



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

EDITAL N.º 520 / 2014

PEDRO LUÍS FILIPE, DIRETOR MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL, no uso dos poderes que me foram delegados pelo Presidente da Câmara Municipal de Almada, através do seu despacho n.º 34/2013-2017, de 19 de outubro de 2013, torno público que:

A Câmara Municipal de Almada na sua reunião de 16 de dezembro de 2014, **deliberou:**

Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal, o projeto de Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade, anexo ao presente edital e que dele faz parte integrante, nos termos e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

E para constar se passou o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Almada, 18 de dezembro de 2014

O Diretor Municipal de Administração Geral

REGULAMENTO DO BAIRRO DA NOSSA SENHORA DA PIEDADE

PREÂMBULO

O Bairro da Nossa Senhora da Piedade surgiu por promoção direta do Estado, de casas económicas destinadas ao operariado, na periferia da Cidade de Almada, mas também na sua proximidade imediata, viabilizando assim, as deslocações casa/trabalho, constituindo-se como uma pequena unidade urbana isolada e fechada em si própria, sendo certo que, o facto de ter sido uma operação planeada e o contexto social dos destinatários, conferiu-lhe, naturalmente, um carácter unitário e identitário próprios.

Os projetos das diversas tipologias, tendo sido elaborados em época anterior à publicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, resultaram na construção de tipologias que, logo após a entrada em vigor do mencionado regulamento, não se conformavam com os critérios mínimos, designadamente, de conforto e de dimensão, ainda hoje vigentes.

Com a expansão urbana de Almada, o referido "Bairro", encontra-se hoje, numa zona central da Cidade, não tendo contudo perdido o seu carácter unitário, podendo mesmo referir-se que viu reforçada a sua singularidade e afirmação no contexto urbano.

Não obstante as restrições do ponto de vista da habitabilidade resultantes das tipologias originais, o marcado fator identitário e singular do "Bairro" tem-se constituído como um aspeto determinante na procura que se tem verificado, por famílias, que procuram no contexto da Cidade uma oferta qualificadora e diferenciada, sustentada numa tipologia e vivência urbana próprias.

Atendendo aos aspetos acima referidos, o Regulamento procura criar as necessárias situações globais de normalização, de forma a dotar o bairro e as respetivas unidades habitacionais, dos meios necessários à sua adaptação, requalificação da vivência contemporânea, assumindo a qualidade de moderador das intervenções, de forma a que as construções mantenham a sua identidade e coerência com o contexto urbano em que se inserem.

Exige-se concomitantemente a necessidade de estabelecer regras precisas que, possibilitando a ampliação das tipologias existentes, permitisse a adaptação a melhores condições de conforto, nomeadamente no que se refere às áreas dos compartimentos das habitações, sem que com isso se descaracterize o "Bairro", ou seja, mantendo os elementos arquitetónicos e urbanos essenciais que lhe conferem o carácter unitário e identitário mencionados.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Lei habilitante

O Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade, de ora em diante designado por RBNSP, é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea n) do n.º 2 do artigo 23º, alínea g) do nº1, alínea k) do artigo 33º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e artigo 3º, nº1 do Decreto Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado em anexo ao Decreto Lei nº 26/2010 de 30 de março e com as alterações introduzidas pela Lei nº 28/2010 de 02 de setembro e pelo Decreto Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro.

Artigo 2º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a elaboração dos projetos de arquitetura, relativos a obras de edificação a levar a efeito, nas moradias situadas dentro do perímetro urbano denominado por "Bairro da Nossa Senhora da Piedade", conforme Planta de Localização identificada como Anexo I (área de incidência do regulamento).

Artigo 3º

Execução de obras

A execução das obras de edificação a que alude o artigo anterior não pode ser levada a efeito sem prévia licença da Câmara Municipal, à qual compete também a fiscalização do cumprimento das disposições deste Regulamento e seus Anexos.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 4º

Ocupação dos lotes

- 1 - É expressamente proibida a demolição da fachada principal, lateral e das paredes meeiras.
- 2 - São permitidas ampliações, desde que cumpram os seguintes requisitos:
 - a) Garantia dos afastamentos regulamentares;
 - b) Desde que não existam construções complementares a tardoz, é admissível o afastamento mínimo de 3,0 m.
 - c) No caso dos lotes inferiores a 160m² a distância mínima ao limite lateral do lote poderá ser de 1,50m, sendo certo que, quaisquer fenestrações a construir não poderão ser consideradas como vãos de iluminação ou ventilação para efeitos do cumprimento do disposto no artigo 71º do RGEU.

Artigo 5º

Ampliações das construções existentes

- 1 - As ampliações que impliquem aumento da área de implantação relativamente ao corpo principal do edifício, deverão ser alvo de particular cuidado de integração, devendo ser reconhecíveis enquanto tal, quer do ponto de vista da forma quer da linguagem arquitetónica.
- 2 - As ampliações admissíveis aos corpos dos edifícios existentes são as constantes nos desenhos do Anexo II (esquema de possível ampliação das tipologias), a saber:
 - a) Moradia do Tipo I – É possível a ampliação em um piso com a transposição do corpo da chaminé para o piso superior. É admissível a execução de telheiro ou pérgola no corpo recuado sobre as portas de entrada principais.
 - b) Moradia do Tipo II – É possível a ampliação em um piso. É admissível a execução de telheiro ou pérgola no corpo recuado sobre as portas de entrada principais.

- c) Moradia do Tipo III – É possível a ampliação parcial do piso superior, garantindo-se o recuo do corpo ampliado, de pelo menos 2,50m, relativamente ao plano da fachada principal.
- d) Moradia do Tipo IV – Não é passível de ampliação em altura.
- e) Moradia do Tipo V - Não é passível de ampliação em altura. É admissível a execução de pérgola no corpo recuado sobre as portas de entrada principais.
- f) Moradia do Tipo VI – Não é passível de ampliação em altura.
- g) Para as moradias do Tipo III, IV e VI – Poderá ser admissível a ampliação do piso superior de acordo com as ampliações previamente aprovadas para o lote contíguo, desde que os fatores de integração volumétrica e formal do conjunto edificado estejam salvaguardadas.

§ Único. No caso de moradias não tipificadas no Anexo II quaisquer obras de ampliação apenas serão possíveis por razões de reconhecido mérito do projeto ou de coerência urbana.

Artigo 6º

Construções complementares

- 1 – Para efeitos do presente Regulamento entende-se por construções complementares: garagens, arrecadações, churrasqueiras ou construções similares.
- 2 – São admissíveis construções complementares destacadas do corpo principal da edificação, desde que, cumulativamente, cumpram os seguintes requisitos:
 - a) A altura da fachada não poderá ser superior a 3m;
 - b) A área de implantação não poderá ser superior a 30m²;
 - c) Deverão ser garantidas as condições de salubridade, ventilação e iluminação das construções contíguas;
 - d) A implantação deverá garantir o encontro de empenas com os lotes vizinhos contíguos;

§ Único. Exceionalmente, e sempre que as condições assim o imponham, o requisito previsto na alínea d) poderá ser afastado.

Artigo 7º

Normas de construção

1 – Na cobertura deverá ser utilizada telha cerâmica tipo " Marselha ", com beirado à Portuguesa e remate lateral em telha de canudo, admitindo-se nas ampliações que impliquem aumento da área de implantação relativamente ao corpo principal do edifício e nas construções complementares, outro tipo de cobertura.

2 – Os paramentos das moradias e construções complementares deverão ser em reboco liso e pintados a branco.

3 - Caso existam cunhais em pedra, estes deverão ser mantidos.

4 – Caso existam pilastras, molduras e socos, estes poderão ser pintados a branco, amarelo ou vermelho ocre ou azulão, devendo contudo conformar-se com os critérios de tratamento das construções contíguas.

5 – A vedação do lote para o arruamento contíguo deverá ter especial atenção à coerência da leitura de conjunto com as vedações existentes no mesmo alinhamento, integrar armário técnico, soco em alvenaria rebocada e pintada a branco ou pedra de calcário e um corpo em serralharia não opaco sobre o soco, podendo ainda, no interior do lote e junto à vedação ser plantada uma sebe viva.

6 – No edificado a manter as portas de entrada na fachada principal do edificado a manter deverão obedecer ao desenho tipo constante no Anexo III (porta tipo), integrando folha, aro e postigo.

7 – No edificado a manter, os vãos de janela deverão ser de abrir, com expressão idêntica aos vãos de madeira tradicionais, incluindo folhas na cor branca e aro de cor branca ou verde escuro.

8 – Os sistemas de oclusão das janelas referidas no número anterior deverão ser assegurados pelo interior dos vãos, deixando o caixilho aparente para o exterior, preferencialmente através de portadas interiores e de cor branca.

§ Único. Por razões de mérito do projeto ou de coerência urbana os requisitos constantes neste artigo poderão ser excecionados.

Artigo 8º
Regime excecional

1 - Por razões de reconhecido mérito do projeto de arquitetura, poderão as normas constantes no presente Regulamento ser afastadas.

2 - A decisão referida no número anterior terá sempre que ser fundamentada no parecer da DGAU (Divisão de Gestão e Administração Urbana) e do CPAT (Conselho de Planeamento e Administração do Território).

CAPÍTULO III

Disposições finais e transitórias

Artigo 9º
Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Artigo 10º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no trigésimo primeiro dia após a sua publicação, através de afixação nos lugares de estilo dos respetivos editais

Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade

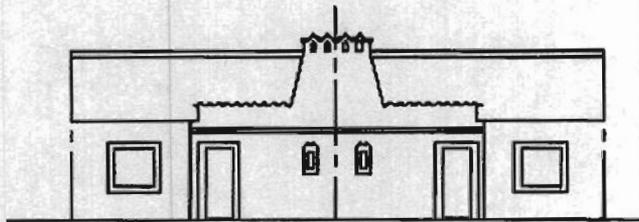
- ANEXO I (área de incidência do regulamento)



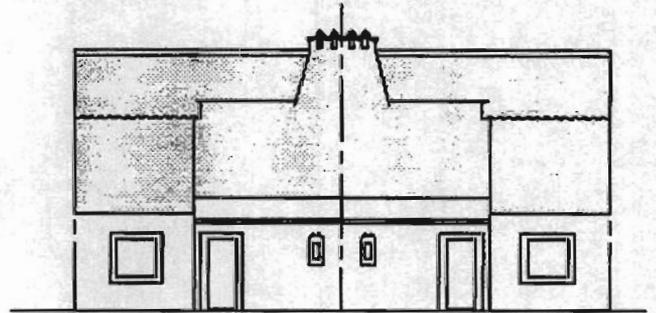
Cartografia Digital (levantamento 2001)

Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade

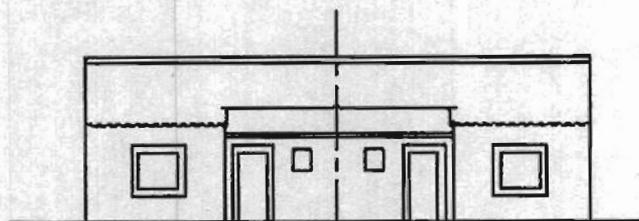
ANEXO II (esquema de possível ampliação das tipologias)



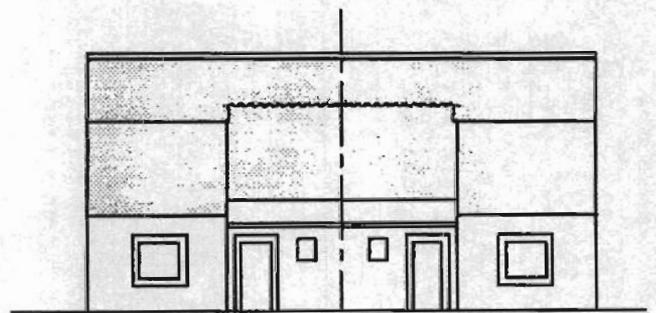
Moradia Tipo I



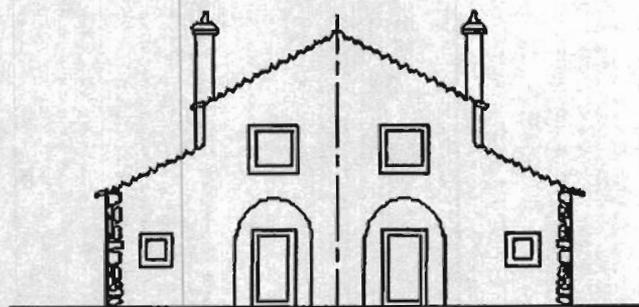
Moradia Tipo I (ampliação)



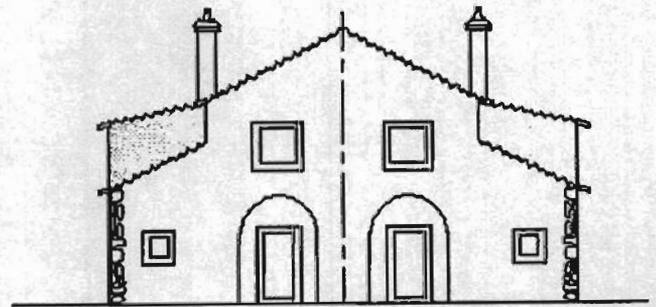
Moradia Tipo II



Moradia Tipo II (ampliação)



Moradia Tipo III

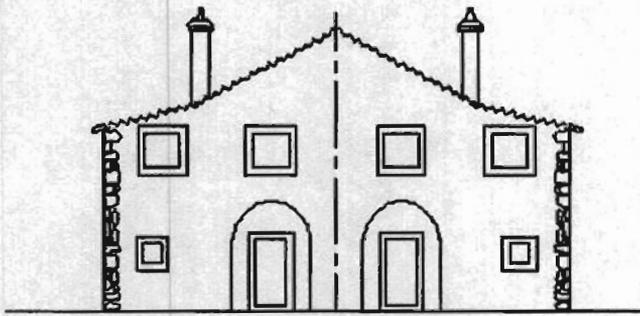


Moradia Tipo III (ampliação)

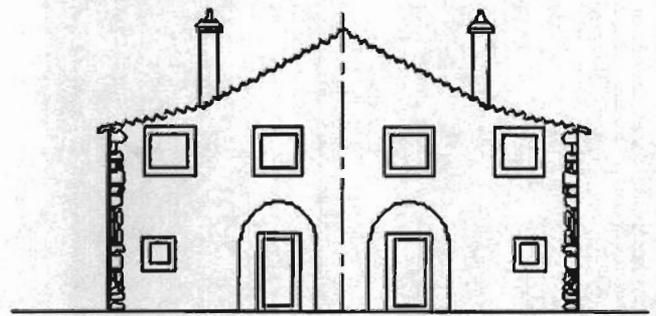
 - ampliação possível

Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade

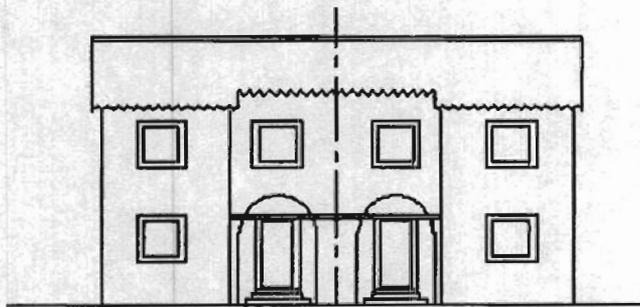
ANEXO II (esquema de possível ampliação das tipologias)



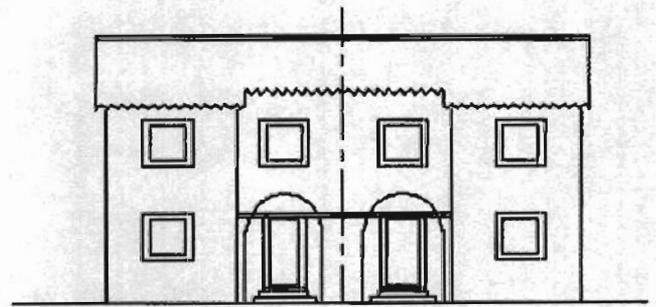
Moradia Tipo IV



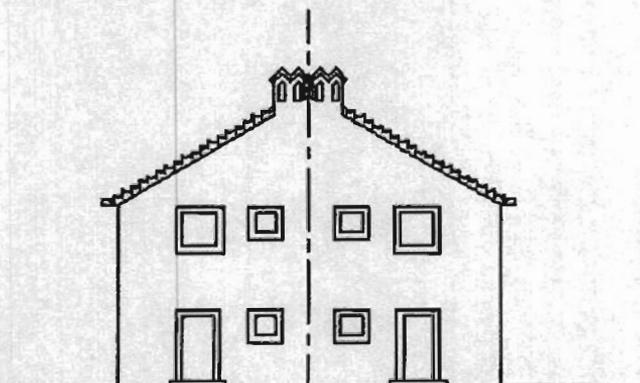
Moradia Tipo IV (sem ampliação)



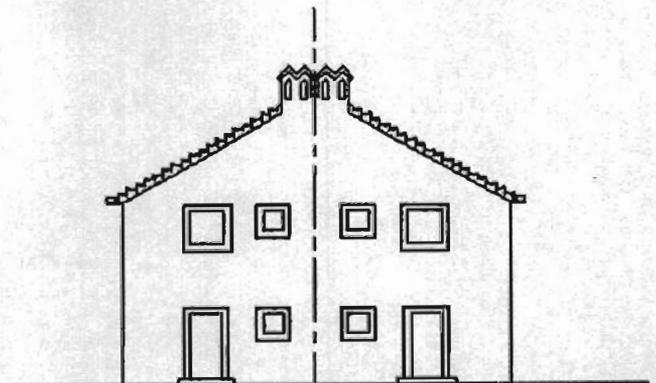
Moradia Tipo V



Moradia Tipo V (sem ampliação)



Moradia Tipo VI



Moradia Tipo VI (sem ampliação)

Regulamento do Bairro da Nossa Senhora da Piedade

ANEXO III (porta tipo)

