

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 730/93

de 12 de Agosto

Considerando que a Assembleia Municipal de Oeiras aprovou em 24 de Março de 1992, o Plano de Pormenor da Área Central de Outorela-Portela;

Considerando que o Plano foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, e que a Câmara Municipal solicitou a ratificação dentro do prazo previsto no n.º 1 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, aplicando-se-lhe, portanto, o regime transitório aí consagrado;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, pela Direcção Regional de Educação de Lisboa, pela Direcção-Geral dos Desportos, pela Administração Regional de Saúde de Lisboa, pela Direcção-Geral dos Recursos Naturais, pela Direcção-Geral de Faróis, pela Direcção Regional de Indústria e Energia de Lisboa e Vale do Tejo e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Pormenor com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 115/92, de 17 de Dezembro, do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 12 de Janeiro de 1993;

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Pormenor da Área Central de Outorela-Portela, no município de Oeiras, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 12 de Julho de 1993.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Regulamento do Plano de Pormenor
da Área Central de Outorela-Portela

Artigo 1.º

Objecto do Regulamento

O presente Regulamento é aplicável à área abrangida pelo Plano de Pormenor, cujo perímetro se encontra definido na planta de síntese incluída nas peças gráficas.

Artigo 2.º

Elementos que constituem o plano

O Plano é constituído pelos seguintes elementos, que se consideram parte integrante do presente Regulamento:

- a) Memória descritiva;
- b) Modelo de gestão urbanística;
- c) Regulamento;
- d) Peças gráficas:

Desenho n.º 1 — planta de localização à escala de 1:25 000;
Desenho n.º 2 — planta de zonamento à escala de 1:5000;
Desenho n.º 3 — planta de compromissos e condicionantes à escala de 1:5000;
Desenho n.º 4 — planta de síntese à escala 1:1000;
Desenho n.º 5 — planta de trabalho à escala de 1:1000;
Desenho n.º 6 — perfis longitudinais e transversais à escala de 1:1000;
Desenho n.º 7 — planta da rede viária à escala de 1:1000;
Desenho n.º 8 — planta de usos à escala de 1:1000;
Desenho n.º 9 — planta de implementação à escala de 1:1000.

Artigo 3.º

Áreas destinadas a equipamento

1 — As áreas destinadas no Plano a equipamento e zonas verdes públicas que não sejam já propriedade municipal serão cedidas à Câmara Municipal de Oeiras, no âmbito das operações de loteamento que vierem a ser promovidas pelos respectivos proprietários.

A forma e a localização destas áreas poderão ser ajustadas no quadro dos projectos de loteamento a apresentar pelos proprietários, desde que sejam mantidas condições para a concretização dos objectivos do Plano. A Câmara Municipal decidirá sobre soluções que impliquem alternativas de localização ou forma das áreas destinadas a equipamento ou zonas verdes, após apreciação pelos respectivos serviços.

2 — Zonas verdes:

- a) Zona verde de protecção e enquadramento — a zona verde definida nas peças gráficas do Plano como de «protecção e enquadramento» que não se situe em terreno municipal será a executar a cargo dos promotores de cada operação de loteamento, no quadro do respectivo alvará;
- b) Zona de parque urbano (recreio e reestabelecimento do *continuum naturale*) — tratando-se de uma área que justifica um programa global e diversificado de utilização do espaço e uma concepção única e independente dos limites de propriedade, a sua execução será efectuada pela Câmara Municipal de Oeiras, sendo os respectivos custos estimados integrados nos encargos globais da área-plano, referidos no modelo de gestão urbanística que integra o presente Plano de Pormenor;
- c) Percursos, zonas de estada e recreio — a zona definida nas peças gráficas do Plano para os fins acima indicados que não se situe em terreno municipal será a executar a cargo dos promotores de cada operação de loteamento, no quadro do respectivo alvará.

Os percursos pedonais deverão constituir alamedas, de nível ou em plataforma, ligadas por escadas e rampas, pavimentadas e com plantação de árvores em caldeira.

As zonas de estada e recreio serão arborizadas e ajardinadas, sendo, especificamente, tratadas para usufruto dos diversos grupos etários e dispendo de equipamento adequado de estada, recreio infantil e recreio de jovens.

As zonas de estada e recreio que se situem sobre cobertura de áreas construídas destinadas a parqueamento automóvel, serão objecto de ónus de utilização pública;

- d) O tratamento dos espaços exteriores referenciados como zonas verdes a promover em operações de loteamento privadas será objecto de elaboração do respectivo projecto de execução para aprovação pela Câmara no quadro das Normas para Elaboração de Projectos e Fiscalização de Obras de Tratamento de Espaços Exteriores da Câmara Municipal de Oeiras.

Artigo 4.º

Zona de habitação unifamiliar ou familiar em lotes privativos

1 — O conjunto de edifícios referenciados na planta de implementação com os n.ºs 147 a 162-A constitui unidades de habitação uni-

familiar ou bifamiliar, sendo neste último caso dois fogos sobrepostos ou duas moradias geminadas.

2 — Na zona definida e delimitada no Plano para esta tipologia habitacional serão observadas as seguintes disposições regulamentares:

- a) Área de lotes — os lotes a criar terão uma área mínima de 400m² e máxima de 600m²;
- b) Índice de ocupação — o índice de ocupação aplicável aos lotes que vierem a ser definidos nesta área será de 0,50;
- c) Percentagem de ocupação do solo — a área de implantação de construção não poderá exceder 30% da área do respectivo lote;
- d) Afastamento ao limite dos lotes — os edifícios respeitarão os seguintes afastamentos mínimos aos limites dos lotes:
 - Frente — 3 m;
 - Laterais — 5 m;
 - Tardoz — 8 m;
- e) Número máximo de pisos — os edifícios a construir nesta área não excederão os dois pisos acima da cota média do arruamento no troço fronteiro ao respectivo lote, quando o acesso se situa à cota mais elevada em relação à pendente natural do terreno; nestes casos é admitida uma cave.

Quando o acesso se situa à cota mais baixa em relação à pendente natural do terreno, os edifícios poderão dispor de três pisos acima da cota média do troço de arruamento fronteiro ao lote. O terceiro piso será, no entanto, recuado em relação ao plano da fachada adjacente ao arruamento, no mínimo de 3 m;
- f) Anexos — é admitida a construção de anexos nos lotes destinados a habitação unifamiliar, desde que a altura dos anexos a construir não exceda 2,80% e a área não seja superior a 10% da área de construção do edifício principal, determinada pela aplicação do índice de ocupação estabelecido na alínea b) do presente artigo;
- g) Limite de tolerância de área de construção — quando não for utilizada a área destinada a anexos e o projecto apresentar qualidade arquitectónica relevante, será admitida uma tolerância de 10% em relação à área determinada pela aplicação do índice referido na alínea b);
- h) Os logradouros dos lotes destinados a habitação unifamiliar serão ajardinados e arborizados, sendo interdita a construção de telheiros ou alpendres, com excepção dos anexos referidos na alínea f);
- i) Muros de vedação — os muros de vedação confinantes com as vias de acesso não poderão exceder 1 m de altura. A vedação poderá ser obtida acima de 1 m, através de gradeamento ou sebes vivas. Exceptuam-se os casos em que o muro de vedação funciona como muro de suporte de terras. Nestes casos será avaliada a fundamentação apresentada e as características estéticas da solução, caso a caso, pelos competentes serviços da Câmara Municipal de Oeiras;
- j) Princípios de composição arquitectónica — nos projectos dos edifícios a construir nesta zona do Plano deverá ser tida em atenção a respectiva integração na paisagem, quer através do tratamento dos logradouros, conforme se estabelece na alínea g), quer através duma concepção arquitectónica que privilegie soluções que não produzam um efeito de impacto na paisagem.

Artigo 5.º

Edifícios de habitação colectiva

1 — Implantação — as superfícies de implantação dos edifícios de habitação colectiva encontram-se indicadas nas peças gráficas do Plano. São no entanto admissíveis as alterações que resultem do desenvolvimento dos projectos de loteamento a apresentar pelos respectivos proprietários, desde que devidamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal de Oeiras, após apreciação pelos serviços técnicos respectivos.

2 — Soleiras — as cotas de soleira dos edifícios de habitação colectiva não deverão, em princípio, exceder 10 cm acima da cota do arruamento de acesso, os casos especiais em que o limite atrás referido não possa ser concretizado serão avaliados, em função da fundamentação técnica dos respectivos projectos, pelos competentes serviços da Câmara Municipal de Oeiras.

3 — Volumetria:

- a) O número de pisos dos edifícios da habitação colectiva, será o indicado nas peças gráficas do Plano. Os pisos serão referenciados do seguinte modo:

P — pisos destinados a habitação situados acima da cota da via de acesso;

CV — pisos destinados a habitação, arrecadações ou áreas de condomínio situados abaixo da cota da via de acesso;

C — pisos destinados a comércio ou serviços;

E — pisos destinados a estacionamento;

R — piso recuado;

- b) O posicionamento de volumes esquematicamente apontado nos perfis incluídos nas peças gráficas poderá ser objecto de ajustamentos devidamente justificados e explicitados nos respectivos projectos de loteamento ou de construção, sendo em todos os casos respeitadas as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), nomeadamente no que se refere ao artigo 59.º, competindo à Câmara Municipal de Oeiras decidir da aceitação de soluções alternativas às previstas no Plano, após apreciação pelos respectivos serviços técnicos;
- c) O dimensionamento dos lotes a construir deverá garantir o equilíbrio e a coerência formal dos conjuntos de edifícios definidos nas peças gráficas do Plano, bem como os princípios de concepção arquitectónica indicados no n.º 7.2 do capítulo III da memória descritiva.

Nos pisos de comércio que se situam nos edifícios que confinam os espaços-praça definidos em esquema anexo à memória descritiva e referenciados na planta de implementação com os n.ºs 12 a 16, 38 e 133 a 137 serão criadas galerias cobertas com a largura mínima de 2 m;
- d) Nas unidades construtivas referenciadas pelos n.ºs 58, 59, 60, 62, 63 e 64 na planta de implementação, as fachadas que marginam as passagens públicas previstas no Plano deverão ser cegas e objecto de tratamento esteticamente adequado, sempre que necessário para garantir o cumprimento do artigo 59.º do RGEU.

Artigo 6.º

Edifícios com uso misto

Nos edifícios com uso misto, o acesso aos pisos destinados a habitação será independente do acesso às áreas destinadas a comércio ou serviços.

Artigo 7.º

Edifícios de comércio e serviços

1 — Implantação e cotas de soleira — aplicam-se a estes edifícios as disposições indicadas no artigo 5.º, n.ºs 1 e 2.

2 — Volumetria:

- a) O número de pisos destinados a comércio e serviços é referenciado nas peças gráficas do Plano pela letra C, sendo a altura máxima, piso a piso, de 3,80 m para serviços e 4,50 m para comércio;
- b) Aplicam-se a estes edifícios as disposições das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 5.º

3 — Altura útil (pé-direito):

- a) O pé-direito mínimo para instalações de comércio é de 3 m;
- b) O pé-direito mínimo para instalações de serviços que dispõem de um sistema adequado de climatização é de 2,70 m.

Artigo 8.º

Limite de tolerância de área de construção

No desenvolvimento dos projectos dos edifícios a que se referem os artigos 5.º, 6.º e 7.º é admitida uma tolerância máxima de 5% em relação às áreas de construção previstas no Plano, desde que o acréscimo de área decorra de critérios técnicos devidamente justificados e aprovados pela Câmara Municipal de Oeiras, após apreciação pelos serviços técnicos respectivos.

Artigo 9.º

Parqueamento automóvel

1 — Habitação unifamiliar:

- a) Nos lotes que vierem a ser constituídos na área destinada a habitação unifamiliar é obrigatório o estacionamento em garagem privativa no interior do lote, com capacidade de, no mínimo, um carro por fogo;
- b) Ao longo das vias de acesso previstas nas áreas destinadas a habitação unifamiliar, deverá garantir-se estacionamento ao ar livre com capacidade correspondente a meio carro por fogo.

2 — Habitação colectiva:

- a) Zonas destinadas a habitação, comércio e serviços de iniciativa privada — a capacidade de estacionamento em garagem será no mínimo de um carro por fogo; a capacidade de estacionamento global (em garagem e no exterior) será no mínimo equivalente a 1,75 carros por fogo, a que acrescerá um carro por 25 m² de comércio e serviços, quando estes usos estejam previstos;
- b) Zonas destinadas a habitação social a promover pelo município — será adoptado o índice de um carro por fogo ao ar livre, se vier a ser alterado o fim social de alguns dos edifícios previstos, será ajustada a capacidade de estacionamento.

Artigo 10.º

Número de fogos e variação de tipologias

O número de fogos indicado no Plano é estimado em função das áreas de implantação e volumetria propostas para os edifícios destinados a habitação colectiva.

As soluções tipológicas poderão, no entanto, variar em função das necessidades específicas da procura habitacional que vier a ocorrer na zona no decurso da implementação do Plano.

Neste contexto poderão admitir-se variações no número de fogos, desde que não produzam excedente da área de construção e que seja ajustada a correspondente capacidade de estacionamento automóvel de acordo com os critérios estabelecidos no presente Regulamento.

A Câmara Municipal de Oeiras decidirá sobre as soluções que vierem a ser apresentadas no quadro deste artigo, após apreciação dos respectivos serviços técnicos.

Artigo 11.º

Conversão de usos

1 — Transformação de unidades destinadas a habitação em unidades de comércio e serviços — poderá admitir-se a transformação de unidades de construção destinadas a habitação colectiva para comércio e serviços ou unidades hoteleiras, desde que:

- a) Não sejam produzidos excedentes de área de construção destinados inicialmente a habitação, quando se trate de comércio e serviços;
- b) Seja ajustada a capacidade de estacionamento de acordo com os critérios do presente Regulamento;
- c) A transformação de uso da unidade construtiva esteja inserida em projecto de conjunto da banda de edifícios em que se integrar, por forma a ficar assegurada a respectiva integração arquitectónica;
- d) No caso específico da transferência de áreas de construção destinadas a habitação para áreas destinadas a instalações hoteleiras ou de utilidade turística, será admitido um acréscimo da área de construção até ao máximo de 25 %, desde que o acréscimo de área seja realizável sem contrariar as disposições do RGEU.

2 — Limitações à conversão de usos — a Câmara Municipal poderá não aceitar propostas de conversão de usos se entender que podem prejudicar um adequado equilíbrio das funções urbanas na zona.

