

**Esquema Geral de Áreas de Utilização**

Área do Artº 5º para serventia da C.M.O. 2 398,30 m²

Área do Artº 5º vendida em avos 11 460,30 m²

Área atualmente já destacada do Artº 8º 1 600 m²

Área Total atual do Artº 8º 13 840 m²

Área Total da AUGI = 25 300,30 m²

Artº 8 = 13 840,00 m²

Parcela do Artº 5 = 11 460,30 m²

Serventia à CM Odivelas = 2 398,30 m²

Área Total atual do Artº 5º 89 960 m²

Artigo 8º

Área Total do Artº 8º 13 840,00 m²

Artigo 5º

Área Total do Artigo 5º 89 960,00 m²

Área da Parcela do Artigo 5º pertencente à AUGI 11 460,30 m²

Área da Parcela do Artigo 5º de serventia à C.M. de Odivelas para a rede de esgotos 2 398,30 m²

descarga de águas pluviais

encaminhamento a "céu aberto" de águas pluviais (provisório)

linha de água

| QUADRO URBANIMÉTRICO (VALORES GLOBAIS)                                  |                            |
|---|----------------------------|
| PROPOSTA DE ALTERAÇÃO   |                            |
| Parâmetro   | Área (Quantidade / Índice) |
| Área total da AUSA (AUGI - Totalidade do Artº 5º e parte do Artº 8º)    | 25.300,30 m²               |
| Número de Lotes   | 43                         |
| Número de Fogos   | 43                         |
| Densidade habitacional (Nº de Fogos / ATU)                              | 17 Fogos / ha              |
| Índice de Ocupação do solo (Área de Implantação mínima / ATU)           | 0,17                       |
| Índice de Construção (Sól. Total de pavimentos / ATU)                   | 0,31                       |
| Área Total dos Lotes  | 16.735,00 m²               |
| Área a alugar no domínio público - Armazenamento e estacionamento       | 6.707,00 m²                |
| Área a alugar no domínio público - Equipamento                          | 1.027,00 m²                |
| Área mínima de implantação  | 4.435,95 m²                |
| Área mínima de Construção Superfície Total de pavimentos                | 7.026,45 m²                |
| Áreas de Cedência para Equipamento de utilização coletiva (A + B)       | 1.430,40 + 397,00 m²       |
| Área de estacionamento  | 214,8 m²                   |
| Área de instalação / armazenagem  | 205,00 m²                  |
| Total de estacionamento no interior dos Lotes                           | 53 (parques)               |
| Total de estacionamento no exterior dos Lotes                           | 91                         |
| Área de serventia à C.M. de Odivelas para manutenção da rede de esgotos | 2.398,30 m²                |

**Regulamento do Estado do Bairro da Serra Chã (AUGI)**

- Este regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo e cujas limites se encontram definidos nas peças orientadas.
- As construções edificadas sem licença poderão ser legalizadas desde que respeitem as normas estabelecidas no estudo aqui como a legislação em vigor.
- No conjunto, deverão as construções apresentar as seguintes características:
  - 3.1 - O número máximo de pisos acima da cota de águas correntes a indicar no quadro urbanimétrico. Poderão ser criados pisos em cave não previstos no quadro urbanimétrico, desde que tal inclusão se adique às características topográficas do lote e sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos para o lote.
  - 3.2 - Os terrenos destinados a estacionamento e a funções complementares de apoio à habitação (armazenagem, coberto de linha, forno, garagem), a sua área máxima de construção/ocupação é de 24 m² e o seu pavimento máximo de 2,40 m, medidos no ponto mais desfavorável no caso de cotas variáveis inclinadas.
  - 3.3 - Não são permitidos edifícios autónomos para habitação. Mas são permitidos quando destinados a estacionamento aberto à habitação principal devendo possuir um pavimento máximo de 2 m e não ocupar mais de 20% da área do lote, com uma largura máxima de 3 m e uma altura máxima de 2,40 m e o seu uso destinado preferencialmente a armazéns, ou outros, e apenas independentes da habitação.
  - 3.4 - O afastamento mínimo da construção para o limite do lote não é inferior a 3 m e o afastamento mínimo da construção para o limite do lote não é inferior a 3 m e o afastamento mínimo da construção para o limite do lote não é inferior a 3 m e o afastamento mínimo da construção para o limite do lote não é inferior a 3 m.
- Os lotes já construídos e sinalizados no estudo, podem ser exceção a estes valores.
- São permitidas alterações de uso dos pisos superiores dos edifícios para actividades económicas compatíveis com a função habitacional. Os proprietários dos lotes que pretendam em um mesmo edifício habitação e comércio ou habitação e outros usos, podem obter licenças que sejam não polígonos ou polígonos para os habitantes. O projecto de licenças assegurem o estacionamento necessário que será obtido pelo recuo do lote para o plano da fachada da construção principal. O número de sectores comerciais deve ser o mesmo do índice de 1 automóvel/150 m² de área de comércio ou outra. Fica a cargo do proprietário a investigação das bases de estacionamento entre os sectores comerciais e o pavimento da zona destinada a comércio, ou outra actividade, por 3 m lotes.
- 50% da área sobranceira de cada lote após a construção do edifício a alugar, não poderá ser impermeabilizada e deve ser reabilitado, regular, adequado.
- Nos casos em que a topografia o permita e seja cumprido a cota de solaria poderá ser construído benefício de caves. Não construído em que sejam aproveitadas caves a seu pavimento não poderá ser superior a 2,40 m e o seu uso destinado preferencialmente a armazéns afectos à função habitacional ou a estacionamento.
- A altura dos muros de vedação dos lotes não poderá exceder 1,20 m desde que a sua transparência seja garantida a partir de 0,90 m de altura quando olhamos o lote da via pública.
- A cobertura dos edifícios deve ser preferencialmente em telha cerâmica de abas e curvada em cor natural, com inclinação de telhado em duas, três ou quatro águas sendo a curvatura paralela à via pública.
- As cotas de solaria das construções a executar de raio mínimo deverão exceder de 0,50m medida acima da frente do lote na extremidade de cota superior. Os lotes já construídos, são excepto a esta disposição.
- Poderão ser feitas alterações em contrariedade com este regulamento, quando a Autoridade de Ordenamento reconheça a igualdade do projecto.
- Nos pontos onde este regulamento, não se aplica o RGEU e demais legislações em vigor sobre a matéria.

| Lote             | Área lote (m²)  | PROPOSTA              |                                |                          |                           |                            | Pisos (un.) | Fogos (un.) | Estac. Privado (log.) | Estac. integrado na construção existente (m²) |
|------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---|
|                  |                 | Área Implantação (m²) | Área Construção Habitação (m²) | Área Construção Comércio | Área Construção Indústria | Área Construção Total (m²) |             |             |                       |   |
| 1                | 265,10          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 2                | 224,55          | 97,10                 | 194,20                         |                          |                           | 194,20                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 3                | 281,10          | 97,10                 | 194,20                         |                          |                           | 194,20                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 4                | 308,70          | 119,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 1 + ST      | 1           | 1                     |   |
| 5                | 330,35          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | CV + 2P     | 1           | 1                     |   |
| 6                | 612,95          | 114,90                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 1 + ST      | 1           | 1                     |   |
| 7                | 407,90          | 150,00                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | CV + 1      | 1           | 1                     |   |
| 8                | 665,70          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 9                | 590,55          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 10               | 636,10          | 122,75                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 11               | 604,20          | 116,00                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | CV + 1      | 1           | 1                     |   |
| 12               | 448,50          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | CV + 2      | 1           | 1                     |   |
| 13               | 521,00          | 150,00                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 14               | 286,96          | 138,15                | 253,90                         | 119,80                   |                           | 373,70                     | 3P          | 2           | 4                     |   |
| 16               | 332,64          | 107,40                | 264,80                         | 95,00                    |                           | 359,80                     | CV + 2 + ST | 1           | 3                     |   |
| 17               | 429,45          | 112,75                | 112,75                         |                          |                           | 112,75                     | CV + 1      | 1           | 1                     |   |
| 18               | 623,65          | 150,00                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 1 + ST      | 1           | 1                     |   |
| 19               | 461,80          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 20               | 317,20          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 21               | 313,50          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 22               | 330,60          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 23               | 307,00          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 24               | 330,00          | 128,50                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 25               | 317,90          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | CV + 2P     | 1           | 1                     |   |
| 26               | 330,65          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | CV + 2P     | 1           | 1                     |   |
| 27               | 373,25          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 28               | 468,10          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 29               | 448,30          | 205,80                | 130,40                         |                          | 205,80                    | 336,20                     | 2P          | 1           | 5                     |   |
| 30               | 445,80          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 31               | 280,70          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 32               | 400,65          | 117,80                | 235,60                         |                          |                           | 235,60                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 33               | 530,50          | 130,00                | 260,00                         |                          |                           | 260,00                     | 2P          | 1           | 2                     |   |
| 34               | 483,10          | 130,00                | 260,00                         |                          |                           | 260,00                     | 2P          | 1           | 2                     |   |
| 36               | 306,55          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 37               | 300,10          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 38               | 310,85          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 39               | 318,65          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 40               | 334,65          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 41               | 322,65          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 42               | 380,25          | 100,00                | 200,00                         |                          |                           | 200,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 43               | 395,40          | 114,60                | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| 44               | 378,55          | 81,00                 | 150,00                         |                          |                           | 150,00                     | 2P          | 1           | 1                     |   |
| <b>Lotes</b>     | <b>16715,90</b> |                       |                                |                          |                           |                            |             |             |                       |   |
| <b>Cedências</b> | <b>8584,40</b>  |                       |                                |                          |                           |                            |             |             |                       |   |
| <b>Total</b>     | <b>25300,30</b> | <b>4435,95</b>        | <b>7405,85</b>                 | <b>214,80</b>            | <b>205,80</b>             | <b>7826,45</b>             | <b>43</b>   | <b>53</b>   |                       |   |

PARÂMETROS ALTERADOS RELATIVAMENTE AO ALVARÁ APROVADO

**LEGENDA**

- CONSTRUÇÕES NOVAS PROPOSTAS
- CONSTRUÇÕES ADAPTADAS E NOVAS PROPOSTAS PARA GARAGENS
- CONSTRUÇÕES EXISTENTES A CONSERVAR
- ÔNUS DE DEMOLIÇÃO (AO EXISTENTE)
- ARRUIAMENTOS DO BAIRRO PROPOSTOS (EM BETUMINOSO)
- LUGAR DE ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL (EM BETUMINOSO)
- PASSOS EM PAVÉ
- ÁRVORES PROPOSTAS (COM CALDEIRA)
- ÁREA PARA SERVENTIA DA CMO A CONSERVAÇÃO DE LINHA DE ESGOTOS DO BAIRRO
- DESIGNAÇÃO DE LOTE
- ECOPONTO
- LINHA DE MÉDIA TENSÃO
- MONUMENTO RELIGIOSO
- DIVISÃO DOS CONCELHOS DE LOURES E ODIVELAS
- ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA
- POSTE DE ELETRICIDADE
- POSTE DE TELEFONE
- LIMITE DA AUGI
- LIMITE DO ARTIGO 5º

**TRACO CRIATIVO**  
ARCHITECTURE & DESIGN

Projetista: **ARQUITETURA**

Projetos: **"ALTERAÇÕES - Operação de Loteamento"**

Responsável: **JOSE MANUEL DA SILVA PEREIRA**

Local de obra: **Bairro da Serra Chã, Lote 14 e 16 - Cascaes - Odivelas**

Projetista: **Proposta - PLANTA SÍNTASE**

Concepção: **Margarida Duarte** | Projeto Técnico: **2019.PL02023**

Desenho: **Margarida Duarte** | Projeto Construtivo: **2020.PL02023**

Autores: **Artº José Costa - CA 10 750** | Válido: **2020/10/08**

Escala: **1:500** | Data: **JANERO 2023**

9