

Declaração. — Torna-se público que esta Direcção-Geral registou o Plano de Pormenor do Vale de Algés, com o n.º 03.11.11.02/01-92, em 21-2-92, aprovado pelo Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo em 30-10-85, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

de 23-3-92. — O Director-Geral, Vítor Manuel Carvalho Melo.

Regulamento

Artigo 1.º Objecto do regulamento:

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

Art. 2.º Elementos que constituem o plano:

O plano identificado no artigo anterior é constituído por:

- a) Memória descritiva;
- b) Regulamento;
- c) Peças gráficas:

- Planta de inserção regional à escala 1:25 000;
- Planta de trabalho e rede viária (edifícios construídos e em construção) à escala 1:2000;
- Perfis à escala 1:1000;
- Planta de equipamentos à escala 1:2000;
- Planta de estrutura verde à escala 1:2000;
- Planta de apresentação à escala 1:2000;
- Planta de síntese sobre base topográfica à escala 1:2000.

Art. 3.º Área destinada a zonas verdes:

- a) As zonas verdes definidas nas peças gráficas são afectas a actividades lúdicas da população e asseguram o enquadramento paisagístico dos conjuntos edificados;
- b) Nestas áreas serão conservadas as espécies arbóreas existentes, que deverão integrar-se no esquema geral de arborização e ajardinamento a definir em projectos de tratamento paisagístico a promover pela CMO ou a apresentar pelos proprietários para aprovação pela CMO;
- c) Nestas áreas é interdita a construção exceptuando-se os edifícios de apoio a actividades lúdicas, de convívio, culturais ou religiosas, a definir pela CMO no âmbito dos projectos de tratamento paisagístico de cada área;
- d) As zonas verdes de protecção a vias de tráfego intenso (auto-estrada e CRIL) serão arborizadas por forma a assegurar um adequado isolamento acústico e enquadramento visual;
- e) Nas áreas destinadas a zonas verdes, a impermeabilização do solo deverá reduzir-se ao estritamente necessário, só sendo admissível nas zonas destinadas a utilização intensa de estadia ou recreio, nos caminhos pedonais e nas áreas de implantação dos edifícios de apoio referidos na alínea c).

Art. 4.º Áreas destinadas a equipamento desportivo:

As áreas definidas nas peças gráficas do plano como zonas desportivas, destinam-se exclusivamente à construção de equipamento para a prática de desporto, a definir pela CMO, em face das necessidades locais.

Art. 5.º Áreas destinadas a edifícios de equipamento escolar e social:

Os espaços envolventes dos edifícios de equipamento, incluídos no respectivo logradouro, constituirão zonas verdes, com tratamento adequado, de modo a dar continuidade à estrutura verde secundária. Sempre que seja imprescindível a vedação dos logradouros destes edifícios, deverão adoptar-se as sebes vivas ou outro tipo de vedação que não interfira na uniformidade da estrutura verde.

Art. 6.º Integração das zonas verdes desportivas e de equipamento social e escolar:

As áreas destinadas a zonas verdes, ou desportivas que se inserem em propriedades onde o plano prevê áreas edificáveis, serão obrigatoriamente cedidas à CMO:

- a) As áreas destinadas a zonas verdes ou desportivas que se inserem em propriedades onde o plano não prevê áreas edificáveis, serão

adquiridas pela CMO, por negociação amigável ou por expropriação, sendo os respectivos encargos considerados nas condições a estabelecer pela CMO para emissão dos alvarás de loteamento das áreas edificáveis, previstas no perímetro do plano.

Art. 7.º Arruamentos e caminhos de peões:

- a) Os perfis transversais das vias deverão corresponder ao princípio de hierarquização viária de acordo com as funções de cada via.

A estrutura viária principal, no interior do perímetro do plano, é constituída por vias já existentes, devendo, neste caso, proceder-se à sua reparação de acordo com os perfis transversais previstos.

As vias a criar deverão obedecer aos perfis transversais-tipo indicados nas peças gráficas do plano;

- b) Serão previstas vias de peões devidamente tratadas, por forma a garantir uma fácil circulação entre as diferentes zonas edificáveis previstas no plano, bem como entre as zonas edificáveis e as áreas destinadas a equipamento.

Art. 8.º Parque automóvel:

- a) Nas novas áreas edificáveis previstas no plano, o índice de estacionamento será de 1,4 carros/fogo, sendo 70% do número de lugares previstos em estacionamento coberto, de preferência em cave e 30% ao ar livre.

Nas áreas em que estiverem previstas unidades de comércio e serviço, será adicionado 1 carro/50 m² mantendo-se a proporção entre o estacionamento coberto e ao ar livre;

- b) Em casos devidamente justificados, poderão aceitar-se ajustamentos às percentagens de estacionamento coberto e ao ar livre;
- c) Nos casos em que for comprovada a impossibilidade de obtenção do índice de 1,4 carros/fogo poderá aceitar-se o número de lugares máximo cuja concretização seja tecnicamente viável sem prejuízo do índice mínimo de 1 carro/fogo e 1 carro/50 m² de comércio ou serviços.

Art. 9.º Implantação dos edifícios:

As superfícies de implantação dos edifícios encontram-se definidas nas peças gráficas do plano, sendo, no entanto, admissíveis os ajustamentos de pormenor que resultem do desenvolvimento de projectos de infra-estruturas ou dos edifícios, desde que devidamente justificados, não podendo, no entanto, corresponder a acréscimos de área nem prejudicar a harmonia e equilíbrio do conjunto em que se inserem.

Art. 10.º Volumetria:

O número de pisos dos edifícios será o indicado nas peças gráficas do plano.

Os pisos serão referenciados do seguinte modo:

- «P» — Pisos destinados a habitação;
- «C» — Pisos destinados a comércio ou serviços;
- «G» — Pisos destinados a estacionamento automóvel;
- «CV» — Pisos enterrados ou semienterrados, destinados a arrecadação ou áreas do condomínio;
- «E» — Pisos térreos destinados a entrada, área do condomínio e arrecadações;
- «V» — Piso ou área vazada.

Art. 11.º Número de fogos e área de construção:

- a) O número de fogos em cada conjunto edificável será o estabelecido no quadro anexo à memória descritiva do plano;
- b) Quando forem propostas soluções com tipologias cuja área seja inferior à área bruta de construção média considerada, não poderão verificar-se excedentes em relação à área bruta de construção total (número de fogos indicados no quadro multiplicado pela área bruta de construção de 120 m²).

O número de habitantes definidos para cada conjunto edificável não poderá também ser excedido (3,5 habitantes por fogo, determinando-se o número de habitantes nas diversas tipologias a 35 m² por habitante);

- c) O número de fogos indicado para cada conjunto edificável, não inclui um fogo por edifício, destinado a porteira;
- d) A área bruta de construção média por fogo, considerada no plano, é de 120 m², não se incluindo nesta área as instalações destinadas a acessos, sala de condóminos, fogo de porteira, arrecadações e área de estacionamento automóvel;
- e) Os fogos destinados a porteira não deverão exceder a área bruta de construção máxima de 75 m²;
- f) A área total de arrecadações, por edifício, não deverá exceder 5 m² por fogo;
- g) Em todos os edifícios com mais de 10 condóminos ou utilizadores, será prevista uma sala de reuniões, com a área correspondente a 1,5 m² por condómino ou utilizador;
- h) Nos edifícios com mais de 10 pisos serão aplicadas as normas de segurança contra incêndios;
- i) Os pisos destinados a estacionamento automóvel terão o pé direito útil máximo de 2,20 m;
- j) A área dos pisos destinados a estacionamento automóvel não poderá, em princípio, exceder 25 m² por lugar, incluindo a respectiva via de acesso e espaço de manobra;
- k) A área de construção destinada a acessos não contabilizável como área de habitação não poderá exceder 10 m² por fogo.

Art. 12.º Conversão de áreas:

- a) Quando se verifique a conversão de área bruta de construção destinada no plano a uso habitacional para área de comércio ou serviço será adoptada uma tolerância de 25% em relação à área habitacional convertida;
- b) Quando se verificarem excedentes nas áreas brutas de construção máxima a que se referem as alíneas e), f), j) e k) do presente artigo

os respectivos excedentes serão deduzidos à área bruta de construção para habitação, comércio ou serviço prevista para o edifício ou edifícios, de acordo com o plano;

- c) Quando se verifique conversão de área de construção destinada a habitação em área de comércio ou escritórios com a tolerância referida na alínea c) do presente artigo, o acréscimo total de construção da zona ou conjunto edificável não poderá exceder 10% da área bruta total respectiva de acordo com a previsão do plano.

Art. 13.º Dimensionamento dos lotes:

Nos casos em que não se encontrem definidos no plano os lotes ou unidades construtivas a considerar, o respectivo dimensionamento deverá garantir o equilíbrio e a coerência formal dos conjuntos de edifícios indicados nas peças gráficas do plano e assegurar a concretização por forma tecnicamente adequada, dos pisos destinados a comércio e serviços ou estacionamento automóvel.

Art. 14.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.

Art. 15.º Tratamento de lajes de cobertura de pisos em cave ou semicave:

Nos casos em que as áreas destinadas a comércio e serviços ou estacionamento, em cave ou semicave, se expandirem para além da implantação do corpo principal do edifício, as respectivas lajes de cobertura deverão ser objecto de tratamento paisagístico adequado, por forma a garantir a sua inserção nos espaços verdes e de estadia e recreio previstos na envolvente das edificações.

Art. 16.º Omissões:

Em todos os casos omissos no presente regulamento será aplicada a legislação em vigor, nomeadamente o RGEU e os regulamentos municipais.

