará totalmente sujeita à aplicação das cláusulas do presente Regulamento.

1.1- O presente Regulamento define e estabelece as limitações e condições consideradas fundamentais para a requalificação do espaço na área de intervenção da presente AUGI, beneficiando as construções existentes supletivamente das prerrogativas constantes da Lei nº 91/95 e revista esta pela Lei nº 165/99.

**TIPOLOGIA, NÚMERO DE PISOS E ÍNDICES**

2º - A tipologia das habitações, deverá obedecer às características do T1, T2, T3, T4 e Tx, e respeitar as normas aplicáveis.

2.1- Os edifícios e ocupações comerciais, industriais e armazenais respeitarão para além do presente Regulamento, a legislação específica para o seu tipo e ramo, com especial atenção para os regulamentos de ruído, e de recolha de resíduos sólidos e líquidos, por se inserirem em área predominantemente habitacional.

3º - A altura das edificações é por via de regra de 2 pisos. A altura máxima será de 2 pisos e 1/2. A altura das edificações é por via de regra de 2 pisos ou chão ou cave, mais um piso, conformando-se todavia com os pisos propostos em cada caso na respectiva planta de síntese do loteamento.

A título excepcional serão aceites as situações existentes de três pisos nos lotes nºs. 34, 43, 64, 69, 70, 78, 81, 84, 98 e 99 e de quatro pisos no lote nº 67.

3.1- Afim de complementar o défice de estacionamento existente serão admitidas caves para uso exclusivo de parqueamento automóvel.

4º - As construções, incluindo já garagens e anexos, não poderão ocupar percentagens de área de lote superior aos índices previstos.

4.1- A aplicação dos índices respectivos encontra-se detalhadamente calculada no quadro urbanimétrico do loteamento.

4.2- Como medida excepcional a aplicar *exclusivamente às construções habitacionais existentes*, e com o fim de viabilizar o maior número dessas edificações, o índice de ocupação do lote poderá elevar-se a 45% da sua área. Para além deste limite de ocupação, qualquer construção assumirá características temporárias e de natureza precária, até à sua reformulação ou substituição conforme os índices aplicáveis e previstos no presente projecto de loteamento, e tendo ainda em conta o previsto no artigo 15º. No lote nº 81 o índice de ocupação é de 1 (100%), por efeitos da tipologia da edificação existente e cedência da parcela nº 83 para domínio público.

### **IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

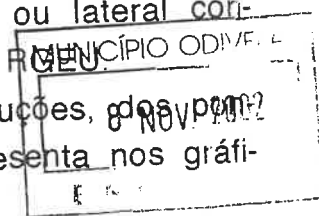
5º - A implantação, a cota de soleira, os alinhamentos fixados e volumetrias envolventes constantes do presente Loteamento, deverão ser integralmente respeitados nos respectivos projectos de execução.

5.1- Os afastamentos das novas construções ou reconstruções ao plano marginal respeitarão um mínimo de 3,00m e um máximo de 3,50m, podendo o afastamento ser superior a este nos gavetos, ou em soluções arquitectónicas cuja implantação clara e articuladamente se justifique.

5.2- Na implantação de novas construções ou reconstruções de raiz, deverão ser garantidos os afastamentos laterais de 3,00m ao limite (ou limites) do lote e de 6,00m ao limite a tardoz ou lateral conforme planta de síntese e/ou verificação do artº. 62º do Regulamento.

A aplicação ao polígono de implantação das construções, dos pontos 5.1 e 5.2 deste artigo 5º, é o que se define e representa nos gráficos I e II em anexo a este Regulamento.

- Nas novas construções, cujo lote confine com parques de estacionamento, ou seja adjacente a edifícios já existentes à data do Estudo de Recuperação, o afastamento mínimo ao plano marginal será de 2,50 m.



- Em situações existentes e excepcionais de implantação, definiu-se na Planta de Síntese do Loteamento que as construções confinam com o plano marginal nos **Lotes n.ºs.** 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 27, 43, 78, 81, 82, 94, 96 e 99, e nos 6 e 8 propostos.

- Nos edifícios preexistentes ao Estudo de Recuperação o recuo mínimo ao plano marginal será de 0,90m, e quando inferior o passeio deverá confinar com a construção.

Serão aceitáveis a introdução de pequenos corpos salientes ou reentrantes, nas envolventes da construção tendo em vista uma caracterização estética das edificações, sem prejuízo todavia dos afastamentos legais previstos para cada situação, dos mínimos do RGEU que se encontre em vigor, e dos valores definidos na Lei n.º 91/95 quando aplicáveis a situações de legalização existentes à data da AUGI.

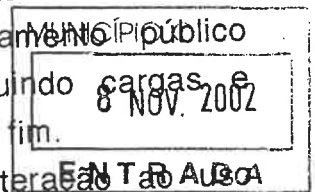
## USOS

6.º - Para além do uso dos lotes para a função habitacional, prevista no quadro urbanimétrico, poderá ser admitida a nível de rés-do-chão, ocupação com actividades económicas, de natureza não poluente e integráveis no tecido urbano residencial, devendo para tanto satisfazer a legislação em vigor e, obtendo os pareceres legais exigíveis, para o uso a requerer.

6.1- As instalações comerciais, armazenais, ocupacionais e de oficina deverão desenvolver-se ao nível de rés-do-chão e terão como limite de área bruta 90% da área de ocupação de cada edifício, quando coexistam com a função habitação. Nestes lotes a área de construção acima do nível do rés-do-chão destina-se preferencialmente a habitação.

6.2- Para a instalação de novas unidades comerciais ou ocupacionais, previstas ou a prever, deverá atender-se à situação de desafogo do local, e designadamente à existência de estacionamento público próximo ou poder ser assegurado dentro do lote, incluindo cargas e descargas, excluindo-se o logradouro de tardoz para tal fim.

6.3- Deverá ainda observar-se que, numa futura alteração do Alvará fixado em alvará, esta só será permitida se for recuada a frente do lote para o plano da fachada, por forma a facilitar a criação de



estacionamento público, e se tiver parecer favorável da Associação de Moradores e Junta de Freguesia.

7.º - Nos lotes de edificações unifamiliares, bifamiliares ou colectivas, poderá a garagem correspondente, situar-se sob a habitação, sem prejuízo de garagem exterior, e sempre que as condições do lote e a topografia do terreno o consintam. Deverá ainda, sempre que possível, no licenciamento das construções existentes, ser assegurado lugares de estacionamento na proporção de um lugar por cada fogo, e nas novas construções ser previstos pelo menos um lugar de estacionamento por cada fracção de fogo ou ocupação a existir no lote.

8.º - Em cada lote, a área não ocupada por construção e sua normal acessibilidade, constituirá logradouro privado, a arborizar, não se permitindo aí quaisquer construções para além das previstas e licenciadas, e dos muros envolventes dos lotes ou de soalco.

8.1- O limite máximo de impermeabilização da área dos lotes é de 65%. Em lotes com construções e pavimentação já existentes, poderá admitir-se como limite máximo de impermeabilização 50% da área dos logradouros, com um mínimo de 25 m<sup>2</sup>, carecendo tais casos de cabal justificação do técnico subscritor do projecto.

### MORFOLOGIA E ACESSOS

9.º - Em cada lote o acesso à unidade independente: fogo ou ocupação, far-se-á sempre via piso de rés-do-chão, ou o que for concordante com o arruamento que sirva o lote.

9.1 - Nas moradias a edificar poderão ser considerados no nível de acesso (rés-do-chão), espaços complementares da habitação (garagens, arrecadações, etc.) desde que esses espaços não ultrapassem 50% da área total de construção, nem pé direito superior a 2,60m, não podendo ser aceites soluções de pisos amplos sem fins precisos, ou em desarmonia com este artigo.

9.2 - Nas moradias unifamiliares não poderão existir acessos para a forma a servir como elo de ligação e vivência entre os dois níveis do

COMISSÃO MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE  
não podendo  
desarmonia  
8 NOV. 2002  
ACESSO PARA A

mesmo fogo e não como uma mera comunicação entre dois espaços independentes, indiciando a eventual instalação de dois ou mais fogos.

**10°** - Nas caves, para *garagem e arrumos*, o pé-direito não poderá ser superior a 2,40m, nem uso diferente do que foi previsto em projecto e licenciado.

A sua ocupação poderá ser restringida a 50% da área máxima de implantação, face a condições específicas da topografia do terreno.

### **SÓTÃO E ANEXOS**

**11°** - Os sótãos, quando acessíveis, destinar-se-ão preferentemente a arrumos não podendo individualizar-se na sua utilização relativa ao fogo, nem constituir unidade independente. A área útil a nível de sótão não poderá ser superior a 50% da área de ocupação da construção.

O arranque do telhado não poderá iniciar-se em cota superior à da esteira. Todavia, nas construções existentes, poderá o arranque dar-se a um valor máximo acima da esteira de 0,50m e possuir inclinação adequada ao material utilizado na cobertura.

**12°** - Os anexos a edificar não poderão ter área superior a 10% da área do lote e terão como limite máximo 25 m<sup>2</sup> de área bruta, sendo o pé-direito máximo de 2,35m, medido no ponto mais desfavorável no caso de cobertura inclinada.

21.1- O uso dos anexos restringir-se-á a estacionamento, arrumos, ou actividade complementar da função habitacional permitida pelo RGEU, como por exemplo: cozinha de lenha, forno, garrafeira, etc.

### **EDIFICAÇÕES, MUROS E CORES**

**13°** - Os conjuntos edificados ou a edificar serão exclusivamente pintados em cores aceites pelo Município para a Zona, em conformidade com o Anexo nº 2 do PDM de Loures em vigor e assim do que lhe sobre-  
8 NOV. 2002

Nas coberturas estará excluída a utilização de cor preta, em todas as novas construções ou reconstruções.

**14°** - Os muros a executar no perímetro dos lotes respeitarão o normativo dos loteamentos e edificações em AUGI que se encontre em vigor no Município de Odivelas, e serão nas partes de alvenaria preferentemente pintados de branco ou cores claras.

14.1- Os muros frontais, entre o plano marginal e a fachada das edificações, não poderão na parte opaca elevar-se acima de 1m., podendo todavia, ser encimados por grelhagem cerâmica ou metálica, rede ou sebes, de modo a que a altura máxima a contar do solo não exceda os 2m.

### LICENCIAMENTO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

**15°** - No licenciamento das construções existentes deverá ser feita a demonstração em cada lote, sobre extracto do levantamento topográfico à Esc. 1/500 ou 1/200, de que é dado cumprimento quer aos índices de ocupação e construção previstos, quer à correcção dos factores de condicionamento constantes do quadro urbanimétrico do loteamento e anexo I à Memória Descritiva. Serão usadas as cores convencionais: **vermelho** - a construir/licenciar; **amarelo** - a demolir/ou reformular.

15.1- De harmonia com a Lei 91/95 em vigor, poderão os titulares das construções existentes obter a legalização e libertação das restrições pendentes e registadas, fazendo prova bastante conforme artigo 15°, por desenhos, fotografias e por declaração do técnico subscritor do projecto, de que se encontram corrigidos e/ou removidos os factores de condicionamento respeitantes à construção no lote.

15.2 - Nas construções constantes do levantamento da situação da realidade actual da AUGI poderão vir a considerar-se outras soluções que não as do presente Regulamento, assim como uma variação da sua área de implantação desde que contida no lote e de construção, desde que já executada, até um máximo de mais 7% da referida no Quadro urbanimétrico, a fim de permitir a sua legalização; na condição de serem salvaguardados todos os aspectos técnico/regulamentares em vigor, nomeadamente o índice de construção referido em Planos Municipais de Ordenamento do Território.

REGISTO MUNICIPAL ODIVELAS  
8 NOV. 2002  
ENTRADA em vigor

- Tal situação será aferida pelos Serviços do Município, mediante a apresentação de projecto/levantamento, pelos titulares dos respectivos projectos de construção/legalização.

### **CEDÊNCIAS E DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES.**

**16°** - As áreas de circulação, parques de estacionamento e arruamentos, serão integrados no domínio público depois de urbanizadas.

16.1- As áreas de cedência ao Município, previstas no presente Projecto de Loteamento, transitarão conjunta ou separadamente para a posse do Município na forma definida no loteamento, e com a produção dos efeitos do presente Projecto de Loteamento.

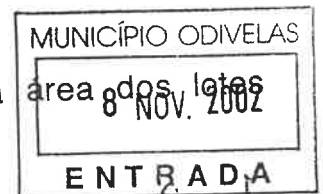
**17°** - Em todas as construções a levar a efeito se observará o presente Regulamento, as disposições do R.G.E.U. e demais legislação em vigor aplicável.

17.1- Nas construções para habitação, já existentes à data do levantamento da realidade actual da AUGI, e em derrogação do R.G.E.U., observar-se-á os mínimos previsto pela Lei nº 91/95 e Portaria 243/84 de 17 de Abril.

17.2 - Quaisquer edificações que em cada lote possuam mais de duas unidades independentes, fogos ou fogos e ocupações, observarão o disposto na Portaria nº 1182/92 de 22 de Dezembro, quanto a lugares de estacionamento, a assegurar no lote ou local próximo.

17.3 - Nas construções existentes, cuja implantação não observe a distância mínima de 3m ao limite do lote contíguo, deverá aquele valor ser contemplado nos projectos de alteração ou reformulação futuros, sempre que o valor da alteração ou reformulação seja superior a 50% do valor da construção existente.

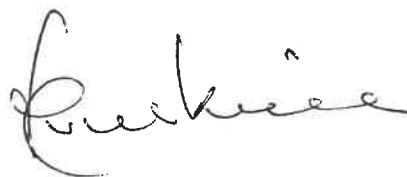
**18°** - Os índices de utilização do solo referentes à  
serão os seguintes:



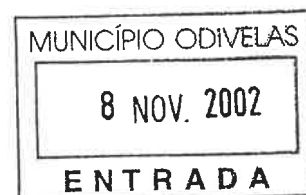
8

INDICES DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	
INDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMO DOS LOTES POR EDIFÍCIOS	0,2; 0,4; 0,45 e 1
INDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMO DE LOTES INDUSTRIAIS	0,6 e 0,7
INDICE DE CONSTRUÇÃO MÁX. ADMISSÍVEL PARA EDIFÍCIOS EXISTENTES	0,3; 1 e 3
INDICE DE CONSTRUÇÃO MÁX. NOVAS CONSTRUÇÕES OU RECONSTRUÇÃO LOTS ATÉ 400 M <sup>2</sup>	0,8
INDICE DE CONSTRUÇÃO MÁX. NOVAS CONSTRUÇÕES OU RECONSTRUÇÃO LOTES > 400 M <sup>2</sup>	0,6
ÁREA DE GARAGEM INCLUÍDA SOB A HABITAÇÃO EM % DA OCUPAÇÃO DO EDIFÍCIO	50%
ÁREA DE GARAGEM / ARRUMOS MÁXIMA LATERAL OU A TARDOZ NOS LOTES	25m <sup>2</sup>
ÁREA DE ESTABELECIMENTO EM % DA ÁREA DE OCUPAÇÃO DO EDIFÍCIO	90%

Lisboa, 27 de Novembro de 2001.



A. Alves Pereira  
 Arquitecto





# IMPLANTAÇÃO DE NOVAS CONSTRUÇÕES

## GRÁFICO - I: MORADIAS ISOLADAS

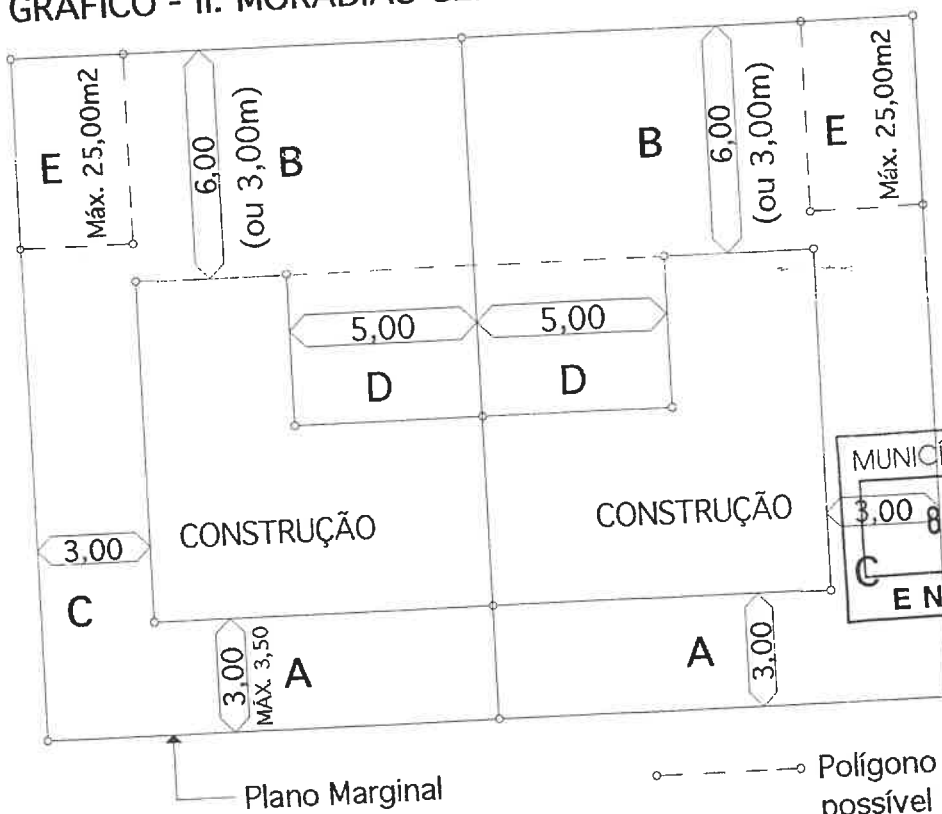


- A = 3,00m
- B, C ou D  $\geq$  6,00m
- C  $\geq$  3,00m
- D  $\geq$  3,00m
- E conforme Planta de Síntese

E ou E' - Garagem quando prevista e segundo os índices do loteamento

--- Polígono de implantação possível

## GRÁFICO - II: MORADIAS GEMINADAS



- A = 3,00m
- B ou C  $\geq$  6,00m
- C  $\geq$  3,00m
- D  $\geq$  5,00m
- E conforme Planta de Síntese

MUNICÍPIO ODIVELAS  
8 NOV 2007  
E - Garagem quando prevista e segundo os índices do loteamento

--- Polígono de implantação possível

*Handwritten signature*  
Fol. Nº9