

**Proposta de Alteração à Operação de Loteamento
titulado pelo Alvará n.º 14/98**

Quinta da Franca - Barcarena

Portaria 113/2015 de 22 de Abril

LOTEAMENTO NA QUINTA DA FRANCA - BARCARENA

REGULAMENTO / RECTIFICAÇÃO

ART. 1º - ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área abrangida pelo projecto de loteamento que é objecto do presente Regulamento é a que se encontra delimitada na planta de síntese-loteamento.

ART. 2º - VINCULAÇÃO

Quaisquer acções de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção definida no Art. 1º respeitarão as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências, cometidas pela lei em vigor, a outras entidades.

ART. 3º - DEFINIÇÕES

Para os efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Índice de construção (Ic) - quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do lote a que corresponde. O valor das áreas de construção em cave ou semi-cave, destinados a estacionamento, arrecadações e instalações técnicas, bem como as construções anexas previstas nos termos do Art. 16º, não será utilizado para efeito do cálculo do índice de construção.
- b) Índice de implantação (Ii): quociente entre a área da projecção zenital das construções, acima e abaixo da cota de soleira, incluindo anexos, e a área do lote a que corresponde.
- c) Polígono de base para implantação do edifício: linha que delimita a área na qual pode ser implantado o edifício.
- d) Altura da fachada: dimensão da construção, contida no plano projectante da implantação do edifício, medida na vertical a partir da cota de projecto do terreno adjacente no mesmo plano.
- e) Cave ou semi-cave (cv): piso total ou parcialmente situado abaixo das cotas de projecto do terreno adjacente à edificação.
- f) Designam-se por “E” os pisos destinados a estacionamento.
- g) Designam-se por “H” os pisos destinados a habitação.
- h) Designam-se por “C/S” os pisos destinados a comércio ou serviços.

ART. 4º - IMPLANTAÇÃO

1. As implantações dos edifícios, serão as indicadas nas plantas de síntese/trabalho do projecto de loteamento.
2. Serão admitidos ajustamentos de pormenor desde que tecnicamente justificáveis e aceites pela C.M.O.

ART. 5º - ÁREAS BRUTAS DE CONSTRUÇÃO

As áreas brutas de construção a realizar em cada lote são as expressas nos quadros da planta de Síntese, admitindo-se no desenvolvimento dos projectos de arquitectura dos edifícios a tolerância de 3% em relação aos valores indicados sendo a sua aceitação por parte da C.M.O. ponderada em função da fundamentação técnica adequada.

ART. 6º - VOLUMETRIA

1. A volumetria dos edifícios, será a prevista no projecto de loteamento de acordo com o indicado nas peças desenhadas do presente estudo.

Os pés-direitos a considerar (laje a laje) serão no máximo os seguintes:

3.00 m para pisos destinados a habitação;

4.00 m para pisos destinados a comércio/serviços;

2.80 m para pisos destinados a estacionamento automóvel.

2. O número dos pisos de estacionamento pode ser aumentado desde que se justifique uma adequada capacidade de estacionamento.

3. Serão admissíveis ajustamentos nas cotas de soleira e nas cotas das plataformas de cobertura dos pisos destinados a estacionamento automóvel, desde que tecnicamente justificadas e aceites pela C.M.O.

ART. 7º - UTILIZAÇÃO

1. Os lotes referenciados na planta de síntese com os números 1 a 5 e 9 a 11 e 15 e 16 destinam-se a construção de edifícios com: 1 piso destinado a comércio ou serviços, 1 piso destinado a estacionamento automóvel e os restantes a habitação.

2. Os lotes 6 a 8, 13, 14 e 21 destinam-se à construção de um edifício com: 1 piso destinado a estacionamento automóvel (2 pisos no caso do lote 21) e os restantes a habitação.

3. Os lotes 18, 19 e 20 destinam-se à construção de um edifício com: 1 piso destinado a estacionamento automóvel, 1 piso destinado a comércio ou serviços e arrecadações e habitação e os restantes a habitação.

4. O lote referenciado na planta de síntese com o número 17, destina-se à construção de um edifício com: 1 piso destinado a estacionamento automóvel e os restantes a comércio ou serviços.

5. Os lotes referenciados na planta de síntese com os números 22 a 42 e 44 a 45, destinam-se à construção de habitação uni ou bifamiliar. O lote com o número 43 destina-se à construção de habitação unifamiliar, bifamiliar ou de três moradias sujeitas à aprovação de projecto de conjunto por parte da C.M.O.

a) Quando tenha lugar a construção de dois ou mais fogos e no máximo de 4 será permitida a sua autonomização, por destaque ou constituição de propriedade horizontal, não se obrigando ao cumprimento dos índices de construção e de implantação em cada fracção autónoma.

b) Nos casos a que se refere a alínea anterior, o logradouro poderá ou não ser parcelado, admitindo-se a sua constituição como parte comum das fracções autónomas.

ART. 8º - ALTERAÇÕES DE USO

Só serão admissíveis alterações de uso nos lotes 1 a 21, quando sejam efectuadas em cada conjunto homogéneo de edifícios, e com as devidas correcções nos pés direitos e ajustamento da capacidade de estacionamento automóvel de modo a manter-se no mínimo os índices estabelecidos no P.D.M.

ART. 9º - NÚMERO DE FOGOS

1. O número de fogos indicado nos quadros que integram a Planta de Síntese nos lotes 1 a 16 e 18 a 21, decorre das tipologias adoptadas que constam dos elementos descritivos.

2. Admite-se a variação do número de fogos para mais ou para menos, em função de outras soluções tipológicas determinadas pela procura habitacional, desde que a área bruta de construção total se mantenha dentro dos limites fixados no presente Regulamento.

ART. 10º - RAMPAS DE ACESSO A GARAGEM

1. As rampas de acesso aos pisos destinados a garagem estão incluídas nas obras gerais de infraestruturas urbanísticas, sendo encargo do titular do respectivo alvará de loteamento.
2. Nos lotes 23 a 28 é interdito o acesso automóvel pela Rua “D”.

ART. 11º - ZONAS EXTERIORES SOBRE COBERTURAS DE GARAGEM E DE COMÉRCIO OU SERVIÇOS

Estas áreas, a tratar no espírito do desenvolvimento da arquitectura dos edifícios, serão obrigatoriamente pavimentados e/ou ajardinadas.

ART. 12º - COMPOSIÇÃO ARQUITECTÓNICA

Constituindo as unidades a edificar a conformação de um espaço público, a composição arquitectónica deverá ser articulada, sendo obrigatoriamente cada grupo de edifícios confinantes objecto de projecto de conjunto.

ART. 13º - POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO

1. Nos lotes 23 e 26 a 28 as construções deverão inscrever-se no polígono pelos seguintes afastamentos aos lotes:

- Confinante com arruamento 5 metros
- Laterais 5 metros
- Tardoz 8 metros

2. Nos lotes 24 e 25 e 31 e 32 o afastamento lateral comum é de 4 metros, aplicando-se os restantes afastamentos no número 1 e no número 3 do presente artigo.

3. Nos lotes 29 a 39 o limite de afastamento da construção a tardoz, será a que resultar do cumprimento do regime de servidão da CREL estabelecido pelo Decreto Lei nº 341/86 de 07/10 (40 metros a contar do limite da plataforma, e nunca menos de 20 metros da zona da CREL), aplicando-se os restantes afastamentos no nº1 do presente artigo.

4. No lote 22 o afastamento a tardoz será de 5 metros aplicando-se os restantes afastamentos no número 1 e número 3 do presente artigo.

5. Nos lotes 41 a 43 as construções deverão inscrever-se no polígono definido pelos seguintes afastamentos ao limite do lote:

- Confinante com arruamento 10 metros
- Laterais 10 metros
- Tardoz 10 metros

6. Nos lotes 40, 44 e 45 o limite de afastamento da construção a tardoz, será a que resultar do cumprimento do regime de servidão da CREL estabelecido pelo Decreto Lei nº 341/86 de 07/10 (40 metros a contar do limite

da plataforma, e nunca menos de 20 metros da zona da CREL), aplicando-se os restantes afastamentos no nº4 do presente artigo.

ART. 14º - ALTURA DAS FACHADAS

1. Nos lotes 22 a 45 a altura máxima das fachadas a construir é de 7 metros para construções com 2 pisos e de 4 metros para construções de 1 piso.

1.1 A altura das fachadas que confrontem com arruamentos não poderá exceder 7 metros acima das cotas de projecto adjacente ao lote no mesmo plano perpendicular à fachada.

2. Quando os últimos pisos se apresentem recuados em relação aos planos projectantes da implantação do edifício, as respectivas linhas de platibanda ou beirado poderão exceder a cota de altura em medida igual à do recuo.

ART. 15º - ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

1. O índice de implantação máximo nos lotes 22 a 39 é de 0,25, não podendo ser excedido o polígono de implantação, salvo o previsto no nº 4 do Art. 16.

2. O índice de implantação máximo nos lotes 40 a 42 e 44 a 45 é de 0,10, não podendo ser excedido o polígono de implantação, salvo o previsto no nº 4 do Art. 16.

3. O índice de implantação máximo no lote 43 é de 0,15, não podendo ser excedido o polígono de implantação, salvo o previsto no nº 6 do Art. 16.

ART. 16º - ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO

1. O índice de construção nos lotes 22, 23 e 28 a 33 é de 0,35.

2. O índice de construção dos lotes 24 a 27 é de 0,40.

3. O índice de construção dos lotes 34, 35 e 38 é de 0,30.

4. O índice de construção dos lotes 40 a 45 é de 0,15.

5. O índice de construção dos lotes 36, 37 e 39 é de 0,25.

ART. 17º - CAPACIDADE DE ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL

No interior de cada lote deverá ser prevista uma área mínima para estacionamento automóvel de acordo com os seguintes parâmetros de dimensionamento:

1 lugar por 100m² da área bruta de construção para habitação utilizada para o cálculo do ic.

ART. 18º - ANEXOS

1. Só serão admitidas construções anexas, quando destinadas a estacionamento automóvel e/ou a complemento da utilização dos logradouros.

2. A área bruta de construção de anexos não poderá exceder 5% da área bruta de construção considerada para o cálculo do índice de construção.

3. A altura máxima das fachadas de construções anexas é de 2,50 metros.

4. No caso dos lotes 29 a 40 e 44 e 45 a implantação de anexos só poderá ser a tardoz e exterior ao polígono de base de implantação definido para o lote, desde que devidamente fundamentada e autorizada pela J.A.E.

ART. 19º - VEDAÇÕES

1. Os muros de vedação dos lotes não poderão exceder as seguintes alturas:

a) Muro confinante com arruamento: 1 metro acima das cotas de projecto do passeio adjacente.

b) Muro de separação de lotes: 1 metro acima das cotas de projecto do terreno adjacente mais elevado.

Na falta de projecto para o terreno mais elevado, será utilizado como referência o seu perfil natural, segundo o plano do muro.

c) Muros confinantes com a “zona de estrada” da CREL: 1 metro acima do perfil do terreno exterior ao lote, segundo o plano do muro.

A construção destes muros está sujeita à autorização da J.A.E. nos termos do D.L. nº.341/86.

2. Excepcionalmente poderá ser autorizada a construção de muros de vedação com alturas superiores às estabelecidas no número anterior, sendo a fundamentação e características estéticas da solução avaliadas, caso a caso, pelos serviços competentes da C.M.O.

3. Os muros de vedação a que se referem as alíneas a), b) e c) do número 1. do presente artigo poderão ser encimados por gradeamentos, rede e/ou sebes vivas, com mais 1 metro.

ART. 20º - ÁREAS CEDIDAS À C.M.O.

1. Nas áreas de cedência assinaladas na planta de síntese-loteamento é interdita qualquer utilização de estaleiro de obra particular, bem como o depósito de materiais ou entulhos, após a recepção das obras de urbanização pela C.M.O.

2. Quando, por utilização indevida ou por imposição de projecto, resulte de obras particulares alteração das obras recebidas pela C.M.O., compete ao titular do alvará de licença de construção da obra particular, executar e suportar os encargos da reposição de pavimentos e/ou espécies vegetais afectados.

3. Para assegurar o cumprimento do disposto no número anterior deverá ser prestada caução no acto de licenciamento.

Lisboa, Novembro de 2022

