

reno, determinada para a construção dos arruamentos e logradouros destinados a pedes.

Artigo 3.º

Materiais de construção e acabamentos

Os materiais de construção terão de ser propostos criteriosamente, não podendo ser aprovados projectos que utilizem total ou parcialmente materiais de construção e de acabamento, que não estejam de acordo com as características da arquitectura tradicional local.

1 — Não serão autorizadas construções do tipo pré-fabricado, total ou parcialmente.

a) São interditos os seguintes materiais de acabamentos exteriores:

- 1) Azulejos lisos ou decorativos;
- 2) Revestimentos em pedra mármore ou outras, que não excedam a área de rodapés, numa faixa nunca superior a 0,50 m de altura;
- 3) O guarnecimento de vãos com aros de alvenaria de pedra, em cor dominante, diferente da cor branca;
- 4) É interdita a pintura das alvenarias exteriores, de cor diferente da cor branca;
- 5) É interdito o uso de envidraçados, para além dos que estão consignados aos vãos de janelas normais, devendo evitar-se nas fachadas principais a construção de envidraçados do tipo denominado por marquises;
- 6) É interdito o uso de materiais das coberturas em fibrocimento, chapa plástica ou telhas de cor diferente da tradicional, ou seja de barro vermelho.

b) São aconselhados os seguintes materiais de acabamentos exteriores:

- 1) Alvenarias de areia grossa ou fina, pintadas a branco;
- 2) Roda-pés ou molduras, pintadas em cores resultantes da diluição ocres em de azul claro ou verde claro;
- 3) Caixilharias em madeira pintada ou em alternativa em alumínio de cor castanho escuro;
- 4) Estores exteriores em cor branca ou por portadas exteriores de madeira em cor natural;
- 5) Alvenarias de revestimento em pedra branca bujardada.

Artigo 4.º

Construção de anexos

A construção de garagens e anexos só pode ser autorizada se para o efeito for apresentado projecto próprio, o qual deverá ser colocado para aprovação em conjunto com o projecto da edificação principal.

1 — Os anexos não poderão servir como fogo adicional, admitindo-se que sejam consignados a:

- Cozinha de matanças;
- Arrumos;
- Garagem;
- Usos oficiais domésticos.

2 — A sua área de ocupação não pode exceder 20% da área ocupada pela edificação habitacional, devendo 1/3 desta área constituir alpendre aberto.

3 — A linha de cumeira não pode exceder 2,60 m, e as águas respectivas obrigatoriamente serão inclinadas para o respectivo logradouro do lote.

4 — Os materiais de acabamentos exteriores reger-se-ão pelo que está preceituado no artigo 3.º do presente regulamento.

Artigo 5.º

Muros de vedação

Os muros de vedação fronteiros serão de alvenaria branca, sendo o respectivo pano uniforme com a altura de 0,90 m, medida no eixo central do vão ou limite fronteiro do lote. Poder-se-á autorizar o uso de grelhas de alvenaria ou gradeamento de ferro pintado até à altura máxima de 1,25 m.

Artigo 6.º

Construção de caves

Salvo condições topográficas excepcionais, não são autorizados desaterros para construção de caves.

Artigo 7.º

Apresentação dos projectos

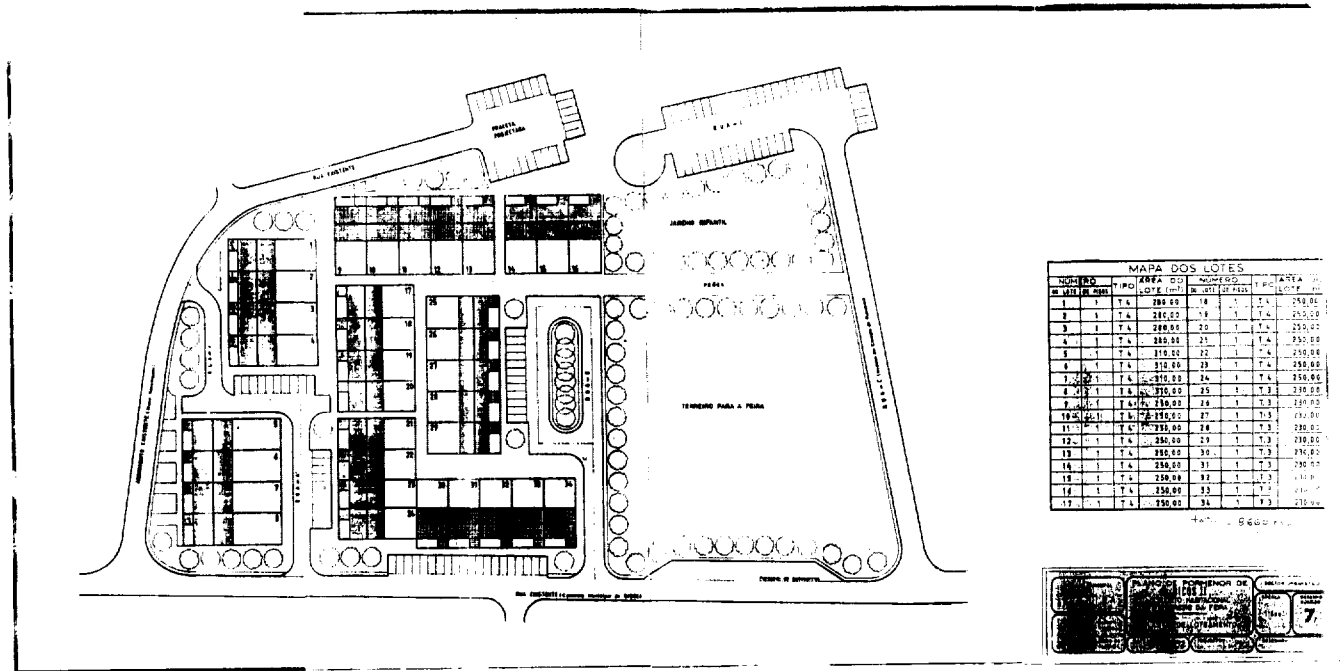
A apresentação dos projectos deverá ser feita de acordo com as normas oficiais em vigor, sendo obrigatória a apresentação do mapa de cores e materiais de acabamento a utilizar, podendo o Município obrigar à apresentação de amostras, quando tal se julgue conveniente, pelos serviços técnicos.

Artigo 8.º

Omissões ou interpretações de situações duvidosas

As omissões e interpretações duvidosas do presente regulamento serão sempre esclarecidas com base no RGEU, e normativo especialmente elaborado pelo Município para o efeito.

A Câmara Municipal de Odemira poderá impor condições legais adicionais ao presente regulamento, que serão tornadas públicas nos termos da legislação em vigor.



Declaração. — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 8-7-91, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo Desp. MPAT 90/87, publicado no DR, 2.ª, de 2-9-87, ratificou a deliberação da Assembleia Municipal de Oeiras de 28-2-89, que aprovou o Plano de

Pormenor do Alto de Algés, concelho de Oeiras, publicando-se, em anexo, o regulamento e a planta de síntese. Mais se torna público que esta Direcção-Geral registou o referido plano de pormenor, com o n.º 03.11.11.02/03-91, em 31-7-91. 14-8-92. — O Director-Geral, Vítor Manuel Carvalho Melo.

Regulamento

Quarteirão em Algés

Plano de Pormenor Complementar ao PUCS — Zona A

1 — Considerações gerais:

1.1 — O presente regulamento tem como finalidade a delimitação precisa das condições específicas a que deve obedecer a ocupação da zona que compreende o quarteirão, de forma triangular, definido pelas Ruas da Sofia de Carvalho, de Francisco Duarte Pedroso, e Avenida da República, em Algés.

1.2 — O referido quarteirão que compreende dois terrenos, um propriedade da FNAC, com 2702 m², e outro na posse do Município, com 1300 m², deverá ser objecto de um estudo conjunto, em que neste último seja prevista a existência de um jardim público.

1.3 — O índice de construção máximo permitido poderá ser de 1,85 a aplicar ao somatório da área das duas parcelas, devendo o potencial construtivo resultante ser implantado exclusivamente no terreno da FNAC, de modo a possibilitar a existência do jardim no terreno municipal; desta forma a FNAC fica obrigada à execução da referida área de jardim público.

1.4 — Ficam excluídas do índice as áreas destinadas a estacionamento coberto.

1.5 — Quanto ao número de pisos e qualquer que seja a situação, eles não deverão ser superiores a quatro, contados a partir do nível térreo, sendo de admitir e em consequência das pendentes acentuadas do terreno, que os pisos térreos sejam sobreelevados em relação aos níveis dos passeios e arruamentos existentes.

1.6 — Para além do que se expressa neste regulamento, todas as construções a efectuar deverão dar cumprimento ao disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — Critérios a considerar na construção dos edifícios:

No desenvolvimento dos projectos dos edifícios previstos no presente plano de pormenor, serão adoptados os seguintes critérios:

2.1 — As áreas de construção indicadas na planta de síntese para cada um dos usos propostos, serão analisadas no desenvolvimento dos projectos de acordo com os seguintes critérios:

2.1.1 — A área de construção global não poderá ser excedida, excepto no que se refere a ajustamentos decorrentes do desenvolvimento dos projectos que concorram para a qualidade funcional e arquitectónica dos edifícios.

A tolerância a considerar neste pressuposto nos projectos dos edifícios não poderá exceder 10% da área prevista no presente plano.

2.1.2 — Será admissível a transferência de área de construção destinada a habitação para comércio e serviços, desde que seja ajustada a capacidade de estacionamento e que a alteração de uso não exceda o piso situado à cota do arruamento de acesso.

2.1.3 — É interdita a transferência de área destinada a comércio e serviços para uso habitacional.

2.1.4 — Poderá ser admitida, se justificada, a transferência de área de construção prevista para comércio e serviços para utilização com estacionamento automóvel.

2.2 — No conjunto da construção deverá ser prevista uma área de estacionamento coberto disposta de acesso único e independente; o número de lugares, na proporção mínima de um carro/fojo, terá ainda de contemplar lugares afectos aos serviços, na proporção das fracções que se vierem a definir para este uso e das características específicas das actividades a instalar.

2.3 — As áreas de serviços deverão dispor de acessos independentes dos da habitação, não podendo ser ocupados por quaisquer actividades que produzam ruídos ou cheiros que, por qualquer forma, interfiram com a função habitar.

2.4 — Também as áreas destinadas a comércio deverão dispor de acesso(s) independente(s), sendo de admitir a possibilidade de soluções em situação semiencerrada, desde que acatelem os aspectos de ventilação e segurança; tal situação poderá inclusivamente permitir a solução de centro comercial, desde que parte desse espaço e o acesso principal sejam a um nível térreo, directamente em contacto com o exterior e estejam garantidas adequadas condições de segurança contra incêndios, ventilação e evacuação de emergência e que seja ajustada a capacidade de estacionamento automóvel às necessidades de funcionamento de uma unidade deste tipo.

2.5 — A habitação, que só deverá ser considerada em pisos acima dos níveis dos passeios e arruamentos existentes, poderá constituir-se segundo diversas unidades construtivas, dispondo cada uma delas quer de comunicações verticais como de acessos próprios, directos à rua.

2.6 — Os terraços que resultam das coberturas dos pisos de estacionamento e serviços deverão poder ser acessíveis, fazendo parte das fracções que com eles comuniquem, não sendo permitidas quaisquer construções ou ampliações.

No tratamento das coberturas destes pisos serão previstas áreas ajardinadas, realizando-se, para o efeito, o adequado tratamento de impermeabilização e escoamento de águas pluviais e previstas caixas com terra vegetal preparada para plantação de espécies vegetais adequadas.

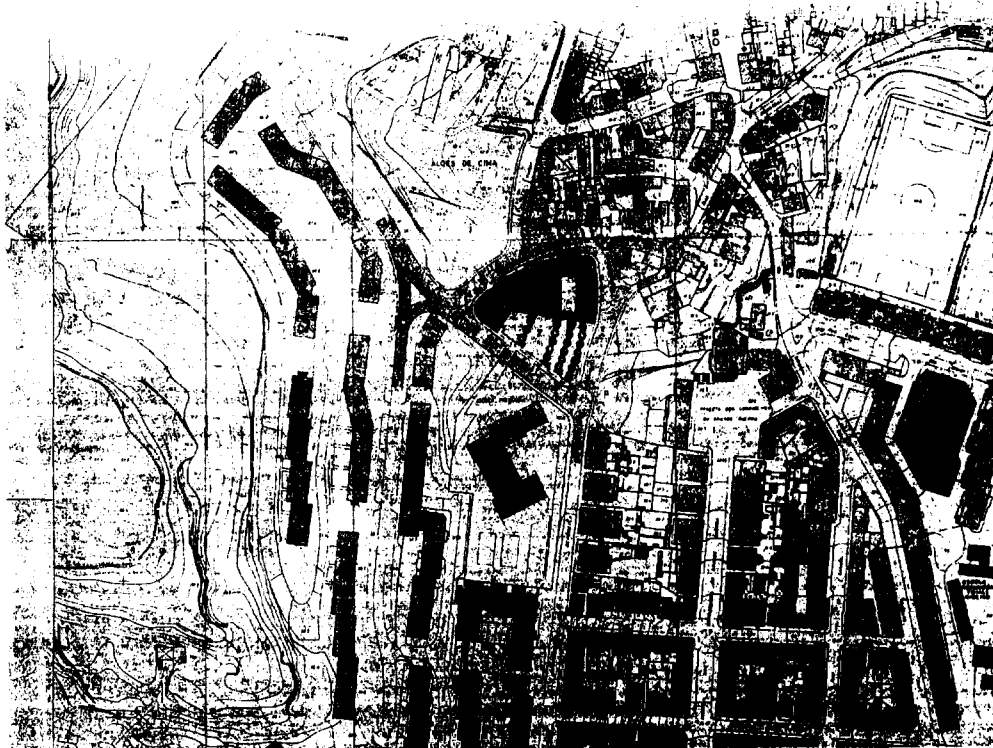
2.7 — É admissível a existência de corpos balançados e ou varandas nas fachadas a tardoz, até ao limite máximo de 1,20 m, contado a partir do plano vertical da fachada.

2.8 — Se vierem a existir empenas livres, é de excluir a solução de empena cega, devendo estas ser objecto de tratamento cuidado, admitindo-se a existência de vãos, varandas ou corpos balançados.

2.9 — Deverá existir no embasamento do(s) edifício(s) um soco em pedra com a altura mínima de 1 m.

2.10 — Nas caixilharias é de excluir a utilização de perfis de alumínio à cor natural, assim como em guardas metálicas, caso existam.

2.11 — Quanto à zona livre correspondente ao terreno municipal, ela deverá ser ocupada como área de lazer (um jardim público) contemplando espaços de estadia, parque infantil, esplanada de apoio à zona de comércio, mediante projecto a apresentar nos termos das condições estabelecidas pela Câmara Municipal de Oeiras à FNAC.



LEGENDA

- ▨ Área de construção
- ▤ Estacionamento coberto em nível T + 1
- ▥ Estacionamento - áreas cobertas

Área	Índice	Cobertura	Pisos	Estacionamento	Observações
1	1,85	100%	4	100	
2	1,85	100%	4	100	
3	1,85	100%	4	100	
4	1,85	100%	4	100	
5	1,85	100%	4	100	
6	1,85	100%	4	100	
7	1,85	100%	4	100	
8	1,85	100%	4	100	
9	1,85	100%	4	100	
10	1,85	100%	4	100	
11	1,85	100%	4	100	
12	1,85	100%	4	100	
13	1,85	100%	4	100	
14	1,85	100%	4	100	
15	1,85	100%	4	100	
16	1,85	100%	4	100	
17	1,85	100%	4	100	
18	1,85	100%	4	100	
19	1,85	100%	4	100	
20	1,85	100%	4	100	
21	1,85	100%	4	100	
22	1,85	100%	4	100	
23	1,85	100%	4	100	
24	1,85	100%	4	100	
25	1,85	100%	4	100	
26	1,85	100%	4	100	
27	1,85	100%	4	100	
28	1,85	100%	4	100	
29	1,85	100%	4	100	
30	1,85	100%	4	100	
31	1,85	100%	4	100	
32	1,85	100%	4	100	
33	1,85	100%	4	100	
34	1,85	100%	4	100	
35	1,85	100%	4	100	
36	1,85	100%	4	100	
37	1,85	100%	4	100	
38	1,85	100%	4	100	
39	1,85	100%	4	100	
40	1,85	100%	4	100	
41	1,85	100%	4	100	
42	1,85	100%	4	100	
43	1,85	100%	4	100	
44	1,85	100%	4	100	
45	1,85	100%	4	100	
46	1,85	100%	4	100	
47	1,85	100%	4	100	
48	1,85	100%	4	100	
49	1,85	100%	4	100	
50	1,85	100%	4	100	