



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

### QUARTEIRÃO VALENTIM DE CARVALHO

VALENTIM DE CARVALHO, S.A.

Estrada de Paço de Arcos, União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, Oeiras

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

O presente regulamento aplicar-se-á às construções que vierem a ser edificadas na parcela de terreno objeto da operação de loteamento da propriedade denominada de Quarteirão Valentim de Carvalho, localizada em Paço de Arcos, união de freguesias de Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Oeiras a que se refere o processo camarário P1/1690/1002/0, assinalada e delimitada nas peças desenhadas apenas a este regulamento. O presente Loteamento rege-se pelas disposições constantes no presente documento, bem como pelas peças desenhadas e escritas que fazem parte do processo.

A propriedade tem a área total de 30.786,45 m<sup>2</sup> sendo a área abrangida por este regulamento a correspondente à área total a lotear.

### **2. REGULAMENTO DE OBRAS A EFETUAR**

Todas as construções ou obras que se venham a efetuar dentro dos limites definidos no Loteamento terão de respeitar o presente Regulamento, peças desenhadas e escritas apenas, a legislação vigente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, os Regulamentos Camarários e a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Oeiras e demais entidades competentes para tal e que sobre esta área tenham aplicação.

## **CARACTERÍSTICAS GERAIS DE CONCEÇÃO**

### **3. CARACTERÍSTICAS DA URBANIZAÇÃO**

O loteamento é constituído por 3 Lotes. O lote 1, destina-se à reabilitação, adaptação e ampliação do atual edifício passando a ter o uso de Hotel e Serviços. O lote 2, destina-se à reabilitação, adaptação e ampliação de um edifício de serviços, passando a ser destinado a serviços e equipamento privado com utilização pública. O lote 3, destina-se à construção de edifícios para habitação plurifamiliar.

- No lote destinado a hotel, serviços e equipamento (lote 1), o uso principal, hotel deve ser o dominante.
- O empreendimento turístico a implementar deverá ser de qualidade superior, com a classificação de estabelecimento hoteleiro, de categoria de tipologia de 4 Estrelas e com o nº máximo de 100 Quartos/unidades de alojamento, de acordo com o Decreto-Lei nº39/2008 de 7 de março e a respetiva Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação.
- O lote destinado a serviços e equipamento (lote 2), o limite máximo do número de pisos acima da cota de soleira é de 2. O estacionamento desenvolve-se no interior do lote tendo acesso a partir da via pública. Os lugares de estacionamento confinantes com a via pública, não podem ser vedados ou encerrados, devendo os mesmos ser sinalizados e indicados que se destinam ao uso exclusivo do lote.
- O lote destinado a habitação (lote 3), divide-se em 4 Blocos, da seguinte forma:

- Bloco 1 e 2, com um limite máximo de pisos acima da cota de soleira de quatro pisos, e tendo o piso térreo vazado, destinado a estacionamento e à circulação dos residentes.

- Bloco 3 e 4, com um limite máximo de pisos acima da cota de soleira de quatro pisos, e um piso em cave destinado a estacionamento dos residentes.

- Bloco 5, com um limite de pisos em cave abaixo da cota de soleira é 1, destinado a estacionamento comum do Lote.

- No lote 3 a via de acesso tem um carácter partilhado, com servidão de utilização pública de atravessamento pedonal à superfície como indicado na Planta de Síntese. A utilização pública inclui ainda o direito de passagem e garantia de acesso às outras propriedades confinantes que venham no futuro a necessitar de estabelecer a sua acessibilidade a partir desta via, e, salvaguardo ainda a futura ligação pedonal para norte;
- As construções a implantar em todos os lotes terão de respeitar os afastamentos previstos aos limites dos lotes indicados na planta síntese. Devem ainda respeitar as implantações e demais parâmetros e disposições estabelecidos nas peças desenhadas e respetivos quadros.
- A cota de soleira pode sofrer variações até ao máximo de 1,00 m acima ou abaixo do indicado na Planta de Síntese da Operação de Loteamento.
- As variações das cotas de soleira, são sujeitas à apreciação prévia dos serviços técnicos da CMO.
- O estabelecimento das cérceas e alinhamentos horizontais, deve respeitar o definido nos perfis longitudinais e restantes peças desenhadas e escritas da Operação de Loteamento. Admite-se, no entanto, a existências de platibandas de contenção para substrato vegetal de coberturas ajardinadas, às quais, pode ainda ser acrescido de gradeamento metálico de proteção à queda com altura máxima de 1,20 m, desde que recuados em 1,50 m de distância do plano exterior das fachadas. Admite-se ainda a construção de coberturas acessíveis conforme se descreve no ponto 7.
- A composição arquitetónica do conjunto, deve garantir uma integração de excelência entre a forma do edifício e o ambiente local, manifestando-se o relevo a expressão cultural e artística de qualidade arquitetónica e construtiva do conjunto.
- As caixas de contadores e técnicos dos lotes devem ser incorporados em armários técnicos de modo a reforçar a qualidade do edificado e da sua relação com o espaço envolvente.
- Nos espaços assinalados em planta como P.T, será localizado um Posto de Transformação (P.T.), estando prevista uma área de 10 m<sup>2</sup> para o efeito.
- Os perfis das vias de circulação e passeios devem respeitar as dimensões definidas nas peças desenhadas e escritas que compõem o processo de licenciamento da operação de loteamento. Todos os materiais a utilizar em passeios, são materiais permeáveis de acordo com os definidos na planta de implantação da OL.
- Não é permitida a construção de quaisquer anexos nos logradouros dos lotes integrados na OL.

- A alteração de qualquer elemento de projeto definido no processo da operação de loteamento terá de dar cumprimento ao disposto na legislação vigente relativa à directiva europeia architectos e do código de direitos de autor.

#### **4. ALINHAMENTOS E AFASTAMENTOS**

Os afastamentos e alinhamentos das construções a implantar nos lotes devem dar cumprimento ao definido nas peças desenhadas, nomeadamente da planta síntese, planta de implantação, e regulamento que são parte integrante da Operação de Loteamento.

#### **5. CARACTERÍSTICAS DOS PROJETOS DE ARQUITECTURA**

O projeto de Arquitectura dos edifícios deverá assegurar uma imagem de coerência e harmonia do ponto de vista da linguagem arquitetónica e imagem de conjunto.

- Os elementos a construir, nos casos quando se trate de uma adição/ampliação, devem respeitar o edifício existente, devendo procurar utilizar formas geometrias simples, sem a adição de elementos decorativos.

#### **6. COMPOSIÇÃO ARQUITETÓNICA**

A composição arquitetónica do existente, patente nos edifícios do Lote 1 e 2, devem ser mantidas e preservadas, podendo contudo, as novas construções ou ampliações do existente, apresentar uma linguagem contemporânea com linhas retas e simples, com planos opacos ou envidraçados, assumindo sempre o destaque da arquitetura existente.

As intervenções a executar deverão ser devidamente fundamentadas tecnicamente e aceites pelos serviços técnicos da CMO.

#### **7. ÁREAS VERDES**

As áreas de espaços verdes, definidas na Operação de Loteamento, e não incluídas nos lotes privados, têm o carácter de uso público e visam a valorização urbanística do espaço público e da envolvente aos lotes e edifícios. Os espaços verdes definem-se através de numa visão global para a operação de loteamento que se pretende manter e valorizar.

O verde será o elemento de interligação dos diferentes espaços existentes na envolvente da área de intervenção, bem como respeitando o definido no PDM de Oeiras no que diz respeito ao corredor verde. As áreas verdes são essenciais à melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida dos habitantes e visitantes da cidade pelo que a redução da sua dimensão não é permitida.

Nas áreas verdes, a ocupação do espaço está definida no projeto de arranjos exteriores que compõe a presente operação de loteamento.

As áreas de cedência encontram identificadas na Planta de Síntese e numa peça desenhada autónoma - Planta de Cedências;

## **8. CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO RESIDENCIAL**

A disposição do conjunto destes edifícios no lote resulta da articulação de várias dimensões, nomeadamente a topografia, orientação solar, morfologia adjacente, imagem de conjunto e sistema de vistas.

O número máximo de fogos previsto é o que se encontra indicado no quadro sinóptico da planta de síntese, podendo albergar tipologias variadas entre T0 e T4, devendo a sua distribuição e/ou proporcionalidade ser devidamente fundamentada e aceite pelos serviços técnicos da CMO.

Neste lote, tratando-se de um lote privado onde existirá uma servidão de atravessamento pedonal à superfície, a parte do estacionamento é efetuado à superfície ao longo da via partilhada e ao nível térreo do vazado do conjunto edificado.

Neste lote prevê-se ainda a possibilidade futura de estabelecer o acesso aos futuros lotes/edifícios a criar na zona poente e a norte (em estudo conjunto, a definir numa segunda fase pela CMO).

Relativamente ao piso térreo do vazado é ainda possibilitado o seu uso para eventos por parte dos moradores, adaptando-os a espaços de lazer ou de desporto, partilhados ou não, com condições melhores de utilização na época de outono/inverno.

## **9. ESTACIONAMENTO**

Cada lote deve-se salvaguardar no interior do seu lote, o número mínimo de lugares de estacionamento em cada lote de acordo com a Planta Síntese.

## **DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

### **10. MATERIAIS E ACABAMENTOS**

Todos os edifícios devem contribuir para a dignificação e valorização estética do conjunto. O jogo cromático dos volumes deverá contribuir para o reforço da imagem de conjunto dos 3 lotes. Sendo de destacar a importância da coerência das intervenções nos edifícios existentes, devendo procurar utilizar formas geometrias simples.

### **COBERTURA**

- As coberturas dos edifícios devem ser planas. Admite-se que as mesmas possam ser ajardinadas e dotadas de gradeamento de proteção e pérgulas em madeira em acordo com o definido no ponto 3.
- Não são permitidos volumes salientes na cobertura com exceção de chaminés de exaustão de fumos e eventuais equipamentos que, por razões técnicas, tenham de ultrapassar a cota definida para a platibanda, situações que devem ser cuidadosamente estudadas.
- Nos lotes 1 e 3, admite-se para além de coberturas ajardinadas, coberturas acessíveis e piscinas na cobertura de modo a tirar otimizar a exposição solar e vista sobre Paço de Arcos e Rio Tejo. A estrutura da piscina deve ser absorvida pela estrutura do edifício e pé direito disponível no interior da edificação, podendo esta elevar-se à altura da platibanda.

## FACHADAS E VÃOS

- Os materiais a utilizar deverão ser maioritariamente paredes rebocadas com ou sem a adição de ETICS, ou outro sistema de acabamento que permita existir uma predominância da cor branca ou amarela. Nas fachadas permite-se ainda revestimentos em pedra natural de resistência adequada ao exterior, preferencialmente não polida e de cores claras, ou em outros materiais tais como: Madeiras; Vidro; Betão; aço ou outro material que contribua para a qualificação arquitetónica do edifício.
- Podem ser considerados outros materiais para além dos mencionados, desde que contribuam para a valorização da qualidade arquitetónica do objeto.
- As varandas ou terraços, quando aplicável, serão obrigatoriamente abertas, não sendo permitido o seu encerramento.
- A caixilharia deve respeitar a categoria de isolamento térmico-acústico exigido pela legislação em vigor. A serem aplicadas caixilharias elas devem ser de alumínio anodizado à cor natural ou com revestimento a madeira, ou mesmo em estrutura de madeira à cor natural, nos casos de se tratar de uma intervenção num edifício existente (Lote 1 e 2) podem ser na cor das pré-existentes. Admite-se a utilização de outros materiais como PVC branco desde que apresentem uma moldura em pedra natural na cor branca.
- Todos os elementos técnicos necessários, tais como tubos de queda, devem ser incorporados na arquitectura e embutidos, não sendo permitido elementos salientes e exteriores à fachada.
- Não é permitida a instalação de equipamentos de ventilação e/ou refrigeração nos planos exteriores das fachadas de qualquer dos edifícios abrangidos pela OL.

## GUARDAS

- As guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executadas em painéis de vidro temperado incolor ou, preferencialmente, em estrutura metálica de varões verticais de secção circular ou retangular, alinhados e com afastamento entre os diferentes elementos de 9 cm no máximo e de 1,10m de altura. Caso exista um espaçamento entre a guarda e o chão, este deve ter no máximo 9cm. As guardas metálicas serão na cor branca, igual à fachada, ou de cor semelhante à caixilharia em alumínio ou próxima das referências RAL 9003. No caso de se tratar de uma intervenção num edifício existente as mesmas podem ser na cor predominante ou dos caixilhos existentes.

## MUROS DE CONTENÇÃO

- Os muros de contenção, atendendo às diferenças de cota existentes no terreno, devem assumir uma altura restrita à cota necessária para conter as terras, em articulação com as cotas de pavimento confinantes, erguendo-se posteriormente à cota do peão em vedação metálica, considerando as cotas de pavimento indicadas na planta de síntese e no projeto de estruturas dos respetivos muros. Devem em todo o caso, ser privilegiadas soluções de escalonamento que atenuem os impactos dos referidos muros, a ser devidamente fundamentadas e aceites pelos serviços técnicos da CMO.

- Os muros devem ser acabados em betão ou acabamento semelhante, com exceção da guarda que será metálica na cor próxima das referências RAL 9003 ou na cor dominante pré-existente.
- Os muros devem ser cobertos com elementos vegetais.

## **MUROS DE VEDAÇÃO**

- Todos os muros de vedação dos lotes, devem ser preferencialmente metálicos, e ser recobertos com elementos verdes, podendo existir elementos metálicos com tubos ou varões verticais de secção retangular, garantindo uma melhor integração com a envolvente natural. Não é permitido qualquer tipo de muro em alvenaria ou pedra que confronte com o espaço público, com exceção dos armários técnicos que devem ter as dimensões mínimas estritamente necessárias ao seu funcionamento. O espaçamento entre varões será no máximo de 9 cm.
- Os portões, a existirem terão obrigatoriamente de ser metálicos.
- Os muros técnicos terão portas metálicas na dimensão total do muro, permitindo a continuidade da imagem das vedações e dos portões.
- A cor de todos os elementos de muros, vedações e elementos acessórios será próxima das referências RAL 9003 ou na cor dominante pré-existente.
- Nos lotes destinados a habitação e serviços a altura das vedações será de 1,60 m na frente do lote, 1 m no máximo opaco e o restante em vedação aberta. Nas vedações laterais e tardoos aos lotes pode subir aos 1,80 m de altura, de acordo com os regulamentos da CMO.
- No lote destinado ao hotel a altura das vedações será de 1,60 m na frente, lateral e tardoos, em vedação metálica aberta, na cor amarela, podendo ser introduzida vegetação.
- Nos casos em que existe a necessidade de muros de contenção pela diferença de cotas existentes no terreno, o muro deve subir apenas até a cota necessária a conter as terras, erguendo-se posteriormente à cota do peão, a vedação metálica.
- A privacidade para o interior do lote deve ser feita sempre através de vegetação, permitindo criar uma imagem coerente e uma transição suave exterior-interior.

## **11. UNIDADE COMERCIAL DE GESTÃO PÚBLICA A CONCESSIONAR - QUIOSQUE**

O espaço na praça destinado a uma unidade comercial de gestão pública a concessionar, tipo Quiosque, tem uma área máxima de construção e de implantação de 28,30 m<sup>2</sup> que se destina à apoio da praça das artes.

- O quiosque de apoio deve respeitar a implantação definida nas peças desenhadas que compõem o loteamento, sendo que a sua localização pode ser adaptada, desde que respeite o bom funcionamento da praça.
- O quiosque deve ser construído numa estrutura leve, passível de remoção.
- Os materiais do quiosque devem estar em articulação com as cores da envolvente.

## **12. REDES**

As redes de abastecimento devem ser de acordo com o estipulado nos regulamentos e normas da CMO e pelos serviços do SIMAS, devidamente fundamentadas e aceites pelos serviços técnicos da CMO e SIMAS.

A existência de um passadiço sobre elevado, no limite a sul da intervenção, sobre as infraestruturas existentes de drenagem de águas residuais, a mesma devem ser preservadas e possibilitar o seu acesso, devidamente fundamentadas e aceites pelos serviços técnicos da CMO e SIMAS.

13. QUADRO SINÓPTICO

Área de Solo As (m2)	Lote N°	Área do Lote (As) (m2)	Área Total de Implantação Máx do edifício à cota da laje de acesso pedonal (Σai) (m²)	Área de Construção Existente (m2)	Área de Construção a Demolir (m2) **	Área de Construção Nova Máx. (m2)	Área de Construção Licenciada (m2)	Área Total de Construção Máx (ΣAc) (m2)	Usos	Área de Construção por Uso (Ac) (m2)	N.º Total de Pisos Máx	N.º Pisos Acima da Cota de Soleira Máx	N.º Pisos Abaixo da Cota de Soleira Máx	Cota de Soleira (S) (m)	Altura da Edificação Máx. (H) (m)	Cota de Cobertura (m)	Fogos Máx. (F) N°	Volumetria Total Máx. (ΣV)(m³)		N.º de Lugares de Estacionamento (Min)		Artigo matricial de proveniência		
																		Sem Espaços de Estacionamento	Estacionamento	Público	Privado	N.º	Área afeta ao Lote (m²)	
30786,45	1	5393,25	1914,50	5700,00	400,00	400,00	0,00	5700,00	Hotel***	5000,00	6	5	1	49,55	19,31	68,86	-	36969,00	-	34	1621	1354,00		
									Serviços	300,00											3763	4039,25		
									Estacionamento	400,00														
	2	4115,00	1129,70	1142,45	-	270,00	1204,00	1412,45	Equipamento	897,87	2	2	-	58,60	7,00	65,60	-	7907,90	-	19	3763	4115,00		
									Serviços	514,58														
	3	BLOCO 1	10585,88	560,95	0,00	-	1682,85	-	1682,85	Habitação	1682,85	4*	4*	-	59,50	13,00	72,50	17	7292,35	-	52 (programados em via pública)	148	5001	8640,78
										Estacionamento	0,00													
		BLOCO 2		70,00	0,00	-	1682,85	-	1682,85	Habitação	1682,85	4*	4*	-	60,00	13,00	73,00	17	910,00	-				
										Estacionamento	0,00													
		BLOCO 3		753,90	0,00	-	3689,49	-	3689,49	Habitação	2935,59	5	4	-	64,00	12,50	76,50	33	9423,75	11383,89				
										Estacionamento	753,90													
		BLOCO 4		753,90	0,00	-	3689,49	-	3689,49	Habitação	2935,59	5	4	-	64,00	12,50	76,50	33	9423,75	11383,89				
Estacionamento										753,90														
BLOCO 5		529,10		0,00	-	529,10	-	529,10	Estacionamento	529,10	1	-	1	56,60	-	59,60	-	-	-					
30786,45		3		20094,13	5712,05	6842,45	400,00	11943,78	1204,00	18386,22	-	18386,22	-	-	-	-	-	-	100	71926,75			22767,78	52

\* - Incluí um piso térreo vazado destinado a estacionamento

\*\* - Edifício "L" acoplado a nascente com uma área de 700 m2 dos quais vão ser demolidos 400,00 m2.

\*\*\* - Empreendimento Turístico, com a classificação de estabelecimento hoteleiro, de categoria de tipologia de 4 Estrelas e com o nº máximo de 100 Quartos/unidades de alojamento, de acordo com o Decreto-Lei nº39/2008 de 7 de março e a respetiva Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação.

Barreiro, setembro de 2023

Miguel [REDACTED] Amado

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]