

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA
UNIDADE DE ORDENAMENTO : U.O.P.G. - Paço de Arcos**

PLANO DE PORMENOR DA ZONA DO INTERFACE DE PAÇO DE ARCOS

REGULAMENTO

ARTIGO 1º

(Objecto do Regulamento)

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

ARTIGO 2º

(Vinculação)

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

ARTIGO 3º

(Elementos que constituem o Plano)

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

Elementos Fundamentais do Plano

- Regulamento
- Planta de Condicionantes à escala 1/5.000
- Planta de Implantação à escala 1/1.000

Elementos Complementares ao Plano

- Relatório
- Modelo de Gestão Urbanística
- Planta de Localização 1/25.000
- Planta de Localização de Equipamentos e Enquadramento à escala 1/5.000

Elementos Anexos ao Plano

- Plantas dos Nucleos de Propriedade à escala 1/1.000
- Planta da Situação Existente à escala 1/5.000
- Plantas de Trabalho à escala 1/1.000
- Perfis pelo Terreno e pelo arruamento à escala 1/1.000
- Plantas da Rede Viária e Parqueamento à escala 1/1.000
- Plantas de Infraestruturas (água, saneamento e gás) à escala 1/1.000
- Perfis Transversais Tipo dos arruamentos à escala 1/100
- Plantas de espaços verdes à escala 1/1000

ARTIGO 4º*(Definições)*

1. Para efeitos do presente regulamento, são adoptadas as seguintes definições:
 - a) Área do lote (AL) - Soma da área de implantação dos edificios com a área dos respectivos logradouros, no caso de estes serem privados. Quando o logradouro das edificações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação.
 - b) Área bruta de construção (a.b.c.) - superfície total resultante do somatório das áreas dos pavimentos dos edificios, medida pelo seu perimetro exterior excluindo varandas e galerias abertas para o exterior.
 - c) Índice de construção (IC) - quociente entre a área bruta de construção, excluindo as áreas de cave ou semi-cave destinadas ao estacionamento, arrecadações privativas e instalações técnicas e uma dada área de terreno.
 - d) Índice de implantação (II) - quociente entre a área de implantação das construções e uma dada área de terreno.
 - e) Área de implantação (AI) - Area medida em projecção zenital das construções, incluindo a dos pavimentos em cave ou semi-cave.

ARTIGO 5º*(Áreas destinadas a equipamento e zonas verdes)*

1. As áreas destinadas no Plano a equipamento e zonas verdes públicas, que não sejam propriedade municipal serão cedidas à C.M.O., nos termos do D.L. 448/91.
2. A configuração destas áreas poderá ser ajustada no quadro dos projectos a apresentar pelos proprietários desde que sejam mantidas condições para concretização dos objectivos do Plano, como tal aceites pela Camara Municipal, após apreciação dos respectivos serviços e não se traduzam em reduções superiores a 3%.

3. A execução do "terminal rodoviário" previsto no Plano, é assegurada no quadro do protocolo celebrado entre a Câmara e os proprietários dos terrenos abrangidos, constituindo situação de excepção em relação ao "*modelo de gestão urbanística*" anexo ao presente regulamento.

4. Parques de estacionamento cobertos:

a) Parque de Estacionamento - EP1

No edifício E7 encontra-se incluído um piso de estacionamento a executar com base em acordo a celebrar entre a C.M.O. e a Santa Casa da Misericórdia de Oeiras.

b) Parque de Estacionamento - EP 2

A área destinada à construção do edifício designado por EP 2, delimitado nas peças gráficas, nomeadamente na planta da rede viária e parqueamento, será a ceder para o domínio privado do Município.

A execução por parte da Câmara deste edifício de parqueamento, bem como o tratamento da sua cobertura nos termos previstos no Plano, deverá ser programada em articulação com a construção do edifício E2 para que fique assegurado o respectivo acesso.

5. Zonas Verdes

a) Zona Verde Central

Tratando-se de uma área que justifica um programa global e diversificado de utilização do espaço e uma concepção única e independente dos limites da propriedade, a sua execução será promovida pela C.M.O., sendo os respectivos custos estimados e integrados nos "encargos globais da Área-Plano", referidos no "Modelo de Gestão Urbanística" anexo ao presente regulamento.

b) Zonas Verdes de Protecção e Enquadramento

As zonas verdes designadas nas peças gráficas do Plano como de "Protecção e Enquadramento" serão objecto de projecto de tratamento paisagístico a submeter à C.M.O. nos termos do Regulamento Municipal, sendo a sua execução da responsabilidade do promotor, no quadro do respectivo Alvará de Loteamento ou de licenciamento de construções.

c) Percursos, zonas de estadia e recreio

A zonas definidas nas peças gráficas do Plano para os fins acima indicados, que não se situem em terreno municipal, serão a executar a cargo dos promotores de cada operação de loteamento ou licenciamento de construção, no quadro do respectivo alvará.

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

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

As zonas de estadia e recreio que se situem sobre cobertura de áreas construídas deverão integrar-se no projecto de tratamento paisagístico e serão objecto de ónus de utilização pública, sendo neste caso a sua execução da responsabilidade do titular da licença de construção do edifício.

- d) O tratamento dos espaços exteriores referenciados como zonas verdes privadas a promover em operações de loteamento será objecto de elaboração do respectivo projecto de execução para a aprovação pela C.M.O.

6. Execução e Manutenção de Zonas Verdes Privadas

Nos licenciamentos para construção ou de operações de loteamento em que se encontram previstos espaços verdes privados de utilização por condomínios, é obrigatória a prestação de garantia bancária que corresponda ao custo da respectiva execução, de acordo com o projecto aprovado.

- b) As coberturas dos edifícios E7 e E14 serão ajardinadas, devendo as respectivas propostas de tratamento paisagístico serem apresentados para aprovação pela C.M.O., integrados nos projectos dos edifícios.

7. Regime Transitório

Nos espaços referidos no nº 1 deste artigo e na ausência de Alvará de Loteamento ou Licença de Construção que defina as características das obras a realizar nestas zonas, não serão permitidas a realização de quaisquer trabalhos nomeadamente:

- a) A alteração da topografia do solo;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) O derrube de quaisquer árvores;
- d) A ampliação de construções existentes ou construção de novas;
- e) Descargas de entulho de qualquer tipo;
- f) Instalações de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de materiais de qualquer tipo.

8. Zonas de Estadia e Recreio: Condicionamentos à edificação

Nas zonas de estadia e recreio só é permitida a edificação de construções destinadas à sua manutenção, bem como de equipamentos de utilização colectiva complementares, que favoreçam a fruição destes espaços por parte da população.

9. Zonas Verdes de Protecção e Enquadramento: Condicionamentos à edificação:

Nestes espaços é interdita a construção de qualquer edificação, exceptuando-se aquelas que se destinam ao apoio da sua preservação e manutenção.

ARTIGO 6º

(Referenciação do nº de pisos)

Os pisos serão referenciados em planta do seguinte modo:

- " P " - Pisos situados acima da cota de soleira definida para o edifício.
- "CV"- Pisos situados abaixo da cota de soleira definida para o edifício.
- "PV"- Piso vazado
- " H " - Uso de habitação
- "CS"- Uso de comércio e ou serviços
- " E." - Uso de estacionamento automóvel e arrecadações.

ARTIGO 7º

(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 os ajustamentos que resultem do desenvolvimento dos projectos de loteamento a apresentar pelos respectivos proprietários, desde que devidamente justificados e aprovados pela C.M. de Oeiras, após apreciação pelos serviços técnicos respectivos, mantendo-se a coerência urbanística preconizada no Plano, nomeadamente no que se refere aos alinhamento e dimensão de empenas.

2. Soleiras

As cotas de soleira dos edifícios de habitação colectiva não deverão, em princípio, exceder 0.70 m acima da cota média do arruamento de acesso

Nos casos em que o acesso se faça por mais do que um arruamento, a cota de soleira é considerada a partir do arruamento à cota mais elevada.

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 C.M. de Oeiras.

3. Volumetria

- a) O número de pisos dos edifícios da habitação colectiva, será o indicado nas peças gráficas do Plano como "H", sendo a altura máxima piso a piso de 3,00m e o "pé direito" mínimo de 2,60m.
- 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 R.G.E.U. nomeadamente no que se refere ao Artº 59, competindo à C.M. de Oeiras decidir a aceitação de soluções alternativas às previstas no Plano após apreciação pelos respectivos serviços técnicos.
Não serão entretanto admitidas soluções que excedam as cotas altimétricas máximas previstas para os edifícios de acordo com as disposições do presente regulamento.
- c) O dimensionamento dos lotes a constituir deverá garantir o equilíbrio e a coerência formal dos conjuntos de edifícios definidos nas peças gráficas do Plano.

ARTIGO 8º

(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 9º

(Edifícios de comércio e serviços)

1. Implantação e cotas de soleira

Aplicam-se a estes edifícios as disposições indicadas no nº 2 do Artº 6º.

2. Volumetria

- a) O número de pisos destinados a comércio e serviços é referenciado nas peças gráficas do Plano como "CS", sendo a altura máxima piso a piso de 3.60 m para serviços 4.50 m para comércio.

b) Aplicam-se a estes edificios as disposições das alíneas a) e b) do nº 3 do Artº 6º.

3. Altura útil (pé direito)

a) O "pé direito" mínimo para instalações de comércio é de 3 m.

b) O "pé direito" mínimo para as instalações de serviços que disponham de um sistema adequado de climatização, é de 2.70 m.

ARTIGO 10º

(Limite de tolerância de área de construção)

No desenvolvimento dos projectos dos edificios a que se referem os Artº 6º, Artº 7 e Artº 8 é admitida uma tolerância máxima de 3% (três por cento) em relação às áreas de construção previstas no Plano, desde que o acréscimo de área decorra de critérios técnicos devidamente justificados e aprovados pela C.M. de Oeiras, após apreciação pelos serviços técnicos respectivos.

ARTIGO 11º

(Parqueamento automóvel)

1. A capacidade de parqueamento coberto afecta a cada edificio ou conjunto edificado será a que se encontra indicada respectivamente nos quadros dos "Núcleos de Propriedades" e dos "Edifícios Previstos".
2. A capacidade de parqueamento global (garagem e exterior) deverá no mínimo apresentar o numero de lugares adequados a cada uso para o cumprimento das disposições do Regulamento do Plano Director Municipal.
3. O "pé direito" máximo para os fins de parqueamento referenciados como "E" nas peças desenhadas é de 2,40m.

ARTIGO 12º

(Posto de abastecimento de combustíveis)

A designação E32 corresponde a um posto de abastecimento de combustíveis em cujo licenciamento deverão observar-se, para além das normas legais aplicáveis, os seguintes condicionamentos específicos:

- a) A área de construção indicada no quadro do Plano destina-se a espaço comercial e escritório de apoio, desenvolvendo-se em 1 piso, com a altura máxima de 3,5m.
- b) As entradas e saídas na zona de abastecimento serão efectuadas "na mão".
- c) A zona envolvente será objecto de projecto de tratamento paisagístico a executar pelo respectivo proprietário, para aprovação pela Câmara Municipal, estabelecendo-se a articulação com a "zona verde central" prevista no Plano.

ARTIGO 13º

(Número de fogos e variação de tipologias)

O número de fogos indicado no Plano é estimado em função das áreas de implantação e volumetrias 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, nomeadamente as disposições indicadas no nº 2 do artigo 10º.

A C. M. de Oeiras decidirá sobre as soluções que vierem a ser apresentadas no quadro deste artigo, após apreciação pelos respectivos serviços técnicos.

ARTIGO 14º

(Áreas de cedência)

1. As áreas destinadas a Equipamento Desportivo Escolar, Silo automóvel,(EP3) Quartel de Bombeiros, serão a ceder para o domínio privado municipal.
2. As áreas destinadas a arruamentos, parqueamentos, passeios, zonas de estadia e percursos pedonais, assinalados nas plantas de rede viária e de estrutura verde, serão a ceder para o domínio público ou para o domínio privado municipal, consoante o fim a que se destinam, cabendo a decisão à Câmara Municipal.
3. Exceptuam-se ao exposto no nº 2 as áreas assinaladas como privadas.

ARTIGO 15º

(Operações de renovação e demolição)

1. Na zona referenciada como núcleo de propriedades 11, as operações de renovação a ampliação de edifícios existentes só poderão ser objecto de licenciamento após a demolição dos edifícios existentes, indicados nas plantas de trabalho.

2. Os casos em que se mostre necessário o realojamento de famílias residentes serão objecto de negociação entre a Câmara Municipal e os proprietários respectivos, que deverão assumir os correspondentes encargos.
3. Os edifícios E12 e E13 poderão ser demolidos para reconstrução, com volume idêntico, devendo ser recuperados os elementos originais de composição arquitectónica.
4. A operação de renovação a realizar no núcleo de propriedades 10 e 11 requer uma articulação entre os respectivos proprietários, no sentido de uma conjugação de acções para que possa concretizar-se na globalidade a solução prevista no Plano.
A Câmara Municipal poderá não licenciar a construção de unidades isoladas que possam comprometer a realização da solução de conjunto.
Caso se venha a verificar que a articulação entre proprietários não seja possível, a Câmara poderá reformular a solução de conjunto, salvaguardando, no entanto, o respeito total pelos parâmetros urbanísticos e princípios gerais do Plano, bem como os direitos e obrigações dos proprietários.
5. Aplicam-se as restantes disposições no presente regulamento relativas a habitação colectiva.

ARTIGO 16º *(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 destinada inicialmente a habitação, quando se trate de conversão para comércio e serviços.
Nos casos de conversão para unidade hoteleira, admite-se um acréscimo de a.b.c. até 30% da área prevista no Plano para habitação.
 - b) Seja ajustada a capacidade de estacionamento de acordo com os critérios do presente regulamento, nomeadamente com as disposições indicadas no nº 2 do artigo 10º.
 - c) A transformação de uso da unidade construtiva esteja inserida em projecto de conjunto da banda de edifícios em que se localize, por forma a assegurar a respectiva integração arquitectónica.
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.

ARTIGO 17º
(Achados arqueológicos)

1. Sempre que, no decorrer de qualquer obra, particular ou não, forem encontrados achados arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme a Portaria 269/78 e demais legislação em vigor.
2. A C.M.O. poderá suspender a licença de obras se não for cumprido o disposto no número anterior.

ARTIGO 18º
(Modelo de Gestão Urbanística)

1. As operações de loteamento e de licenciamento de construções, abrangidas pelo presente Plano de Pormenor, são aplicáveis as disposições do "Modelo de Gestão Urbanística" que integra as peças escritas do Plano.
2. Os valores constantes do "Modelo de Gestão Urbanística" relativos à estimativa de encargos, taxas e valorizações de terrenos, poderão ser actualizados em função dos resultados que se obtenham em estudos mais detalhados e de acordo com as decisões fundamentadas da Câmara Municipal.

ARTIGO 19º
(Vigência do P.P. da Zona do Interface de P. Arcos)

1. O prazo de vigência do Plano de Pormenor é de dez anos, cabendo à Câmara Municipal decidir sobre a sua revisão, no final desse período.

ERRATA AO REGULAMENTO DO PPZIPA

Onde se lê:

Deverá ler-se:

Artº 9º, nº1

“(…) Aplicam-se a estes edifícios (...) no nº 2 do Artº 6º.”

Artº 9º, nº1

“(…) Aplicam-se a estes edifícios (...) no nº 2 do Artº 7º.”

Artº 9º, nº2, b)

“(…) Aplicam-se a estes edifícios (...) no nº 3 do Artº 6º.”

Artº 9º, nº2, b)

“(…) Aplicam-se a estes edifícios (...) no nº 3 do Artº 7º.”

Artº 10º

“No desenvolvimento (...) referem os Artº 6º, Artº 7º, Artº 8º (...)”

Artº 10º

“No desenvolvimento (...) referem os Artº 7º, Artº 8º, Artº 9º (...)”

Artº 13º

“O número de fogos (...) indicadas no nº 2 do artigo10º (...)”

Artº 13º

“O número de fogos (...) indicadas no nº 2 do artigo11º (...)”

Artº 16º

“Seja ajustada (...) indicadas no nº 2 do artigo10º (...)”

Artº 16º

“Seja ajustada (...) indicadas no nº 2 do artigo11º (...)”

