

de Rio de Mouro da 2.ª Repartição de Finanças de Sintra, ficará, de ora em diante, parcialmente onerado, com carácter permanente, pela constituição administrativa a favor da SANEST — Saneamento da Costa do Estoril, S. A., criada pelo Decreto-Lei n.º 142/95, de 14 de Junho, que reverterá para o Estado Português no termo da concessão, de uma servidão de aqueduto público subterrâneo com 8 m de largura e 308 m de comprimento, situada na estrema poente, confrontando com o traçado natural da ribeira da Laje, base jurídica de implantação e permanência do troço entre as caixas n.ºs 139 a 145 do emissário terrestre gravítico de condução de águas de saneamento básico de aglomerados populacionais da ribeira da Laje, com cinco caixas de visita, integrado no Sistema de Saneamento Básico da Costa do Estoril, conforme traçado e zonas definidos na planta anexa ao presente despacho.

2 — Os respectivos actuais e subsequentes proprietários ficam obrigados, da presente data em diante, a respeitarem e reconhecerem a servidão administrativa ora constituída, bem como a, na sua zona aérea ou subterrânea de incidência, absterem-se de efectuar escavações, edificar qualquer tipo de construção duradoura ou precária, com excepção de manutenção da via de acesso à serventia existente, e, assim, nessa conformidade, manterem livre a respectiva área e consentirem, sempre que se mostre necessário, no seu acesso e ocupação pelas entidades beneficiárias, nos termos e para os efeitos do preceituado nos artigos 1.º e 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021 de 11 de Outubro de 1944.

22 de Maio de 2001. — O Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.



Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza

Despacho n.º 11 687/2001 (2.ª série). — As barragens de Santa Águeda e Pisco localizam-se na bacia hidrográfica do rio Tejo e deram origem a albufeiras de águas públicas que apresentam como principal objectivo o abastecimento público.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, a Câmara Municipal de Castelo Branco e o Instituto da Água elaboraram um protocolo, posteriormente homologado pelo Secretário de Estado Adjunto da Ministra do Ambiente, em 29 de Julho de 1999, que teve como objectivo a elaboração do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Santa Águeda e Pisco.

Torna-se, assim, necessário que, ao abrigo do n.º 1 do artigo 157.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, seja constituída a comissão técnica de acompanhamento do referido Plano.

Assim, no exercício das competências que me foram delegadas através dos despachos n.ºs 25 784/99 (2.ª série), publicado no *Diário da República* de 30 de Dezembro, 554/2000 (2.ª série), publicado no *Diário da República* de 18 de Fevereiro, e 8618/2001 (2.ª série), publicado no *Diário da República* de 24 de Abril de 2001, determino a constituição da comissão técnica de acompanhamento do Plano de Ordenamento da Albufeira de Santa Águeda e Pisco com a seguinte composição:

- Um representante da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Centro, que presidirá;
- Um representante do Instituto da Água;
- Um representante da Direcção-Geral das Florestas;
- Um representante da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano;
- Um representante da Câmara Municipal de Castelo Branco;
- Um representante das organizações não governamentais de ambiente, a designar pela Confederação Portuguesa das Associações de Defesa do Ambiente.

15 de Maio de 2001. — O Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, *Pedro Silva Pereira*.

Despacho n.º 11 688/2001 (2.ª série). — A barragem de Idanha-a-Nova localiza-se na bacia hidrográfica do rio Tejo, no rio Ponsul, e constitui um aproveitamento hidroagrícola. Esta barragem deu origem a uma albufeira que funciona como reserva de água para rega.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova e o Instituto da Água elaboraram um protocolo, posteriormente aprovado pelo Secretário de Estado Adjunto da Ministra do Ambiente, em 2 de Setembro de 1999, que teve como objectivo a elaboração do Plano de Ordenamento da Albufeira de Idanha-a-Nova.

Torna-se, assim, necessário que, ao abrigo do n.º 1 do artigo 157.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho, seja constituída a comissão técnica de acompanhamento do referido Plano.

Assim, no exercício das competências que me foram delegadas através dos despachos n.ºs 25 784/99 (2.ª série), publicado no *Diário da República*, de 30 de Dezembro de 1999, 554/2000 (2.ª série), publicado no *Diário da República*, de 18 de Fevereiro de 2000, e 8618/2001 (2.ª série), publicado no *Diário da República*, de 24 de Abril de 2001, determino a constituição da comissão técnica de acompanhamento do Plano de Ordenamento da Albufeira de Idanha-a-Nova com a seguinte composição:

- Um representante da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Centro que presidirá;
- Um representante do Instituto da Água;
- Um representante do Instituto de Hidráulica, Engenharia Rural e Ambiente;
- Um representante da Direcção-Geral das Florestas;
- Um representante da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano;
- Um representante da Direcção-Geral do Turismo;
- Um representante da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova;
- Um representante das organizações não governamentais de ambiente, a designar pela Confederação Portuguesa das Associações de Defesa do Ambiente.

15 de Maio de 2001. — O Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, *Manuel Pedro Cunha da Silva Pereira*.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração n.º 179/2001 (2.ª série). — Torna-se público que esta Direcção-Geral registou, com o n.º 03.11.10.09/02.01.PP, em 18 de Abril de 2001, o Plano de Pormenor da Zona Ocidental de Porto Salvo, aprovado pela Assembleia Municipal de Oeiras em 31 de Janeiro de 2000.

Nos termos da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo a minuta da acta da deliberação da Assembleia Municipal de Oeiras que aprovou o Plano de Pormenor, bem como o respectivo Regulamento, planta de implementação e planta de condicionantes.

11 de Maio de 2001. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *José Diniz Freire*.

Sessão extraordinária n.º 1/2000 da Assembleia Municipal de Oeiras — 1.ª reunião, realizada em 31 de Janeiro de 2000 — Minuta de parte da acta — Deliberação n.º 2/2000 — Proposta CMO/59028-99.12.30-SP 6/93 — Registo do Plano de Pormenor da Área Ocidental de Porto Salvo.

A Assembleia Municipal de Oeiras tomou conhecimento da proposta a que se refere a deliberação n.º 15 da reunião extraordinária da Câmara Municipal, realizada em 9 de Novembro último, e deliberou por unanimidade, com 32 votos a favor, sendo 16 do Partido Social Democrata, 10 do Partido Socialista, cinco da Coligação Democrática Unitária e um do Partido Popular, aprovar as rectificações referidas nas alíneas b), c) e e) referentes ao registo do Plano de Pormenor da Área Ocidental de Porto Salvo, bem como remeter dois exemplares do Plano autenticadas pela Assembleia Municipal, conforme proposto pelo órgão executivo do município, traduzido naquela deliberação.

Mais foi deliberado, também por unanimidade, aprovar em minuta esta parte da acta.

O Presidente da Assembleia Municipal, *Luís Manuel Gonçalves Marques Mendes*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Área Ocidental de Porto Salvo

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

Vinculação

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

Artigo 3.º

Elementos que constituem o Plano

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

Elementos fundamentais ao Plano:

Regulamento;
Desenho n.º 3 — planta de condicionantes, à escala 1:5000;
Desenho n.º 5 — planta de síntese, à escala 1:1000;

Elementos complementares ao Plano:

Memória descritiva;
Modelo de gestão urbanística;
Desenho n.º 1 — planta de localização, à escala de 1:25 000;
Desenho n.º 2 — planta de enquadramento, à escala de 1:5000;

Elementos anexos ao Plano:

Desenho n.º 4 — planta de divisão de propriedade, à escala de 1:2000;
Desenho n.º 6 — planta de trabalho, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 7 — planta da situação existente, à escala de 1:2000;
Desenho n.º 8 — perfis do terreno A, B, C, D, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 9 — perfis do terreno E, F, G, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 10 — planta da rede viária e estacionamento, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 11 — planta da estrutura verde e equipamento, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 12 — planta de apresentação, à escala de 1:1000;
Desenho n.º 13 — perspectiva de conjunto;
Desenho n.º 14 — planta de infra-estruturas (água, saneamento e gás), à escala de 1:1000;
Desenho n.º 15 — planta de infra-estruturas (telefones e electricidade), à escala de 1:1000;
Desenho n.º 16 — perfis longitudinais da rua n.º 1;
Desenho n.º 17 — perfis longitudinais das ruas n.ºs 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 17;
Desenho n.º 18 — perfis longitudinais das ruas n.ºs 10, 11, 14, 15, 16 e da praça n.º 15;
Desenho n.º 19 — perfis longitudinais da avenida A e das ruas n.ºs 2 e 3;
Desenho n.º 20 — perfis transversais, à escala de 1:1000;
Desenho n.ºs 21 a 29 — perspectiva de ambiente;
Desenho n.ºs 30 a 72 — fichas regulamentares das parcelas.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- Altura da fachada (HF) — a dimensão verificada da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal (cotas de projecto) até à linha de beirado ou platibanda;
- Área do lote (AL) — soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de estes serem privados; quando o logradouro das envolventes das habitações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação;
- Área bruta de construção (ABC) — somatório das áreas dos pavimentos dos edifícios medida pelo extradorso das paredes exteriores;
- Área bruta de construção (IC) — quociente entre a área total (ABC), excluindo as áreas de cave destinadas a instalações técnicas e estacionamento ou arrecadações do condomínio, e uma dada superfície;
- Índice de implantação (II) — quociente entre a área de implantação e uma dada superfície;
- Área de implantação (AI) — projecção horizontal da edificação delimitada pelo seu perímetro mais saliente, excluindo-se varandas ou platibandas.

Artigo 5.º

Áreas destinadas a equipamento

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

A configuração destas áreas poderá ser ajustada no quadro dos projectos de loteamento a apresentar pelos proprietários, desde que sejam mantidas condições para concretização dos objectivos do Plano.

A Câmara Municipal decidirá sobre soluções que impliquem ajustamentos à configuração das áreas destinadas a equipamento ou zonas verdes, após apreciação pelos serviços competentes da autarquia.

2 — Zonas verdes:

- Zona verde de recreio e enquadramento. — A zona verde designada nas peças gráficas do Plano como «zona de recreio e enquadramento» e que não se situe em terreno municipal será executada a cargo dos promotores de cada operação de loteamento, no quadro do respectivo alvará;
- Zona de parque urbano. — 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 efectuada com base em projecto a aprovar pela CMO, sendo os respectivos custos estimados nos «encargos globais da área», referidos no «modelo de gestão urbanística», que integra o presente Plano de Pormenor;
- Circuitos pedonais, zonas de estada e praças. — A zona definida nas peças gráficas do Plano para os fins indicados que não se situe em terreno municipal será executada a cargo de cada operação de loteamento, 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 estada e recreio serão arborizadas e ajardinadas, sendo especificamente tratadas para usufruto dos diversos grupos etários e dispondo de equipamento adequado de estada, recreio infantil e recreio de jovens.

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

- O tratamento dos espaços exteriores referenciados como «zonas verdes privadas a promover em operações de loteamento ou de licenciamento de construções» será objecto de elaboração do respectivo projecto de execução, para a aprovação pela CMO.

3 — Regime transitório. — Enquanto estes espaços não vierem à posse e propriedade da Administração, não serão permitidos:

- A alteração da topografia do solo;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A ampliação de construções existentes ou a construção de novas;

- e) Descargas de entulho de qualquer tipo;
- f) Instalações de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de matérias de qualquer tipo.

4 — Áreas de cedência. — As áreas de cedência destinadas a equipamentos ou serviços públicos são indicadas nos elementos escritos e desenhados que integram o Plano.

5 — Zonas verdes de recreio e enquadramento — condicionamentos à edificação. — Nas zonas verdes de recreio e lazer só é permitida a edificação de construções destinadas à sua manutenção, bem como de equipamentos colectivos complementares que favoreçam a fruição destes espaços por parte da população.

6 — Exceptuam-se do disposto no parágrafo anterior as áreas classificadas como «espaço natural e de protecção», nas quais é interdita qualquer edificação.

Artigo 6.º

Zona de habitação unifamiliar ou bifamiliar isolada em lotes privativos

1 — O conjunto de edifícios referenciados na planta de implantação com D2, D3 e D4 constitui unidades de habitação unifamiliar ou bifamiliar.

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 500 m² e máxima de 1000 m²;
- b) Índice de construção (IC). — O índice de construção aplicável aos lotes que vierem a ser definidos nesta área será de 0,50;
- c) Índice de implantação. — A área de implantação da construção não poderá exceder 30% da área do lote;
- d) Afastamento ao limite de lotes. — Os edifícios respeitarão os seguintes afastamentos mínimos aos limites dos lotes, sem prejuízo das disposições do REGEU:

Frente — 3 m;
Laterais — 3 m;
Tardoz — 6 m;

- e) Número máximo de pisos. — Os edifícios nesta área não excederão dois pisos acima da cota média do arruamento no troço fronteiro ao respectivo lote. Quando o acesso se situe à cota mais elevada em relação à pendente natural do terreno, é admitida uma cave;
- f) Anexo. — É admitida a construção de anexos nos lotes destinados a habitação unifamiliar desde que a altura dos anexos a construir não exceda 2,80 m e a área não seja superior a 10% da área de construção do edifício principal, determinada pela aplicação do índice de construção estabelecido na alínea b) do presente artigo;
- g) Altura das fachadas (HF). — A altura das fachadas a realizar no mesmo plano não poderá exceder 6 m. Nesta altura não se incluem platibandas, beiradas e coberturas;
- h) Limite de tolerância da área de construção. — Quando não for utilizada a área destinada anexos e o projecto apresentar qualidade arquitectónica relevante, reconhecida pela Câmara Municipal de Oeiras, será admitida uma tolerância de 3% em relação à área determinada pela aplicação do índice referido na alínea b);
- i) Os logradouros dos lotes destinados a habitação unifamiliar e bifamiliar serão jardins e arborizados, sendo interdita a construção de telheiros ou alpendres, com excepção dos anexos referidos na alínea f);
- j) 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. Nestes casos, será avaliada a fundamentação apresentada e as características estéticas das soluções, caso a caso, pelos serviços da CMO.

Os muros de vedação laterais e a tardoz não poderão exceder a altura de 1,50 m, medida a partir da linha que define o declive resultante da modelação de terreno proposta no respectivo projecto, aprovado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Oeiras;

- j) Princípios de composição arquitectónica. — Nos projectos dos edifícios a construir nesta zona do Plano deverá ter-se em atenção a respectiva integração na paisagem, quer através do tratamento dos logradouros conforme à alínea i) quer através de uma concepção arquitectónica cuidada que privilegie soluções que não produzam um efeito de impacte desequilibrado na paisagem;

- m) Habitação unifamiliar/bifamiliar — capacidade de estacionamento. — No interior de cada lote deverá ser prevista uma área construída para estacionamento automóvel correspondendo, no mínimo, a 1 carro/120 m² de área bruta de construção destinada a habitação.

A área de construção resultante não se encontra contabilizada no quadro de síntese do Plano, sendo, no entanto, contabilizável para o índice de implantação.

Artigo 7.º

Habitação unifamiliar em banda

1 — O conjunto de edifícios referenciados na planta de implantação com D5, D6, D7 e I1 constitui unidades de habitação unifamiliar ou bifamiliar, sendo este último caso dois fogos sobrepostos ou 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 170 m² e máxima de 1300 m²;
- b) Índice de construção (IC). — O índice de construção máximo aplicável aos lotes que vierem a ser definidos nesta área será de:

D5 — 0,5;
D6 — 0,79;
D7 — 0,95;
I1 — 0,35;

- c) Afastamento ao limite dos lotes. — É possível alterar a implantação nos lotes desde que as alterações sejam efectuadas na globalidade de cada um dos conjuntos projectados (D5 + D6), D7 e I1, mantendo-se, no entanto, os seguintes afastamentos mínimos aos limites dos lotes:

Frente — 3 m;
Laterais — 3 m nos lotes de topo;
Tardoz — 6 m;

- d) Número máximo de pisos. — Os edifícios a construir nesta área não excederão dois pisos acima da cota média do arruamento, no troço fronteiro ao respectivo lote. Quando o acesso se situe à cota mais elevada em relação à pendente natural do terreno, é admitida uma cave;
- e) 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 m e a área não seja superior a 10% da área de construção do edifício principal, determinada pela aplicação do índice de construção estabelecido na alínea b) do presente artigo;
- f) Altura das fachadas (HF). — A altura máxima de fachada a realizar no mesmo plano não poderá exceder 6 m. Nesta altura não se incluem platibandas, beirados e coberturas;
- g) Limite de tolerância de área de construção. — Quando o projecto apresentar qualidade arquitectónica relevante, reconhecida pela Câmara Municipal de Oeiras, será admitida uma tolerância de 3% em relação à área determinada pela aplicação do índice referido na alínea b), desde que se mantenham os afastamentos mínimos da alínea c);
- h) Os logradouros dos lotes serão ajardinados e arborizados, sendo interdita a construção de telheiros ou alpendres, com excepção dos anexos referidos na alínea e);
- 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. Nestes casos, serão avaliadas a fundamentação apresentada e as características estéticas das soluções, caso a caso, pelos serviços da CMO;
- 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 a alínea h) quer através de uma concepção arquitectónica cuidada.

Artigo 8.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 os ajustamentos que resultem do desenvolvimento dos projectos de loteamento a apresentar pelos res-

pectivos proprietários, desde que devidamente justificados e aprovados pela Câmara Municipal de Oeiras, após apreciação pelos serviços técnicos respectivos, mantendo-se a coerência urbanística preconizada no Plano.

2 — Soleiras. — As cotas de soleira dos edifícios de habitação colectiva não deverão, em princípio, exceder 0,70 m 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) A altura da fachada dos edifícios não poderá exceder o indicado nas peças gráficas do Plano.

b) 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;

CS — pisos destinados a comércio ou serviços;

E — pisos destinados a estacionamento.

c) 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 RGEU, nomeadamente no que se refere ao artigo 59.º, competindo à Câmara Municipal de Oeiras decidir a aceitação de ajustamentos às soluções previstas no Plano, após apreciação pelos respectivos serviços técnicos.

4 — Dimensionamento dos lotes. — A definição de unidades edificáveis indicada nas peças desenhadas do Plano não é vinculativa, admitindo-se para a constituição de lotes através de operações de loteamento a agregação ou desagregação de unidades ou partes, para adequação dos lotes a criar às tipologias propostas para os edifícios.

O redimensionamento das unidades autónomas para construção dos lotes não poderá, no entanto, prejudicar o equilíbrio e a coerência formal dos conjuntos de edifícios definidos nas peças gráficas do Plano, nomeadamente no que se refere a alinhamentos e empenas.

Artigo 9.º

Acessos nos 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 10.º

Edifícios de comércio e serviços

1 — Implantação e cotas de soleira. — Aplicam-se a estes edifícios as disposições indicadas no artigo 8.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 pelas letras «CS», sendo a altura máxima piso a piso de 4 m para serviços e de 4,50 para comércio.

b) Aplicam-se a estes edifícios as disposições do n.º 3 do artigo 8.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 as instalações de serviços que dispõem de um sistema adequado de climatização é de 2,70 m.

c) O pé-direito máximo para os pisos de estacionamento é de 2,40 m.

4 — Dimensionamento dos lotes. — Aplicam-se a estes edifícios as disposições do n.º 4 do artigo 8.º

Artigo 11.º

Limite de tolerância de área de construção

No desenvolvimento dos projectos dos edifícios a que se referem os artigos 8.º, 9.º, e 10.º é admitida uma tolerância máxima de 3% 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 12.º

Parqueamento automóvel

1 — Habitação unifamiliar:

a) Nos lotes que vierem a ser construídos na área destinada a habitação unifamiliar é obrigatório o estacionamento em garagem pri-

vativa no interior do lote com capacidade de, no mínimo, 1 carro/120 m² de área bruta de construção.

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 0,5 carros/120 m² de área bruta de construção.

2 — Habitação colectiva:

a) Zonas destinadas a habitação, comércio e serviços de iniciativa privada. — A capacidade de estacionamento em garagem será, no mínimo, de 1,5 m carros/120 m² de área bruta de construção destinada a habitação.

A capacidade de estacionamento global (em garagem e no exterior) será, no mínimo, equivalente a 2 carros/120 m² abc, a que acrescerá 1 carro/25 m² de comércio e serviços, quando estes usos estejam previstos.

b) Zonas destinadas a habitação social a promover pelo município ou por entidades privadas no quadro de contratos de desenvolvimento de habitação (CDH) de acordo com o município. — Será adoptado o índice de 1 carro ao ar livre/fogo.

Se vier a ser alterado o fim social de alguns dos edifícios previstos, será ajustada a capacidade de estacionamento em função dos critérios estabelecidos na alínea a).

3 — Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista. — Nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento:

- 2,5 lugares/100 m² de área bruta para áreas brutas inferiores a 1000 m²;
- 4 lugares/100 m² de área bruta para áreas iguais ou superiores a 1000 m² e inferiores a 2000 m²;
- Para as superfícies de comércio com uma coberta total de pavimento superior a 2000 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecido na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação na Câmara Municipal de Oeiras de um estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:
 - A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e colectivo;
 - A capacidade das vias envolventes;
 - A capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - O funcionamento das operações de carga e descarga.

4 — Edifícios destinados a serviços. — Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- 2,5 lugares/100 m² de abc para áreas brutas inferiores a 500 m²;
- 4 lugares/100 m² de abc para áreas brutas superiores a 500 m²;
- No exterior, em área privada ou de domínio público, a capacidade de estacionamento deverá ser complementada com o número mínimo de lugares acessórios para o cumprimento das disposições da Portaria n.º 1182/91, de 22 de Dezembro.

5 — Salas de espectáculo. — Para as salas de espectáculo as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

6 — Unidades hoteleiras. — Para cumprimento do disposto na alínea b) do artigo 15.º na instalação hoteleiras, a capacidade de estacionamento público e privado deverá adaptar-se ao número de quartos, ao uso e à classificação previstos para tais unidades.

Artigo 13.º

Número de fogos e variação de tipologias

O número de fogos indicado no Plano é estimado em funções 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 implantação 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 pelos respectivos serviços técnicos.

Artigo 14.º

Áreas de cedência

1 — As áreas destinadas a equipamento escolar e a parque urbano serão a ceder para o domínio privado municipal.

2 — As áreas destinadas a arruamentos, parqueamentos, passeios, zonas de estada e percursos pedonais, assinaladas nas plantas de rede viária e de estrutura verde, serão a ceder para o domínio público ou para o domínio municipal, consoante o fim a que se destinam, cabendo a decisão à Câmara Municipal.

3 — Exceptuam-se ao disposto no n.º 2 as áreas assinaladas nas plantas de rede viária e de estrutura verde como «privadas».

4 — Quando as áreas referidas no n.º 3 se destinarem a propriedade em condomínio, será obrigatória a apresentação dos projectos respectivos, para aprovação pela Câmara Municipal de Oeiras, sendo prestada caução, para garantir a boa execução das obras respectivas.

Artigo 15.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 áreas de construção destinadas inicialmente a habitação, quando se trate de conversão para comércio e serviços.

Nos casos de conversão para unidade hoteleira, admite-se um acréscimo de abc até 30% da área prevista no Plano para habitação;

b) Seja ajustada a capacidade de parqueamento de acordo com os critérios do presente Regulamento;

c) A transformação de uso da unidade construtiva esteja inserida em projecto de conjunto da banda em que se insere, 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.

Disposições finais e transitórias

Artigo 16.º

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 n.º 269/78 e demais legislação em vigor.

2 — A Câmara Municipal de Oeiras poderá suspender a licença de obras se não for cumprido o disposto no número anterior.

Artigo 17.º

Modelo de gestão urbanística

1 — Às 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 Pano.

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 18.º

Vigência do PPPS

O prazo de vigência do Plano de Pormenor de Porto Salvo (PPPS) é de 10 anos, cabendo à Câmara Municipal decidir sobre a sua revisão no final desse período.



