

**LOTEAMENTO URBANO
DO BAIRRO FLOR DO MINHO
CANEÇAS**

Regulamento

Odivelas, Novembro de 2003

Arq. Paulo Monteiro

Arq. Teresa Matos

05 JAN. 2004

Handwritten signature

LOTEAMENTO URBANO DO BAIRRO FLOR DO MINHO

FREGUESIA DE CANEÇAS

REGULAMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

O presente regulamento, respeitante ao PROJECTO DE LOTEAMENTO URBANO DO BAIRRO FLOR DO MINHO, situado na freguesia de Caneças, inclui disposições sobre a ocupação e uso do solo nas áreas destinadas à construção e nas áreas destinadas a zonas verdes públicas ou privadas.

Artigo 2º

Quaisquer obras de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção do Projecto de Loteamento respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente regulamento.

Artigo 3º

As áreas sobrantes que resultam do Projecto de Loteamento serão integradas no domínio público.

CAPÍTULO II ESPAÇO CONSTRUÍDO

Secção I

Edifícios Unifamiliares e Bifamiliares

Artigo 4º

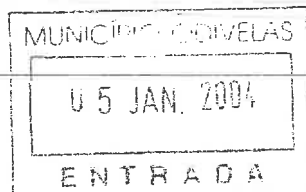
As zonas de edifícios unifamiliares constituem os Lotes designados pelos números 1 a 18, 20 a 27, 29 a 32 e 35 a 38. As zonas de edifícios bifamiliares constituem os Lotes designados pelos números 19, 28, 33 e 34.

Artigo 5º

A ocupação máxima dos lotes é a que resulta do estabelecido na Planta Síntese.

Artigo 6º

Os afastamentos mínimos aos limites dos lotes na implantação de moradias são os definidos na Planta Síntese, não podendo qualquer elemento da construção exceder estes afastamentos.



A handwritten signature in blue ink, likely of an official, located at the bottom right of the page.

Artigo 7º

Na construção de caves, as áreas destes espaços não contabilizam para a área de construção referida no Quadro de Loteamento, se as mesmas forem destinadas a estacionamento, arrecadações e espaços técnicos.

Artigo 8º

As cotas de soleira deverão ser determinadas a partir do passeio do arruamento que serve o lote, aproximadamente no ponto médio da frente do mesmo, podendo subir no máximo e em relação a este ponto, 1.20 metros, encontrando-se as mesmas já definidas na respectiva Planta de Trabalho. Admite-se, contudo, que estas possam ser mais baixas que o previsto assim como a respectiva cêrcea, não podendo, especialmente no caso das "bandas", comprometer a leitura de conjunto das mesmas.

Artigo 9º

Os edifícios terão um máximo de dois pisos acima do solo, sendo o número de fogos de um por lote nas moradias unifamiliares e dois fogos nas moradias bifamiliares, com uso exclusivo para habitação, conforme Quadro de Loteamento. Deverá ser construída uma cave para estacionamento e arrecadação, cuja área máxima é a do piso térreo. O seu pé-direito máximo será de 2.40 metros.

Artigo 10º

Nos casos em que é autorizado um anexo para estacionamento, não será autorizada a construção de cave sob a habitação. Terá um só piso, pé-direito máximo de 2.40 metros, e situar-se-á na parte posterior do Lote, de acordo com a implantação definida na Planta Síntese. Poderá, adicionalmente, ser utilizado para arrumos, não podendo ser, em caso algum, para habitação.

Artigo 11º

É obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento por fogo dentro dos limites do lote, com excepção para os lotes 19, 28, 33 e 34, e conforme definido em Quadro de Loteamento.

Artigo 12º

Não se admite a construção de sótãos para habitação.

Artigo 13º

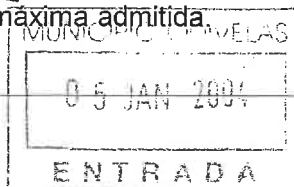
Serão permitidos corpos balançados, com largura máxima de 1.50 metros, cuja área não pode ser superior a 10% da área de construção prevista no Quadro de Loteamento. Estas áreas incluem-se na área de construção definida no referido quadro.

Artigo 14º

A cêrcea máxima a respeitar será de 7.50 metros.

Artigo 15º

As coberturas, de duas águas, terão a inclinação máxima de 27º, não podendo o seu ponto mais elevado exceder 3.00 metros acima da lage de esteira. Nos lotes das extremidades das bandas, moradias isoladas e bandas de apenas duas moradias, poderá ser aceite um número diferente de águas na cobertura, sem prejuízo da inclinação máxima admitida.



A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

SA

Secção II
Edifícios Multifamiliares

Artigo 16º

As zonas de edifícios multifamiliares constituem os Lotes designados pelos números 39 a 43.

Artigo 17º

Os edifícios terão um máximo de quatro pisos acima do solo e dois pisos em cave destinados a estacionamento. O seu uso encontra-se definido em Quadro de Loteamento na respectiva Planta Síntese (desenho 08).

Artigo 18º

A profundidade máxima das construções é de 14,00 metros, acima da cota de soleira, não se incluindo varandas ou corpos balançados. Estes serão admitidos desde que obedeçam ao disposto nas alíneas a), b) e c) do artigo 20º deste Regulamento.

Artigo 19º

A cércea máxima a respeitar será de 12.00 metros.

Artigo 20º

As normas construtivas a observar na construção de varandas e corpos balançados regem-se pelas seguintes disposições:

- a) Será permitida a introdução de pequenos corpos salientes ou reentrantes nas envolventes da construção tendo em vista uma caracterização estética dos edifícios, sem prejuízo todavia dos afastamentos legais previstos para cada situação e dos mínimos estabelecidos no RGEU;
- b) Os balanços a construir deverão salvaguardar a composição arquitectónica bem como os alinhamentos daí resultantes, relativamente ao edifício em si e ao conjunto edificado;
- c) Os corpos balançados devem libertar no mínimo 2,50 metros de altura na vertical contados a partir do limite da cota do passeio.

Artigo 21º

As caves para estacionamento deverão ser dotadas de condutas internas, de dimensão adequada e independentes, para ventilação (renovação de ar), com saída acima da cobertura.

Secção III
Edifícios com Comércio ou Serviços

Artigo 22º

As zonas de edifícios com Comércio ou Serviços situam-se nos rés-do-chão dos Lotes designados pelos números 41, 42 e 43.

Artigo 23º

Os vários tipos de uso previstos para as construções a levar a efeito encontram-se definidos em Quadro de Loteamento na respectiva Planta Síntese (desenho 08). Para além do uso previsto poderá ser admitida, a ocupação com actividades económicas de natureza não poluente e integráveis no tecido urbano residencial, satisfazendo a legislação em vigor.

Artigo 24º

Os estabelecimentos comerciais não poderão utilizar a via pública, de forma directa ou indirecta, como extensão das suas instalações, salvo em situações devidamente autorizadas pela CMODivelas.

Artigo 25º

As áreas destinadas a estabelecimentos comerciais deverão ser dotadas de condutas internas, de dimensão adequada e independentes, para ventilação (renovação de ar) e eventual exaustão de fumos, com saída acima da cobertura.

CAPÍTULO III ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 26º

Os edifícios unifamiliares e bifamiliares deverão ter um estudo de composição estética e cromática de conjunto, previligiando a unidade banda a banda. Caso venham a ser utilizadas diferentes cores, deverá ser definida uma cor comum que permita estabelecer uma ligação entre os vários edifícios.

Artigo 27º

Os edifícios multifamiliares deverão ter um estudo de composição estética e cromática de conjunto, previligiando a sua unidade. Caso venham a ser utilizadas diferentes cores, deverá ser definida uma cor comum que permita estabelecer uma ligação entre os vários edifícios.

Artigo 28º

Nos lotes de moradias unifamiliares e bifamiliares os telhados serão em telha cerâmica, de aba e canudo, na cor natural. As garagens em anexo terão cobertura em telha cerâmica idêntica, de uma só água.

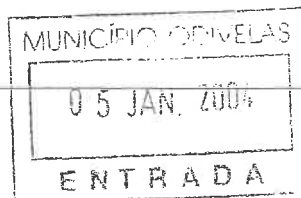
Artigo 29º

Os lotes de edifícios multifamiliares poderão adoptar soluções em platibanda, com a utilização de chapa de fibrocimento, desde que devidamente pintada à cor da telha, ou cobertura em terraço, desde que respeitem a unidade do conjunto.

CAPÍTULO IV ESPAÇOS EXTERIORES

Artigo 30º

Os lotes de moradias deverão ser delimitados, nas frentes confinantes com a via pública, por muretes de alvenaria, não devendo a sua altura exceder 1.00 metro. Para além desta altura, mas não ultrapassando 1.50 metros, poderão existir gradeamentos de madeira, ferro, elementos cerâmicos ou vedação com rede metálica e vegetação.



A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'A. Silva'.

Artigo 31º

Os lotes de moradias deverão ser delimitados a tardoz por muretes de alvenaria, não devendo a sua altura exceder 1.50 metros. Deverão ser revestidos por material pétreo (pedra seca arrumada à mão), admitindo-se ainda o seu revestimento por coberto arbóreo.

Artigo 32º

As vedações entre parcelas não poderão exceder 1.50 metros de altura em material opaco. Admite-se, para além desta altura, a existência de gradeamentos em madeira, ferro, elementos cerâmicos ou vedação com rede metálica e vegetação.

Artigo 33º

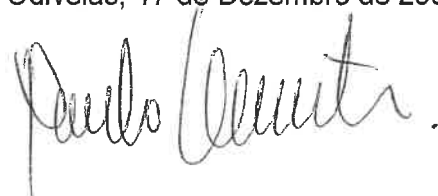
As áreas remanescentes dos lotes de moradias unifamiliares e bifamiliares, após a implantação da respectiva moradia e anexo, deverão receber revestimento vegetal adequado em pelo menos 50% dessa área.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34º

Este Regulamento e as peças desenhadas que constituem o Projecto de Loteamento são indissociáveis, apenas podendo ser objecto de qualquer alteração com o acordo do subscritor.

Odivelas, 17 de Dezembro de 2003



PAULO MONTEIRO (arquitecto coordenador, membro da OA nº2757S)

