

Conselho Superior de Obras Públicas e Transportes

Despacho (extracto) n.º 1418/99 (2.ª série). — Por meu despacho de 13 de Janeiro de 1999:

Maria de Lourdes de Brito Correia de Carvalho Luiz, técnica profissional principal do quadro deste Conselho Superior — nomeada definitivamente técnica profissional especialista (escalão 1, índice 260) do mesmo quadro, após concurso interno de acesso limitado. (Isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.)

14 de Janeiro de 1999. — O Presidente, *A. Oliveira Faria*.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração n.º 20/99 (2.ª série). — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Oeiras, por deliberação de 1 de Junho de 1998, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, aprovou o Plano de Pormenor do Almarjão, naquele concelho, cujos regulamento e planta de síntese de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral registou o referido Plano em 11 de Dezembro de 1998 com o n.º 03.11.10.00/02-98.P.P.

7 de Janeiro de 1999. — O Director-Geral, *João Biencard Cruz*.

Regulamento**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito**

As prescrições e definições do Plano de Pormenor do Almarjão (PP) são aplicáveis em toda a área de intervenção, delimitada na planta de síntese de implantação e descrita no relatório.

Artigo 2.º**Vinculação**

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

Artigo 3.º**Elementos que constituem o Plano**

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

1) Elementos fundamentais do Plano:**a) Regulamento;****b) Planta de implantação, que traduz graficamente o regulamento e se desdobra em:**

- b1) Planta de síntese de implantação à escala de 1:1000 (desenho n.º 1);
- b2) Planta de implantação da propriedade I, à escala de 1:500 (desenho n.º 2);
- b3) Planta de implantação da propriedade II, à escala de 1:500 (desenho n.º 3);
- b4) Planta de implantação da propriedade III, à escala de 1:500 (desenho n.º 4);
- b5) Planta de implantação da propriedade IV, à escala de 1:500 (desenho n.º 5);

c) Planta de condicionantes, à escala de 1:2000 (desenho n.º 6);**2) Elementos complementares do Plano:****a) Relatório, que inclui:**

- Anexo I — quadro de áreas;
- Anexo II — fichas tipológicas;
- Anexo III — levantamento fotográfico;

b) Modelo de gestão urbanística, que inclui:

- Estudo económico;
- Planta de implementação, à escala de 1:1000 (desenho n.º 7);

- c) Planta de localização, à escala de 1:25 000 (desenho n.º 8);
- d) Planta de enquadramento regional, à escala de 1:5000 (desenho n.º 9);

3) Elementos anexos ao Plano:**Plantas de trabalho:**

- Planta da situação actual do solo, à escala de 1:2000 (desenho n.º 10);
- Planta da estrutura verde, à escala de 1:1000 (desenho n.º 11);
- Planta de estrutura viária e estacionamento, à escala de 1:1000 (desenho n.º 12);
- Planta de traçado de rede de abastecimento de águas, à escala de 1:1000 (desenho n.º 13);
- Planta de traçado de rede de drenagem de esgotos, à escala de 1:1000 (desenho n.º 14);
- Perfis dos arruamentos projectados, à escala de 1:1000 (desenhos n.ºs 15 e 16);
- Perfis transversais dos arruamentos projectados, à escala de 1:1000 (desenho n.º 17);
- Cortes esquemáticos, à escala de 1:1000 (desenho n.º 18).

Artigo 4.º**Definições**

Para efeitos de aplicação no presente regulamento, entende-se por:

- a) Área bruta de construção (ABC) — somatório das superfícies dos pavimentos de todos os pisos, medida pelo extradosso das paredes exteriores, com exclusão de terraços descobertos. Para efeitos de cálculo do índice de construção, não são contabilizadas as ABC destinadas a estacionamentos, áreas técnicas e arrecadações afectas às fracções autónomas;
- b) Área de implantação (AI) — superfície da projecção horizontal da construção, delimitada pelo seu perímetro mais saliente, com exclusão de varandas, palas e platibandas;
- c) Área técnica (AT) — superfície construída coberta e de acesso restrito, destinada a abrigar o equipamento necessário ao bom funcionamento das instalações e bem-estar dos utilizadores, nomeadamente em matéria de climatização e ventilação;
- d) Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média da linha marginal até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda;
- e) Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível no ponto médio do piso de entrada do edifício, referida ao arruamento que serve o acesso principal;
- f) Linha marginal — linha que delimita uma parcela do arruamento público que o serve e que regula a implantação das edificações sobre esse arruamento;
- g) Plano marginal — plano vertical que passa pela linha marginal;
- h) Parcela (P) — área de terreno com delimitação definida, constituída pelas áreas de implantação de construções e dos respectivos logradouros.

CAPÍTULO II**Uso do solo****SECÇÃO I****Das edificações****Artigo 5.º****Implantação**

As áreas destinadas a construção são as que se encontram definidas nas plantas de implantação e no anexo I, «Quadro de áreas» (anexo ao relatório).

Artigo 6.º**Volumetria**

O volume das construções a executar é o que se encontra definido nas plantas de implantação e no anexo I, «Quadro de áreas» (anexo ao relatório), de acordo com a seguinte nomenclatura:

- V — número de pisos vazados;
- () — número de pisos abaixo da cota de soleira (caves);
- H — número de pisos destinados a habitação;

T — número de pisos destinados a comércio e serviços;
E — número de pisos destinados a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações.

Artigo 7.º

Corpos balançados

É permitida a construção de corpos balançados desde que não excedam em alçado 20% da área total da fachada em que se inserem, não se projectem mais de 1,2 m além do plano marginal e não se situem a cota inferior a 4 m sobre áreas de circulação, públicas ou privadas, medida no ponto mais desfavorável da sua face inferior.

Artigo 8.º

Ajustamentos

a) Admitem-se ajustamentos à configuração das parcelas ou à configuração dos edifícios nas fases de projecto de loteamento ou de construção dos edifícios quando devidamente justificados e aprovados pela Câmara Municipal de Oeiras e desde que não impliquem aumentos das áreas de implantação ou das parcelas superiores a 3% das áreas indicadas no PP nem prejudiquem a coerência do conjunto ou a realização do estacionamento.

b) Admite-se uma alteração à cota de soleira da «praça» definida pelas parcelas n.ºs 35 a 38 e 41 a 43 na fase de projecto de loteamento, com o objectivo de se criar uma zona de estacionamento subterrâneo, adicional ao previsto no Plano, e desde que não implique outras alterações que não estejam previstas no presente regulamento.

Artigo 9.º

Número de fogos

Admite-se a variação do número de fogos indicado no PP resultante da redefinição de tipologias em função do mercado, da procura na oportunidade da implementação do Plano desde que não produza acréscimo da área de construção e seja ajustada à correspondente capacidade de estacionamento automóvel, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento.

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

Artigo 10.º

Parque urbano

Na área delimitada como parque urbano na planta de síntese de implantação só são permitidas construções destinadas à sua segurança e manutenção ou equipamentos complementares que favoreçam o uso do parque pela população.

Artigo 11.º

Zonas verdes

Para além da área delimitada como parque urbano, todas as zonas verdes previstas no PP destinam-se a protecção e enquadramento das edificações e vias propostas, pelo que não são permitidas quaisquer construções, com excepção para o mobiliário urbano, no sentido de facultar a sua fruição pela população.

Artigo 12.º

Área a preservar

A intervenção na área a preservar, designada no plano por «parcela n.º 34», não se encontra contabilizada no anexo I, «Quadro de áreas», e será objecto de projecto a aprovar pela Câmara Municipal de Oeiras, obedecendo às seguintes regras:

- Preservar o conjunto edificado que constitui património cultural;
- Proceder à conservação e ou restauro dos elementos arquitectónicos remanescentes da construção inicial;
- Demolição das ampliações dissonantes e das construções precárias existentes;
- A ampliação do conjunto edificado a preservar ou a edificação de novas construções só será permitida desde que devidamente justificada e que dela não resulte um acréscimo da ABC legalizada existente superior a 20%;
- Só serão admitidas utilizações de habitação, serviços ou equipamento sócio-cultural e turístico;
- Elaboração de projecto de execução de arranjos exteriores;
- A responsabilidade do projecto ser da autoria de arquitecto.

SECÇÃO II

Das utilizações

Artigo 13.º

Disposições gerais

As utilizações a que se destinam os edifícios são as que estão definidas na planta de síntese de implantação, através da nomenclatura referida no artigo 6.º, e constantes do anexo I, «Quadro de áreas», em anexo ao relatório.

Artigo 14.º

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 15.º

Comércio

As fracções comerciais que vierem a ser constituídas devem ter acesso público, autónomo e independente.

§ único. Exceptua-se ao preceituado no número anterior as utilizações comerciais da parcela n.º 1, cujas fracções podem ser servidas por acesso comum.

Artigo 16.º

Da edificação das zonas terciárias

1 — A altura máxima piso a piso das áreas destinadas a serviços é de 3,6 m, não podendo o pé-direito livre com sistema adequado de climatização ser inferior a 2,7 m.

2 — A altura máxima piso a piso das áreas destinadas a comércio é de 4,5 m, não podendo o pé-direito livre ser inferior a 3 m.

Artigo 17.º

Conversão de uso

São permitidas mudanças de uso nas áreas edificadas desde que seja possível dar cumprimento a todas as prescrições aplicáveis do presente regulamento, com as seguintes excepções:

- Nas conversões de utilização terciária em habitacional;
- Quando esteja prevista utilização em estacionamento, arrecadações e áreas técnicas;
- Na parcela n.º 34 fora do âmbito da alínea c) do artigo 12.º;
- Na parcela n.º 1, em que é admissível a utilização com actividade hoteleira.

Artigo 18.º

Parque urbano

A área delimitada na planta de síntese de implantação como parque urbano integra a estrutura verde principal do território municipal e deve ser objecto de projecto, contemplando prioritariamente os seguintes aspectos:

- Identificação e classificação das espécies vegetais existentes;
- Estabelecimento das condições necessárias à sua conservação;
- Localização e definição das zonas destinadas a equipamentos e percursos pedonais a utilizar pela população em actividades de recreio e lazer.

SECÇÃO III

Dos estacionamentos

Artigo 19.º

Implantação

Todas as necessidades de estacionamento têm obrigatoriamente de ser satisfeitas dentro dos limites das parcelas respectivas e dentro das áreas de implantação definidas nas plantas de implantação.

§ único. A área prevista para o estacionamento em cada parcela no anexo I, «Quadro de áreas», pode ser alterada em função das disposições do presente regulamento, de acordo com o preceituado no artigo 20.º, e qualquer redução ou ampliação dessa área não pode dar origem a alterações no dimensionamento das parcelas ou das áreas de implantação, excepto no caso previsto na alínea b) do artigo 8.º