

# REGULAMENTO

## LOTEAMENTO DO BAIRRO SÍTIO DA VÁRZEA (PROJETO DE RECUPERAÇÃO E LEGALIZAÇÃO URBANÍSTICA)

### ODIVELAS / RAMADA / SÍTIO DA VÁRZEA

#### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artº 1º - Delimitação Geográfica e Física

1. Este Regulamento abrange toda a Área de Intervenção Urbanística do Loteamento do Bairro Sítio da Várzea (A.I.U.L.)
2. A Área de Intervenção Urbanística do Loteamento - A.I.U.L. do Sítio da Várzea, é a indicada nas plantas que constituem os Anexos III nº1 e 4 deste Regulamento, sendo demarcada pelos seguintes limites geográficos e físicos:

N/ NE – Regueiro do Porto e Quinta Nova

N/ NW – Casal do Carrasco

S/ SE – Terreno “Grão Pará”

S/ SW – Pomarinhos

##### Artº 2º - Referenciação Urbanística Envolvente

Os referenciais urbanísticos da presente “AIUL/Sítio da Várzea”, de acordo com a planta (Anexo III nº2 e 3) são:

N/ NE – Radial de Odivelas

S – Variante à Radial de Odivelas

## S/ SE – Ramal de Ligação à Radial de Odivelas

### Artº 3º - Referenciação Cadastral

A área de Intervenção Urbanística do Loteamento - AIUL do Sítio da Várzea é referida na planta cadastral que constitui o Anexo III, nº4, deste Regulamento.

### Artº 4º - Documentos que constituem o Projetos de Loteamento

O projecto de loteamento da “AIUL/ Sítio da Várzea” é constituído pelos documentos escritos e desenhados exigidos pelo D.L. 448/91 de 29 de Novembro.

### Artº 5º - Objetivos e Âmbito e Aplicação

1. O Projeto de Loteamento, “AIUL do Sítio da Várzea”, tem por objectivo a recuperação e legalização urbanística de toda a extensão de território nele contida conforme os artº 1º, 2º e 3º deste Regulamento, e a melhor articulação com as áreas envolventes.
2. Todas as obras, quer de iniciativa pública, quer privada a levar a efeito na “AIUL/ Sítio da Várzea”, respeitarão obrigatoriamente os documentos referenciados no artº 4º e ainda os documentos escritos e desenhados complementares.

### Artº 6º - Imperatividade de Projeto de Loteamento

1. Toda a transformação física e funcional a executar na AIUL/ Sítio da Várzea, fica sujeito a todos os vínculos e disposições estabelecidas no corpo do presente Regulamento.
2. Caberá ao Município de Odivelas esclarecer todas as dúvidas e, nos casos omissos, após prévia consulta ao(s) autor(es) deste Projeto de Loteamento. Em todas as outras situações prevalecem as determinações legais em vigor.
3. Compete directamente ao Município de Odivelas assegurar o cumprimento deste Regulamento.

## CAPÍTULO II - SECÇÃO I

### LOTEAMENTO

#### Artº 7º - Classificação de Zonas da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ quanto à Viabilidade Edificatória

A área abrangida pelo conjunto dos lotes da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ é constituída, no que respeita à viabilidade de construção, pelas seguintes zonas, conforme indicado na planta que constitui o Anexo III – nº8 deste Regulamento.

- a) Zonas Edificáveis - que apresentam condições genéricas, físicas e urbanísticas, favoráveis à construção.
  
- b) Zonas de Construção Condicionada - que se situam dentro de áreas abrangidas por medidas com carácter de protecção legalmente criadas.  
Toda a construção nestas zonas é obrigada, para efeitos de licenciamento, a parecer doutras entidades, para além da Municipal.
  
- c) Zonas de Construção Interdita – que se situam em áreas onde a construção é proibida, são designadas por zonas “Non Aedificandi”.

## SECÇÃO II

### ZONAS EDIFICÁVEIS

#### Artº 8º - Funcões permitidas

1. As construções, nestas áreas, poderão ser destinadas a habitação, comércio, equipamentos, serviços, ou actividades artesanais não poluentes.
  
2. São interditas edificações e/ou actividades dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ que provoquem qualquer tipo e grau de poluição incompatível com a função de habitar.

3. Dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ não são permitidas Oficinas de automóveis.
4. Dentro do perímetro urbano da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ não podem instalar-se indústrias ou quaisquer actividades insalubres, incómodas ou perigosas.

#### Artº 9º - Infraestruturas

1. Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliária de água e electricidade e às redes de drenagem de águas residuais e pluviais.
2. Todas as edificações deverão ter acesso direto pela rede de vias existente.

#### Artº 10º - Implantação das Edificações

1. Em todas as situações consideradas dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “, a implantação das unidades de construção (tipo moradia ou habitação colectiva) já existentes está sujeita aos condicionamentos legais excepcionais do artº64º do R.G.E.U..
2. Em todas as situações consideradas dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “, a Área de Implantação (A.I.) das construções, existentes ou a propor, não deve exceder a área prevista no quadro urbanimétrico para cada lote.
3. Todas as construções dentro do lote cujo Índice de Implantação ultrapasse os valores previstos no número anterior, serão classificadas de “Viabilidade Urbanística Condicionada” (V.U.C.) ou de “Inviabilidade Urbanística” (I.U.) conforme o artº 26º, nº 2 e 3, deste Regulamento.
4. Quando o projecto do edifício integre a garagem na própria Unidade de Construção do Lote, aos proprietários fica interdita a construção de quaisquer anexos distintos da construção principal.



5. Consideram-se “anexos” as dependências cobertas, tais como garagens ou arrecadações, vinculadas funcionalmente às respectivas unidades habitacionais, não incorporadas no edifício principal.
  
6. A área máxima de implantação dos anexos por lote, em regra, será de 8% da sua área, não podendo exceder o limite de 24m<sup>2</sup>, e o pé direito máximo de 2,70m.
  
7. Só é permitida, na “ AIUL/ Sítio da Várzea “, a construção nas áreas de implantação definidas para cada lote de acordo com a planta de loteamento – Anexo III – 8 – e os índices urbanísticos fixados nos Quadros Síntese de Caracterização dos Lotes.
  
8. As tipologias das Unidades de Construção relativamente à frente do lote, são as seguintes:

| <u>Tipologia</u> | <u>Frente do Lote</u> |
|------------------|-----------------------|
| Banda            | 9m                    |
| Geminada         | 12m                   |
| Isolada          | 15m                   |

9. Os afastamentos mínimos aos limites dos lotes relativamente às respectivas unidades de construção são as seguintes:

a) Unidades de Construção Isoladas

|         |       |
|---------|-------|
| Frontal | 2,50m |
| Lateral | 3,00m |
| Tardoz  | 5,00m |

b) Unidades de Construção Geminadas

|         |       |
|---------|-------|
| Frontal | 2,50m |
| Lateral | 3,00m |
| Tardoz  | 5,00m |

c) Unidades de Construção em Banda

|         |       |
|---------|-------|
| Frontal | 2,50m |
| Lateral | 3,00m |
| Tardoz  | 5,00m |

- c) Na implantação de Unidades de Construção (Isoladas, Geminadas ou em Banda) em Lotes com pequena profundidade e em que não seja viável um afastamento de 5,00m a tardoz quando aplicados os Índices de Implantação estabelecidos no nº2 do presente artigo, serão admitidos afastamentos a tardoz até ao mínimo de 3m, desde que se verifiquem as condições urbanísticas mínimas exigíveis quanto à salubridade, arejamento, insolação e iluminação das construções e do lote, estipuladas no artº 26º, nº 2 e 3, deste Regulamento.

Artº 11º - Corpos Balançados

Não são permitidos corpos balançados com mais de 1,20m

Artº 12º - Parâmetros Construtivos das Edificações

1. Em todas as situações consideradas dentro do perímetro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “, a construção já existente, das Unidades de Construção (moradia ou habitação colectiva), está sujeita aos condicionamentos legais excepcionais do artº 64º do R.G.E.U..
2. A construção, reconstrução ou a ampliação de qualquer edifício deve executar-se por forma a que fiquem asseguradas a ventilação, a iluminação natural e a insolação das edificações e espaços livres vizinhos, públicos ou privados.
3. Na conceção, construção e conservação das edificações, seja qual for a sua natureza e o fim a que se destinam, devem ser garantidas as condições de segurança, salubridade e utilização de equipamentos fixados na regulamentação específica existente.
4. As edificações devem oferecer aos seus utentes condições satisfatórias de conforto termo higrométrico, acústico, visual e outros.

5. O Índice de Construção (I.C.) de cada Unidade de Construção não deverá exceder o valor previsto pelos parâmetros do quadro urbanimétrico para cada lote.
6. Serão permitidas ampliações ao volume das construções se não forem excedidos os índices determinados nos Quadros Síntese de Caracterização dos Lotes – Anexos I – 5 – e se contiverem dentro da área de Implantação conforme definida em planta – Anexo III – 8.
7. Em todas as situações dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “ em que se verifique na relação das edificações já existentes com o respectivo Lote, um índice de Construção superior a 1,2 será adoptada para as referidas construções a classificação de “Viabilidade Urbanística Condicionada” ou de “Inviabilidade Urbanística”, consoante o estipulado no artº 27º, nº 2 e 3 deste Regulamento.

#### Artº 13º - Altura das Edificações, número de Pisos e de Fogos

1. A altura das edificações será conforme o estabelecido no Anexo I – 5 nos Quadros Síntese de Caracterização dos Lotes, á exceção do lote 46
2. As alturas das edificações devem ser estabelecidas de forma a que garantam as disposições contidas no número anterior, cumulativamente com as disposições na legislação vigente, devidas às exigências de segurança, salubridade, habitabilidade, estética e ambiente.
3. A Cumeeira de cada Unidade de Construção não poderá ultrapassar os 8,5m acima do nível do pavimento do R/Chão.
4. Em cada lote, o número máximo de pisos admitidos para cada Unidade de Construção é dois (2).
5. Na contagem do número de pisos de edificação deverá ter-se em consideração o estipulado no PDM, e artº 15º nº1 e 2 deste Regulamento, sobre aproveitamento do desvão da cobertura.
6. Em cada Lote, o número máximo de fogos admitidos é dois (2).
7. Todas as edificações, dentro da “ AIUL/ Sítio da Várzea “, com o número de fogos acima do estabelecido de dois (2), à exceção do lote 46 que serão

quatro (4), serão classificados de “Viabilidade Urbanística Condicionada” ou de “Inviabilidade Urbanística”, consoante o artº 27º nº2 e 3 deste Regulamento.

8. Exceciona-se do disposto nos números três, quatro e seis do presente artigo o Lote 5 e o lote 46, no âmbito da legalização da edificação existente, de acordo com o especificado na Planta de Síntese, ficando-lhe atribuídos como parâmetros máximos 3 pisos e 3 fogos para o lote 5 e 4 pisos e 6 fogos mais uma actividade económica para o lote 46, desde que cumpridas as condições descritas na Secção VIII - Legalização das Construções, nomeadamente no número 2 do artigo 32º.

#### Artº 14º - Coberturas – Exigências Gerais

1. As coberturas das edificações devem ser constituídas de modo a obedecer às exigências de segurança estrutural e contra incêndio, de estanqueidade à água, de conforto termo-higrométrico, acústico e visual, de durabilidade e outras, estabelecidas na legislação vigente.
2. As coberturas devem ser concebidas de modo a permitir, nas condições indicadas no número anterior, a instalação de equipamentos que possam ser previstos, tais como antenas de rádio e de TV, e dispositivos de ventilação, de climatização e de captação de energia solar. Estes elementos não poderão, de forma alguma, constituir-se como dissonantes da arquitectura ou do espaço urbano.
3. A instalação de equipamentos sobre as coberturas, referidos no número anterior deverá, sempre que possível, ser feita nas pendentes para o interior do Lote.
4. As coberturas, mesmo quando não visíveis, devem ser providas de meios de acesso, circulação e protecção, que permitam a fácil e segura realização de trabalhos de:
  - a) limpeza, conservação e reparação
  - b) fixação e manutenção de equipamento
5. As coberturas das edificações, em regra, deverão ser em telha, não podendo ser admitidas as coberturas de fibrocimento, chapa zincada ou

plásticos, ou quaisquer outras que tenham propriedades de reverberação da luz solar.

6. Só será permitida cobertura em terraço desde que fique salvaguardada a servidão de vistas com o(s) lote(s) adjacente(s), por forma a dar cumprimento ao artº 1362 do Código Civil.
7. A Cobertura em terraço deve garantir as regras de segurança, estabilidade, drenagem conveniente, escoamento fácil das águas, impermeabilização total, limpeza e tratamento estético do seu revestimento.

#### Artº 15º - Desvãos da Cobertura

1. Os desvãos da cobertura podem ser destinados a arrecadações desde que fiquem garantidas para o próprio desvão, para o edifício onde se insere e para os edifícios vizinhos as condições de segurança, de habitabilidade e de estética fixadas neste regulamento e na legislação em vigor.

#### Artº 16º - Muros e Vedações

1. Os Lotes poderão ser limitados por muretes de alvenaria não devendo a altura, na parte fechada, exceder 1m; para além desta altura, mas não ultrapassando 1.5m, poderá haver vedações e rede metálica com vegetação.
2. Salvo situações tecnicamente justificadas, na linha de confluência com a zona “Non Aedificandi” do ribeiro, os lados dos lotes confinantes com esta, deverão ser limitados por rede metálica e pilares ou estrutura metálica que não ultrapassem os 2m de altura.

#### Artº 17º - Espaços Livres Privados (Logradouros)

1. Não é permitida a ocupação dos logradouros sem que esteja garantida a existência de um espaço livre que permita a insolação, a ventilação, a higiene e o recato das viaturas de forma satisfatória.
2. Os espaços livres privados (logradouros), devem garantir as condições mínimas de salubridade e de segurança, acesso e circulação para os seus utentes e para as edificações afectadas, direta ou indirectamente.

3. Não deve ser permitida a ocupação e a degradação do solo dos logradouros, de modo a inviabilizar que uma parte significativa da sua área possa ser ajardinada ou arborizada, por forma a garantirem uma percentagem de 50% do solo permeável.
4. Não são permitidas quaisquer construções abarracadas, lixeiras, vazadouros, qualquer atulhamento de materiais ou parque de sucatas, dentro dos espaços livres privados (logradouros) ou em qualquer espaço da “ AIUL/ Sítio da Várzea “.
5. A ocupação dos espaços livres (logradouros) ou de quaisquer lotes não edificadas com construções provisórias ou para armazenamento de materiais só pode efectuar-se com autorização expressa do Município de Odivelas e só deve ser concebida quando ficarem asseguradas as condições números 1 e 2 deste artigo.
6. As remodelações das edificações existentes, a praticar, deverão ter em consideração os índices numéricos estabelecidos nos Quadros Síntese da Caracterização dos Lotes – Anexo I.5.
7. O Município de Odivelas deverá notificar os proprietários sempre que possuam logradouros degradados ou ocupados com construções abarracadas.

Se apesar da notificação, o proprietário mantiver degradado o logradouro, ou o ocupar com aquelas construções, o Município, ao abrigo da Legislação em vigor, poderá fazer obras de recondução, que decorrerão à custa do proprietário.

8. Os locais húmidos dos logradouros serão secados e desafectados de construções, para que a humidade exterior não penetre no interior dos edifícios.

A protecção contra a humidade será particularmente exigida na proximidade de edifícios construídos em “cantos” e sempre que parte das paredes dos edifícios se encontre abaixo do nível do solo.

9. Os terrenos que sirvam de depósitos de imundices, lixos, materiais degradados, parques de sucatas, deverão ser inteiramente limpos.

10. Os logradouros não deverão ser cobertos, mesmo com coberturas aligeiradas de fibrocimento ou plástico.

#### Artº 18º - Espaços Livres Públicos

1. Não devem ser permitidas obras que deturpem a função, o carácter e o bom aspeto dos arruamentos ou jardins públicos.
2. São proibidas ou condicionadas a instalação de equipamentos e mobiliário urbano e de elementos apostos às fachadas das edificações, e impõem-se a supressão ou a correcção dos já existentes, quando prejudiquem a segurança na circulação, o bom aspeto dos espaços referidos no número anterior do presente artigo e bem assim as edificações onde se apliquem.
3. Todo e qualquer equipamento urbano desmontável ou fixo (cabines telefónicas, anúncios, quiosques) a instalar nos espaços referidos deverá obedecer a projecto ou modelo a ser aprovado pelo Município de Odivelas.

### SECÇÃO III

#### ZONAS DE CONSTRUÇÃO CONDICIONADA

#### Artº 19º - Faixa de “Construção Condicionada” de protecção à linha de Água (Requeiro do Porto)

De acordo com o D.L. nº468/71 de 5 de Novembro, será mantida uma faixa de “Construção Condicionada” contígua à zona “Non Aedificandi” de protecção à linha de água, com 5m de largura, conforme Anexo III, nº8, deste Regulamento.

As construções implantadas total ou parcialmente nesta faixa deverão ser submetidas a Licenciamento por parte da Direção Regional do Ambiente e Recursos Naturais de Lisboa e Vale do Tejo ( Lotes 27,36,45 e 52).

SECÇÃO IV  
ZONAS INTERDITAS À CONSTRUÇÃO

Artº 20º - Faixa "Non Aedificandi" de Protecção à Linha de Água

Em conformidade com o D.L. nº 468/71 de 5 de Novembro, será garantida uma faixa "Non Aedificandi" de 5m de largura para além do limite do leito da linha de água e a todo o seu comprimento (Anexo III-nº8).

Artº 21º - Faixa de Respeito ao Eixo da Radial de Odivelas

Dentro de uma faixa de respeito, de 50m de largura, ao eixo da Radial de Odivelas, é interdita qualquer construção.

Em conformidade com o ofício nº 821 de 91/10/04 da J.A.E./DSREL, não se prespectiva a demolição das construções já existentes nos lotes 9+9A e 18 por não serem abrangidas pela construção do ramo de ligação da Radial à via que se desenvolve até à E.N. 25-2.

Artº 22º - Rede Viária do Bairro

1.Em toda a AIUL só poderão ser abertos novos arruamentos ou consolidados os existentes de acordo com o presente loteamento ou outros planos de iniciativa Municipal.

2.Não serão permitidas quaisquer ocupações nas faixas de terreno previstas no loteamento para arruamentos ou percursos pedonais.

3.De acordo com o Anexo III- nº 8, deste Regulamento, o dimensionamento do perfil transversal dos arruamentos interiores do bairro é o seguinte:

Rua Aquilino Ribeiro  
Rua Soeiro Pereira Gomes  
Rua Tenente Coronel Salgueiro Maia  
Rua Jorge de Sena

Passeio - 1m  
Faixa de rodagem - 5m  
Passeio - 1m



4. De acordo com o Anexo III-nº 8, deste Regulamento, o dimensionamento do perfil transversal dos arruamentos limítrofes do bairro são os seguintes:

Rua 25 de Agosto:

Passeio - 1,5m  
Faixa de rodagem - 7m  
Passeio - 1,5m

Rua Sítio da Várzea:

Passeio - 1,5m  
Faixa de rodagem - 6m  
Passeio - 1,5m

5. Reconhecendo que o dimensionamento dos perfis dos arruamentos limítrofes existentes não são os ideais para as solicitações do bairro, poderão aqueles estar sujeitos a alterações sempre que a entidade competente o considerar viável.

6. Na transição dos arruamentos limítrofes para os arruamentos internos do Bairro os lancis das ruas 25 de Agosto e Sítio da Várzea apresentar-se-ão contínuos.

7. Raio de Curvatura

Do centro de curvatura ao lancil do passeio é estabelecido o raio de curvatura com 6m.

Admitem-se raios de curvatura inferiores ao presente como excepção, se se verificarem as condições do artigo 25º-1, deste Regulamento.

#### Artº 23º - Estacionamento

1. Na AIUL o estacionamento de veículos far-se-á preferencialmente dentro dos lotes.

2. Os edifícios de utilização colectiva, habitacional ou não, sempre que possível devem ser dotados de espaço para estacionamento de viaturas dos seus utentes, dentro do perímetro do seu lote ou, quando tal não é possível em áreas vizinhas.

3. Dentro da AIUL cada armazém ou estabelecimento comercial é obrigado a garantir um lugar de estacionamento público por cada 50m<sup>2</sup> da sua área.

4. Os espaços públicos destinados a estacionamento não podem ser utilizados para outros fins.

5. A garagem dentro do lote tem o fim exclusivo do estacionamento privado.

6. As áreas de reserva para estacionamento de veículos fora dos lotes são assinaladas no Anexo III – nº8 deste Regulamento.

#### Artº 24º - Regularização dos Limites dos Lotes

1. Quando pelas características das construções, nos lotes de gaveto não for possível o estabelecimento dum raio de curvatura de 6m (do centro do lancil), poderão admitir-se raios de curvatura inferiores na condição obrigatória de serem salvaguardadas as condições de visibilidade e segurança dos veículos em circulação.

2. Os lotes classificados com V.U.C. (Viabilidade Urbanística Condicionada) pela razão exclusivamente apontada no nº1 deste artigo, passarão a viabilidade urbanística (V.U.) desde que procedam a uma adequada remodelação dos limites do muro de vedação no gaveto respectivo.

3. Os lotes confinantes com a linha de água (Regueiro do Porto) deverão rectificar aos seus limites conforme estabelecido no Anexo III – nº 8.

4. As construções afectas respectivamente aos lotes 9 e 9A, com a classificação de Viabilidade Urbanística Condicionada (V.U.C.), apresentando parte da própria construção implantada fora do respectivo lote, em terreno comum ao bairro, confinante com o limite da linha de água, têm a possibilidade de adquirirem esse terreno onde se implantam em excesso, caso os pareceres das diferentes entidades sobre a sua localização e características sejam favoráveis ao seu licenciamento. Só em tal caso, a classificação de Viabilidade Urbanística Condicionada (V.U.C.) poderá ser alterada.

### CAPÍTULO III – SECÇÃO V

#### CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES JÁ EXISTENTES NOS LOTES QUANTO À SUA VIABILIDADE URBANÍSTICA

Artº 25º - Quanto à Viabilidade Urbanística das Construções dentro dos respectivos lotes, de acordo com o Anexo III – nº 8, estabelece-se a seguinte classificação:

- Construção com Viabilidade Urbanística (V.U.)
  - Construção com Viabilidade Urbanística Condicionada (V.U.C.)
  - Construção com Inviabilidade Urbanística
- Manutenção Temporária (M.T.)
- Demolição (D.)

1. Existe Viabilidade Urbanística (V.U.) da construção ou construções do lote sempre que, situando-se o lote em Zona Edificável (Artº 8º a) e planta Anexo 111-8), se verifiquem globalmente as seguintes condições:

- a) As construções cumpram os quadros urbanimétrico.
- b) Afastamento das construções aos limites dos lotes conforme Artº 11º, nº 9.
- c) Acessibilidade directa de veículos e pessoas através da via pública e fácil circulação de pessoas a nível dos espaços livres do lote e fácil acesso de veículos à garagem dentro do lote
- d) Segurança urbanística dentro do lote em caso de situações de emergência.
- e) Salubridade do lote garantida por boa insolação arejamento e ausência de humidades.

2. Existe Viabilidade Urbanística Condicionada (V.U.C.) das construções dentro do lote sempre que, situando-se o lote em Zona Edificável ou em Zona de Construção Condicionada, conforme Artº 8º b) deste Regulamento e planta (Anexo III-nº8), se verifiquem irregularidades susceptíveis de serem eliminadas no todo ou em parte, garantindo-se contudo as seguintes condições mínimas:

- a) Afastamento das construções aos limites dos lotes conforme n° 10 do Art° 10° deste Regulamento.
- b) Segurança urbanística dentro do lote face a situações de emergência.
- c) Salubridade do lote ao nível do arejamento, insolação e ausência de humidades.

3. Existe Inviabilidade Urbanística das construções dentro do respectivo lote sempre que se verifique as seguintes condições:

- a) O lote localizar-se-á dentro da Zona de Construção Interdita (art° 8° c) e planta Anexo 111-8) deste Regulamento.
- b) As construções dentro do respectivo lote, quer em Zona de Construção Condicionada (Art° 8° b), quer em Zona Edificável (Art° 8° a), não apresentarem o mínimo de condições exigíveis, nem potencialidades quanto aos seguintes aspectos:

- Acessibilidade de veículos e pessoas ao lote, nem fácil circulação de pessoas a nível dos espaços livres dentro do lote.
- Segurança urbanística dentro do lote face a situações de emergência.
- Salubridade do lote ao nível do arejamento, insolação e ausência de humidades.

- c) As unidades de construção que •apresentem Inviabilidade Urbanística são classificadas de:

- Manutenção Temporária (M.T.).

Logo que se torne desaconselhável do ponto de vista urbanístico, o prolongamento da manutenção da construção, por-se-á fim à ocupação da mesma no lote.

A manutenção temporária das construções existentes e da sua ocupação não apresente perigos para os ocupantes ou para o público, que não possam ser afastados através de obras ou beneficiações justificáveis em atenção ao período pelo qual se presume possível a ocupação da área.

Na decisão sobre Manutenção Temporária ter-se-á em especial atenção a situação económico-social dos utentes da referida construção, de modo a conceder-se especial protecção aos agregados familiares de menores recursos económicos.

O prazo máximo de manutenção temporária de qualquer construção é o estabelecido pela lei \_91/95, sendo possível requerer prorrogação, no âmbito de condicionalismos de foro social, a qual será sujeita a análise pela entidade licenciadora.

- Demolição (D.).  
As características de Inviabilidade Urbanística da unidade de construção existente fundamentem a sua imediata demolição.

## CAPÍTULO IV - SECÇÃO VI

### Artº26º - Das Condições Gerais de Estética

1. Seja qual for a natureza e o fim a que se destinam, as edificações na sua relação com os espaços livres, devem ser concebidas e delineadas, executadas e mantidas, por forma a contribuírem para a valorização estética do meio em que venham a integrar-se.
2. Não podem erigir-se edificações que pela sua localização, natureza de funções, aparência ou proporções e que, contrariando este Regulamento, ou a legislação em vigor, sejam susceptíveis de comprometer a recuperação da imagem urbana da "AIUL/Sítio da Várzea" e, ainda, de prejudicar a paisagem urbana.
3. O disposto nos números anteriores aplica-se igualmente às obras de conservação, reconstrução ou transformação de edificações existentes.
4. Procurar-se-á sempre que possível remover ou minimizar as dissonâncias dos edifícios.
5. Sempre que possível deverá remover-se os fios eléctricos do exterior das fachadas. É obrigatória a colocação de antenas de TV de forma racionalizada.
6. A volumetria, a escala, a forma de implantação e a cor das edificações respeitarão obrigatoriamente as disposições contidas no presente Regulamento.
7. Em qualquer operação de renovação ou construção nova dentro dos lotes da "AIUL/Sítio da Várzea", deverão ser apresentadas fotografias a cores das unidades de construção dos lotes contíguos e em frente.

## Artº27º - Das Condições de Estética: Comércio e Restauração

1. As obras de natureza comercial e restauração deverão merecer cuidados especiais, tendo em vista o carácter e a expressão arquitectónica dos edifícios em que venham a integrar-se.

- a) O rasgamento de vãos e envidraçados, e todas as obras destinadas a fins comerciais ou de restauração são condicionadas a apresentação ao Município de Odivelas de projecto de arquitectura.
- b) É proibida a projectação de montras, salientes das paredes exteriores.

## Artº28º - Das Condições de Estética: A Publicidade

1. A publicidade, quando no exterior do edifício, deverá sujeitar-se a condições de volume e iluminação, de modo a não perturbar a correcta leitura da fachada nem contribuir negativamente para a qualidade do ambiente.

§ único -A sua colocação deverá obedecer a regras de sobriedade e de relação de escala com as edificações, de tal modo que não se tornem elementos obstrusivos da arquitectura e da paisagem urbana em geral.

2. Será proibida qualquer publicidade comercial ou de restauração na forma de painéis em edifícios, cartazes ou grandes inscrições nas coberturas, armações de ferro e néons em coberturas.

3. A publicidade deverá cumprir, para cada local, regras de conjunto, no que se refere a dimensões, cores, material e iluminação, ficando condicionada à apresentação ao Município de Odivelas de projecto de integração e compositivo de autoria de arquitecto ou designer com curso reconhecido pelo Ministério da Educação.

4. Deverá ser solicitada a colocação de publicidade à entidade Municipal, que decidirá conforme o estipulado neste Regulamento.

## Artº29º - Conservação Periódica dos Edifícios

1. Durante a vigência do presente Regulamento, a cada edifício, de acordo com o estado de conservação do conjunto dos seus elementos arquitectónicos exteriores, poderá ser atribuída uma das seguintes classificações: Bom, Razoável, Mau, Ruina.

2 Para efeito da legalização das construções existentes, o processo de cada projecto a entregar no Município de Odivelas deverá conter informação quanto ao estado de conservação do edifício, de acordo com a classificação referida no n° 1 do presente artigo.

3. Pelo menos uma vez em cada período de 8 anos, as edificações devem ser objecto de obras de conservação que eliminem as deficiências provenientes do seu uso normal e que as mantenham em boas condições sob todos os aspectos de que trata este Regulamento.

4. Se o estado de conservação do edifício, através de peritagem técnica designada pelo Município for Mau ou de Ruína, o período para realização de obras de conservação, reparação ou demolição deverá ser reduzido de acordo com prazos considerados convenientes.

5. Por um período considerado conveniente, a entidade Municipal pode autorizar a prorrogação do prazo referido no n° 3 do presente artigo se o estado de conservação do edifício se mantiver Bom ou Razoável.

## CAPÍTULO V - NORMAS DE LEGALIZAÇÃO DE LOTES E CONSTRUÇÕES

### SECÇÃO III - LEGALIZAÇÃO DE LOTES

Art°30° - O Município de Odivelas legalizará todas as parcelas de terrenos destinados à construção, através da emissão de certidões a requerer pelos interessados.

Art°31° - A certidão referida no artigo 30° só será emitida após pagamento, à Associação, da totalidade do valor das participações nos encargos de urbanização ou da primeira prestação 'daquele valor quando esta modalidade de pagamento tiver sido requerida e aceite pela Associação, nos termos estabelecidos para a participação no custo das Obras de Urbanização.

### SECÇÃO VIII

#### LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art°32° - Para efeito de legalização das construções existentes na "AIUL/Sítio da Várzea" são adoptados os seguintes critérios gerais de apreciação e avaliação dos respectivos projectos:

1.Aspectos Urbanísticos

a)Localização do lote dentro de Zona Edificável, Zona de Construção Condicionada ou Zona "Non Aedificandi" (Artº 8º a,b,c).

b) Viabilidade Urbanística, Viabilidade Urbanística Condicionada e Inviabilidade Urbanística das Construções (Manutenção Temporária, Demolições) existentes no lote (Artº 25º, 1, 2, 3).

c)Classificação das Construções existentes consoante o estado de conservação arquitectural (Artº 29º).

Artº33º - O Município de Odivelas legalizará todas as construções realizadas desde que cumpram as condições mínimas exigidas no presente Regulamento, quanto aos aspectos urbanísticos, construtivos, funcionais e de habitabilidade.

Artº34º - A legalização das construções existentes far-se-á mediante apresentação do projecto de arquitectura, incluindo traçados das redes de águas e esgotos, e de declaração de um técnico habilitado e inscrito na Câmara Municipal da qual conste que a construção está executada de acordo com o projecto de legalização apresentado e oferece as condições mínimas de habitabilidade, bem como as condições de estabilidade necessárias à sua segurança e cumpre o Regulamento das Características de Comportamento Térmico.

Artº35º -.As construções insusceptíveis de legalização relativamente às quais se prevê que da sua manutenção temporária não resultam inconvenientes para a implementação do Projecto de Loteamento, poderão não ser de imediato demolidas desde que o seu proprietário assuma, em escritura, a obrigação de as demolir ulteriormente quando para tanto for notificado pelo Município, sem direito a ser indemnizado e promovendo a inscrição predial deste ónus.

Artº36º As construções não englobadas nas alterações previstas no artigo anterior serão demolidas.

Artº37º O processo de legalização das construções será acompanhado do processo de legalização das respectivas parcelas.



SECÇÃO VIII  
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artº39º - Para efeito deste Regulamento entende-se por:

- a) Anexos - dependências cobertas, tais como garagens ou arrecadações, para uso particular das respectivas habitações, não incorporadas na Unidade de Construção do lote.
- b) Unidade de Construção (U.C.) a construção principal dentro do lote.
- c) Área de Implantação (A.I.) da Unidade de Construção dentro do lote, é a superfície de projecção vertical da U.C. sobre o terreno do lote.
- d) índice de Implantação (I.I.) - é a razão entre a área de Implantação da Unidade de Construção e a área total do lote.

$$I.I = \frac{A.I.}{\text{Área total do lote}}$$

- e) índice de Construção (I.C.) - dentro do lote, é a razão entre o total de área coberta a edificar e a área total do lote.

$$I.C. = \frac{\text{Total de área coberta a edificar}}{\text{Área total do lote}}$$

Odivelas agosto 2017

---