



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

Regulamento

PREÂMBULO

O presente Regulamento destina-se ao ordenamento geral do espaço e das construções a edificar no conjunto urbanístico denominado Quinta do Abadesso.

Este aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo, cujos limites vão indicados nas peças desenhadas do presente projecto.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º **Definição**

1. O presente Projecto de Loteamento da Quinta do Abadesso está urbanisticamente, enquadrado no Plano Director Municipal de Loures.
2. A área de intervenção do Projecto está delimitada por:
 - A Norte – Rua Henrique Galvão (Bº do Casal Novo)
 - A Sul – Lotes vizinhos e Rua Engº Duarte Pacheco (Bº do Casal Novo e Bº Casal da Silveira)
 - A Nascente – Lotes vizinhos e Rua Vasco Santana (Bº do Casal Novo)
 - A Poente – Lotes vizinhos e Rua dos Bons Amigos (Bº Casal do Bispo)
3. O terreno afecto à presente operação ocupa uma área de 9 000,00 m².

11 ABR 2009

[Handwritten signatures]



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

Artigo 2º **Objectivos**

O Projecto de Loteamento da Quinta do Abadesso tem como principais objectivos:

- Disciplinar a ocupação, uso e transformação do solo da área de intervenção do projecto.
- Criar uma estrutura de planeamento e ocupação que respeite os instrumentos urbanísticos de forma a cumprir os objectivos dos programas existentes para a zona.
- Criar um espaço urbano de qualidade.

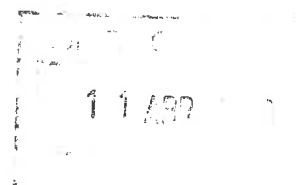
CAPÍTULO II

ESTATUTO DAS CATEGORIAS DE USO

Artigo 3º **Tipos de categoria de uso**

O Projecto de Loteamento da Quinta do Abadesso assume os seguintes usos:

- a) Áreas a consolidar;
- b) Espaços canais - Arruamentos e passeios;
- c) Áreas de espaços verdes;
- d) Áreas de equipamentos de utilização colectiva.



Handwritten signature

Handwritten signature



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

SECÇÃO I

Áreas a consolidar

Artigo 4º Noção

As áreas a consolidar são espaços desocupados com tendência para serem edificadas, de acordo com a solução urbanística definida no projecto.

Artigo 5º Construções

1. Qualquer pessoa ou entidade que pretenda construir na Quinta do Abadesso deverá cumprir integralmente os valores apresentados em todas as peças do projecto de loteamento.
2. Todos os projectos de arquitectura devem ser da autoria de um Arquitecto ou Técnico credenciado pela Câmara Municipal de Odivelas, bem como os projectos das infraestruturas e projectos de especialidades devem ser realizados por Engenheiro ou Técnico credenciado pela Câmara Municipal de Odivelas.
3. Cada projecto é apreciado individualmente, sendo o desenvolvimento estético livre bem como a sua divisão interior, sendo apenas exigível o respeito pelos índices indicados, volumes e alturas máximas.
- ✓ 4. Todas as construções propostas terão obrigatoriamente que prever no seu interior e num local comum a todos os condóminos, um espaço para guardar os caixotes do lixo.
5. A inclusão de áreas de estacionamento ou soluções alternativas, terão de respeitar o disposto no Capítulo III do presente regulamento; ✓
6. As caves dos edifícios propostos destinam-se, exclusivamente, a estacionamento e arrecadações das habitações do edifício, devendo ter um pé direito máximo de 2,60m. ✓

11/01/2009
ALM. 2009

SA

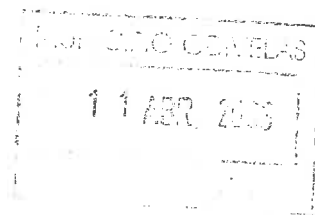


SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

7. A altura das fachadas das construções previstas não poderá exceder os 7,30m com excepção do edifício existente, medido na frente do lote, no ponto de cota mais elevada.
8. A largura máxima das fachadas das construções previstas será de 16 metros.
9. A largura máxima das empenas das construções previstas é de 12 metros.
10. O pé direito mínimo de cada piso das construções previstas é de 2,70 m, conforme o disposto no artº 65º do Capítulo III do R.G.E.U.. ✓
11. A cota de soleira das construções prevista poderá elevar-se até ao limite máximo de 1,30m.
12. A implantação das novas construções deverá ser inserida no polígono de construção indicado nas plantas de loteamento.
13. Entende-se por área máxima de construção a soma das áreas de todos os pavimentos medidas pelo exterior das paredes acima do solo, com exclusão dos sótãos, instalações técnicas, caves, varandas e terraços.
14. As construções previstas não podem ter mais de 2 pisos acima da cota de soleira, mais cave e/ou sótão.
15. Qualquer modificação ou ampliação da construção existente deverá ser feita mediante licenciamento camarário.
16. Deverão ser mantidos os alinhamentos que definem as ruas e passeios.
17. No que respeita a normas ou situações que se encontrem omissas neste regulamento dever-se-á consultar o regulamento Geral das Edificações Urbanas e/ou no P.D. M. de Loures e respectiva legislação em vigor.

Artigo 6º Utilização dos edifícios



1. É autorizada a mudança do uso, ou permitida a permanência do uso já indicado na Planta de Síntese, no r/c dos edifícios, para comércio ou outras actividades não habitacionais, não poluentes ou perigosas para os habitantes, desde que tenham acesso independente dos pisos residenciais,



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

que esteja assegurado o estacionamento necessário e que o parecer da Junta de Freguesia a tal alteração seja favorável.

2. A alteração de usos que desqualifiquem o ambiente e a vivência urbana em caso algum será permitida.

Artigo 7º **Logradouros**

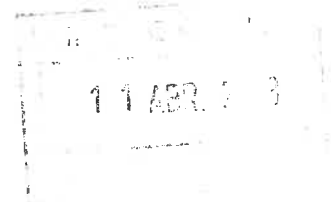
1. Nos logradouros não será permitido qualquer tipo de construção que não conste do Projecto.
2. O estacionamento destinado às construções previstas, será feito nas caves das mesmas, com ocupação total do lote, com a excepção do Lote 7, que poderá ainda ter estacionamento descoberto, dentro do lote.

SECÇÃO II

Espaços canais - arruamentos e vias

Artigo 8º **Noção**

Os espaços canais são destinados à passagem de infraestruturas urbanísticas de circulação e transportes rodoviários.
Estes servem apenas volumes de transito local.



Artigo 9º **Estatuto**

Nos espaços canais não é permitida qualquer outro tipo de ocupação.

Artigo 10º **Dimensionamento**

O dimensionamento da via projectada deve regular-se pelos seguintes parâmetros mínimos:



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

- Faixa mínima de rodagem - 6,00 m;
- Largura mínima dos passeios - 1,60 m.

Com excepção do troço de rua correspondente à continuação do arruamento existente, que é inferior a 6,00 m.

SECÇÃO III

Áreas de espaços verdes

Artigo 12º Noção

As áreas de espaços verdes são as que são afectas ao recreio e ao lazer com dimensões para assumir uma categoria de uso no sistema urbano e que fazem parte da estrutura verde fundamental.

Artigo 13º Estatuto

Nas áreas destinadas a espaços verdes não é permitido:

- a) Executar qualquer tipo de construção;
- b) Destruir o solo vivo e coberto vegetal;
- c) Derrubar árvores;
- d) Destruir ou alterar elementos construídos;
- e) Despejar entulho e/ou sucata;
- f) Instalar lixeiras ou outros tipos de depósito.

Artigo 14º Logradouros

No logradouro dos lotes com construções previstas, deverá garantir-se um espaço permeável, com área mínima equivalente a 30% da área do respectivo logradouro.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

SECÇÃO IV

Áreas de equipamentos colectivos

Artigo 15º **Noção**

As áreas propostas para equipamentos e outros usos publicos destinam-se à implantação de equipamentos e outras construções ou espaços cujos usos sejam de iniciativa municipal ou do interesse público de uma forma geral.

Artigo 16º **Estatuto**

Nos espaços destinados a equipamentos colectivos não são permitidas quaisquer construções ou transformações em contravenção com o Art. 59º, subsecção IV, Capítulo III do Regulamento do P.D.M..

CAPÍTULO III

ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Artigo 17º **Âmbito de aplicação**

As disposições deste Capítulo aplicam-se a toda a área do Projecto.

Artigo 18º **Área por lugar de estacionamento**

1. Para se efectuar o cálculo da área de estacionamento necessário para veículos ligeiros deverá considerar-se:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

- a) uma área bruta de 15 metros quadrados por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) uma área bruta de 25 metros quadrados por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada enterrada.

Artigo 19º **Edifícios para habitação**

Nos edifícios para habitação é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do edifício correspondente a 1 lugar de estacionamento por fogo.

Artigo 20º **Áreas de cedência**

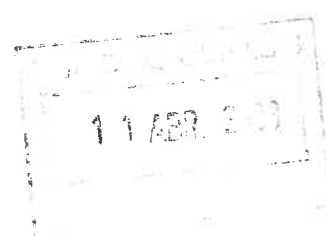
As áreas de cedência são destinadas a arruamentos, equipamentos de utilização colectiva e a espaços verdes e cumprem integralmente o disposto no n.º1, do Art. 55º, Secção II, Capítulo III do regulamento do P.D.M. de Loures.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 21º **Contra-ordenações e coimas**

1. Constitui contra-ordenação punível de coima, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do Projecto de Loteamento da Quinta do Abadesso.
2. Os montantes das coimas a que se refere o número anterior são fixados entre os valores mínimos e máximos estabelecidos no art. 98º do D.L. 555/99, de 16 de Dezembro, com alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/2001 de 4 de Junho.



Handwritten signatures and initials.



SIMPRUS2

SOC. DE PROJECTOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA.

SA

Artigo 22º **Ausência de informação**

No que respeita a normas ou situações que se encontrem omissas neste regulamento dever-se-á consultar o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e/ou no P.D. M. de Loures, bem como toda a respectiva legislação em vigor.

11 ABR. 2003

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]