

## - PORTO CRUZ -

### - REGULAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO -

#### **Artigo 1.º – Objeto e âmbito de aplicação**

O presente regulamento define as regras de gestão urbanística a aplicar no espaço público e no espaço privado da área abrangida pela operação de loteamento de Porto Cruz, tal como delimitada na planta de síntese em anexo (A-08A), bem como as orientações de desenvolvimento dos projetos dos edifícios a erigir na mesma.

#### **Artigo 2.º – Área de Intervenção**

A operação de loteamento de Porto Cruz integra a transformação fundiária de uma área total de 54.877,75 metros quadrados, composta por três parcelas de terreno privadas e corresponde à UE1 do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor, com uma área total de 92.707,00 m<sup>2</sup>, nos seguintes termos:

a) Área de infraestruturas .....	108.661,65 m <sup>2</sup>
b) Área de operação de loteamento .....	92.707,00 m <sup>2</sup>
c) Área de lotes a constituir.....	29.482,80 m <sup>2</sup>
d) Área de acertos de infraestruturas.....	15.954,65 m <sup>2</sup>
e) Área da parcela objeto de reparcelamento.....	54.877,75 m <sup>2</sup>
f) Área total de lotes constituídos	29.482.80 m <sup>2</sup> ;
g) Área de cedências a favor do domínio municipal	25.418,00 m <sup>2</sup> ;
h) Área de equilíbrio ecológico	15.911.24 m <sup>2</sup> .

#### **Artigo 3.º – Promotores**

A operação de loteamento de Porto Cruz é promovida por iniciativa particular.

#### **Artigo 4.º – Uso e ocupação do solo**

1. A área sujeita da operação de loteamento de Porto Cruz está classificada como Solo Urbano ao abrigo do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor e abrange as seguintes categorias funcionais:
  - a.) Espaços centrais: uso residencial; usos compatíveis com o uso residencial; serviços; comércio; hotel; estacionamento público; área verde urbana; área verde privada;
  - b.) Espaços verdes: área de equilíbrio ecológico;
  - c.) Espaços de usos especiais: estacionamento público; turismo / serviços / comércio;
2. A área de intervenção integra ainda os espaços canais das infraestruturas rodoviárias, ferroviária e elétrico ligeiro.

#### **Artigo 5.º – Projetos dos edifícios**

1. A construção a erigir na área sujeita à operação de loteamento de Porto Cruz deve contribuir decisivamente para a criação de uma nova referência urbana, através da valorização ambiental e cultural do território onde se insere, a qual deverá assumir-se iconograficamente como uma nova porta de entrada no concelho de Oeiras.
2. O objetivo referido no número anterior deve ser expressamente acautelado em sede dos respetivos projetos de arquitetura.
3. A construção de cada edifício é independente da construção dos demais, podendo ser autonomamente licenciada contanto que a edificação ocorra dentro das manchas de implantação dos edifícios previstas na planta de síntese da operação de loteamento originária.
4. A anexação de lotes é permitida contanto que a edificação ocorra dentro das manchas de implantação dos edifícios previstas na planta de síntese da operação de loteamento originária.
5. Os edifícios a erigir em cada lote podem ser constituídos em regime de propriedade horizontal.

6. Não é permitida na área da operação de loteamento a construção de caves abaixo do nível do solo.
7. Na altura da edificação exclui-se os volumes das chaminés, elementos decorativos, assim como zonas técnicas e caixas de escadas e de elevadores.

### **Artigo 6.º – Parâmetros construtivos – Lote 1**

Os parâmetros aplicáveis à construção dos edifícios no Lote 1 (L1) são os seguintes:

- i.) Edifício com dois blocos, sendo um dos blocos destinado a hotel e comércio / serviços (Bloco 2) e o outro bloco destinado apenas a comércio / serviços (Bloco 1);
- ii.) Os blocos assentam sobre dois pisos de estacionamento comuns, que os servem de modo individualizado e integram as áreas técnicas e de acesso a cada bloco;
- iii.) Devem ser previstos espaços para contentores de resíduos não orgânicos no interior do lote;
- iv.) Deve ser previsto um átrio / zona de receção ao nível do acesso a cada um dos blocos;
- v.) O átrio do hotel deve ser individualizado do acesso ao bloco de serviços;
- vi.) O acesso às zonas de utilização comum do hotel deve ser assegurado a partir do nível do primeiro piso de estacionamento e a partir de plataforma elevada com comunicação à praça de acesso à marina;
- vii.) O projeto do hotel deve ser apto a permitir a classificação preferencial de cinco estrelas;
- viii.) Deve ser garantido o conforto acústico nos diferentes espaços do edifício do hotel;
- ix.) A altura máxima de edificação do Bloco 2 não pode exceder os 43.10 metros;
- x.) A solução de fachada deve garantir uma imagem de transparência nos quadrantes nascente, sul e poente;
- xi.) A solução de fachada deve assegurar a criação de condições de privacidade ao nível de cada quarto;
- xii.) O desenho das fachadas deve garantir o maior aproveitamento das vistas e da luz solar direta nos quartos;
- xiii.) O acesso aos pisos e espaços de serviços a partir das zonas de utilização comum deve ser distinto e separado do acesso previsto para os serviços e a emergência;
- xiv.) Os pisos de escritório devem ser servidos por elevador monta cargas com acesso distinto do dos elevadores destinados ao transporte de pessoas. Admite-se a possibilidade de poder ser apresentada uma solução de organização diferenciada entre usos;
- xv.) A altura de edificação máxima definida para o Bloco 1 não pode exceder os 48.00 metros;
- xvi.) As varandas a erigir sobre o quadrante sul devem fazer o maior aproveitamento possível das vistas;

- xvii.) O pé direito mínimo do interior dos espaços de hotel e de serviços é de 3.00 metros. Admite-se, contudo, que os espaços técnicos e sanitários possam dar cumprimento aos mínimos regulamentares;
- xviii.) Os materiais de revestimento exterior devem apresentar uma tonalidade clara, incluir o uso de pedra, vidro e metal, sendo admitido o acabamento com pintura em situações pontuais;
- xix.) As soluções de drenagem de águas pluviais nas varandas e terraços devem apresentar solução técnica interna ao espaço, não se admitindo o recurso a pingadeiras ou outras soluções que impliquem descargas sobre outros espaços privados.
- xx.) Os espaços verdes e de utilização coletiva a prever na cota da cobertura dos pisos de embasamento devem ter uma natureza predominantemente verde, adequando as orientações definidas no projeto de loteamento (arranjos exteriores), bem como assegurar os seguintes requisitos funcionais: i.) corredor para a infraestrutura do elétrico; ii.) acesso às viaturas dos bombeiros; iii.) zonas de circulação acessíveis – sem barreiras arquitectónicas; iv.) acesso ao bloco 1 e bloco 2 do lote 1.
- xxi.) Os espaços verdes e de utilização coletiva a prever na cota da cobertura dos pisos de embasamento dos lotes 1, 2 e 5 terão gestão e manutenção privada.

#### **Artigo 7.º – Parâmetros construtivos – Lote 2**

Os parâmetros aplicáveis à construção dos edifícios no Lote 2 (L2) são os seguintes:

- ii.) Composto por um edifício com cota de acesso pedonal acima da cobertura do embasamento destinado a comércio e cota de acesso ao espaço comercial no piso térreo do embasamento (destinado a supermercado);
- iii.) O edifício de comércio à cota da cobertura do embasamento do lote, deve ser devidamente enquadrado na envolvente da praça pública, prevendo zonas de acesso, circulação e de esplanada, em linha com os requisitos funcionais próprios dos espaços de utilização colectiva;
- iv.) O espaço de supermercado integrado no embasamento e o espaço de comércio à cota da cobertura do embasamento, devem ser servidos por dois pisos comuns de estacionamento e devem integrar, no seu interior, os espaços técnicos e os acessos necessários para garantir a respetiva funcionalidade;
- v.) Deve existir um compartimento comum de armazenamento dos contentores de resíduos no interior do espaço de supermercado localizado no interior dos pisos do embasamento;
- vi.) Deve ser garantido o conforto acústico nos diferentes espaços interiores dos edifícios com ocupação em permanência de pessoas;

- vii.) A altura da edificação do edifício à cota da cobertura do embasamento não pode exceder o máximo de 10.20 metros de cota;
- viii.) O acesso ao edifício de comércio à cota da cobertura do embasamento deve ser assegurado a partir do nível do primeiro piso de estacionamento e a partir da própria cobertura do embasamento, em comunicação com a ligação pedonal e ciclável elevada de acesso à marina;
- ix.) A solução de fachada do edifício no interior do embasamento destinado a supermercado deve garantir uma imagem de transparência nos quadrantes sul e norte;
- x.) O acesso aos pisos e espaços de comércio, a partir das zonas de utilização comum, deve ser distinto do acesso previsto para os serviços comuns e a emergência;
- xi.) O edifício de comércio à cota da cobertura do embasamento deve ser servido por elevador monta cargas com acesso distinto dos restantes elevadores destinados ao transporte de pessoas;
- xii.) O espaço destinado ao supermercado deverá ter pé direito duplo. Admite-se, contudo, que os espaços técnicos e sanitários possam dar cumprimento ao mínimo regulamentar;
- xiii.) Os materiais de revestimento exterior devem apresentar uma textura lisa e tonalidade clara, admitindo-se o uso da pedra, vidro e metal.
- xiv.) Os espaços verdes e de utilização coletiva a prever na cota da cobertura do embasamento, devem ter uma natureza predominantemente verde, de acordo com as orientações definidas no projeto de loteamento (arranjos exteriores), bem como assegurar os seguintes requisitos funcionais: i.) corredor para a infraestrutura do elétrico; ii.) acesso às viaturas dos bombeiros; iii.) zonas de circulação acessíveis; iv.) zonas de acesso sem barreiras arquitectónicas ao edifício de comércio à cota da cobertura dos pisos de embasamento.
- xv.) Os espaços verdes e de utilização coletiva a prever na cota da cobertura dos pisos de embasamento terão gestão e manutenção privada.

### **Artigo 8.º – Parâmetros construtivos – Lote 3**

1. O Lote 3 (L3) destina-se à construção de um edifício para o uso residencial com dois blocos assentes num embasamento comum, constituído por dois pisos destinados a estacionamento automóvel, áreas técnicas e acessos comuns.
2. Os parâmetros aplicáveis à construção do edifício do Lote 3 são os seguintes:
  - i.) Os edifícios a construir no lote devem contemplar um máximo de 190 fogos habitacionais, podendo adotar-se tipologias entre T1 e T5. Admite-se, contudo, outras tipologias desde

que, dessa solução, não resulte o aumento do número de fogos nem a diminuição de área construtiva privada;

- ii.) Deve ser assegurado um espaço de arrumo por fogo, podendo este ser localizado nas áreas técnicas a prever nos pisos do embasamento;
- iii.) Não se admite a existência de um espaço de contentores de resíduos domésticos no interior dos pisos do embasamento do lote;
- iv.) Deve existir um átrio / receção comum ao edifício nos dois níveis de acesso ao lote localizados no embasamento;
- v.) Qualquer espaço de comum do condomínio, deverá ser localizado ao nível dos pisos do embasamento;
- vi.) Qualquer tipologia de habitação deve contemplar soluções de iluminação solar e ventilação naturais, de modo a assegurar uma boa qualidade do ar no interior do fogo;
- vii.) Deve ser garantido o conforto acústico em todos os espaços interiores do edifício com permanência humana;
- viii.) A altura da edificação máxima definida para cada um dos blocos do edifício de uso residencial não pode exceder os 54.40 metros (acima dos pisos do embasamento);
- ix.) A altura máxima dos pisos de embasamento não pode exceder 12.00 metros.
- x.) O acesso às zonas de utilização comum do edifício de uso residencial deve ser assegurado a partir do nível do primeiro piso de estacionamento e do piso da cobertura do embasamento, em comunicação com as ligações pedonais de acesso à marina;
- xi.) A solução de composição da fachada deve garantir uma imagem de transparência nos quadrantes nascente, sul e poente e de maior privacidade e proteção ambiental relativamente ao vento, chuva e ruído, no quadrante norte, com adequado enquadramento de vegetação;
- xii.) O desenho das fachadas deve assegurar a criação de condições de privacidade ao nível de cada fogo (vistas e acessibilidade) e deve garantir o maior aproveitamento passivo da radiação solar direta;
- xiii.) Na cota da cobertura do embasamento deve prever-se um espaço ajardinado cuja natureza deve ser predominantemente verde;
- xiv.) O acesso dos residentes aos apartamentos a partir das zonas de utilização comum deve ser distinto do acesso previsto para funcionários e serviços;
- xv.) No último piso dos dois edifícios admite-se uma solução de sistemas de acessos verticais diversa da referida no ponto xiii) anterior;
- xvi.) Eventuais varandas a erigir sobre o quadrante sul devem fazer o maior aproveitamento possível das vistas;
- xvii.) O pé direito mínimo dos fogos habitacionais é de 2.70 metros. Admite-se, todavia, que os espaços técnicos e sanitários possam dar cumprimento ao mínimo regulamentar;

- xviii.) Os materiais de revestimento exterior devem apresentar uma tonalidade clara, incluir o uso de pedra, vidro e metal, sendo admitido o acabamento com pintura em situações muito pontuais;
- xix.) As soluções de drenagem de águas pluviais nas varandas e terraços devem apresentar solução técnica interna ao edifício, não se admitindo o recurso a pingadeiras ou outras soluções que impliquem descargas sobre outros espaços privados ou públicos;
- xx.) Não são permitidas varandas nas zonas de circulação no piso de cobertura do embasamento;
- xxi.) Não são admitidos estendais para secagem de roupa nas fachadas dos blocos dos edifícios de uso residencial.

#### **Artigo 9.º – Parâmetros construtivos – Lote 4**

1. O Lote 4 (L4) destina-se a um edifício de uso residencial com um embasamento com dois pisos destinados a estacionamento automóvel e áreas técnicas.
2. Os parâmetros aplicáveis à construção do edifício no Lote 4 são os seguintes:
  - i.) Neste lote são permitidos os usos residencial ou de residências apoiadas, devendo garantir-se condições para que os dois primeiros pisos acima da cota da cobertura do embasamento possam conter os respetivos espaços de apoio comuns devendo assegurar-se a viabilidade para a introdução de elevador de acesso a macas;
  - ii.) O edifício deve contemplar um máximo de 135 fogos residenciais, podendo adotar-se tipologias entre T1 e T4. Admite-se, contudo, outras tipologias desde que dessa solução não resulte o aumento do número de fogos ou a diminuição de área construtiva privada;
  - iii.) No quadrante norte do primeiro piso do edifício permite-se a integração de uma zona de serviços de assistência às residências apoiadas, composta por restaurante ou cafetaria, cozinha e espaço para convívio, enquanto nos quadrante poente e sul deve privilegiar-se a fruição e contemplação das áreas ajardinadas;
  - iv.) Não se admite a existência de zona de contentores do lixo no interior do lote;
  - v.) Deve existir um átrio / receção de apoio ao edifício nos dois níveis de acesso ao lote e ao edifício;
  - vi.) Qualquer tipologia de habitação deve contemplar soluções de iluminação solar e ventilação natural, de modo a garantir boa qualidade do ar no interior dos fogos;
  - vii.) Deve ser garantido o conforto acústico nos diferentes espaços do edifício;

- viii.) A altura da edificação máxima definida para o edifício de uso residencial não pode exceder os 60.80 metros;
- ix.) A altura máxima para os pisos do embasamento não pode exceder os 10,00 metros.
- x.) O acesso às zonas de utilização comum do edifício de uso residencial deve ser assegurado a partir do nível do primeiro piso de estacionamento e a partir da cota da cobertura do embasamento;
- xi.) O desenho da fachada deve garantir uma imagem de transparência nos quadrantes nascente, sul e poente e de maior privacidade e proteção contra o vento, chuva e ruído no quadrante norte.
- xii.) O desenho das fachadas deve assegurar a criação de condições de privacidade ao nível de cada fogo (vistas e acessibilidade) e deve garantir o maior aproveitamento passivo da radiação solar direta;
- xiii.) Na cota da cobertura do embasamento deve prever-se um espaço ajardinado cuja natureza deve ser predominantemente verde;
- xiv.) O acesso dos residentes a partir das zonas de utilização comum deve ser distinto do acesso previsto para funcionários e serviços dos pisos das residências assistidas;
- xv.) As varandas sobre o quadrante sul devem fazer o maior aproveitamento possível das vistas;
- xvi.) O pé direito mínimo do interior dos fogos habitacionais é de 2.70 metros. Admite-se, todavia, que os espaços técnicos e sanitários possam dar cumprimento ao mínimo regulamentar;
- xvii.) Os materiais de revestimento exterior devem apresentar uma tonalidade clara, incluir o uso de pedra, vidro e metal, sendo admitido o acabamento com pintura em situações muito pontuais;
- xviii.) As soluções de drenagem de águas pluviais nas varandas e terraços devem apresentar solução técnica interna ao lote, não se admitindo o recurso a pingadeiras ou outras soluções que impliquem descargas sobre outros espaços privados ou públicos;
- xix.) Não são admitidos estendais para secagem de roupa na fachada da torre de uso residencial.

#### **Artigo 10.º – Parâmetros construtivos – Lote 5**

1. O Lote 5 (L5) destina-se a edifício com dois pisos de estacionamento privado de uso público. Sobre a cobertura deste edifício devem existir áreas verdes urbanas com natureza dominante em articulação com os espaços de utilização coletiva que assegurem a circulação pedonal e ciclável bem como zonas de acesso ao edifício.

2. Os parâmetros aplicáveis à construção do edifício no Lote 5 são os seguintes:

- i.) Deve prever-se a existência de compartimento para instalação de posto de transformação e espaço de acessos verticais que estabelecem a ligação com os espaços de utilização colectiva e de ligação à futura Marina através da pala de transposição da linha ferroviária Lisboa - Cascais;
- ii.) O desenho da fachada deve garantir uma imagem de continuidade com o lote 3 contíguo;
- iii.) Os espaços compreendidos entre as fachadas do edifício e os muros ou limites divisórios entre os lotes devem apresentar uma imagem naturalizada com elementos verdes;
- iv.) A área de implantação, a área de construção e a altura da edificação, são os indicados no presente regulamento e no quadro sinóptico da operação de loteamento, constante da respetiva planta síntese;
- v.) A configuração do edifício deve respeitar os parâmetros máximos, definidos no quadro sinóptico e os limites constantes das peças desenhadas que fazem parte integrante da operação de loteamento;
- vi.) A volumetria e o alinhamento do edifício devem contribuir para criar uma linguagem de continuidade com as construções dos lotes envolventes;
- vii.) Os materiais de revestimento e acabamento do edifício devem reforçar a imagem de uniformidade do conjunto dos lotes 3 e 4;
- viii.) O edifício deve apresentar uma solução de durabilidade e uma imagem de estabilidade e com reduzida necessidade de manutenção e conservação;
- ix.) As construções para o acesso à cota do nível da cobertura do embasamento devem contribuir para a uniformização do conjunto de espaços verdes urbanos e de utilização coletiva.

#### **Artigo 11.º – Anexação de lotes**

1. Os lotes contíguos podem ser objeto de anexação até um máximo de dois por anexação.
2. As construções a erigir nos lotes anexados devem de constituir uma unidade arquitetónica com o mesmo tipo de imagem, fenestração e materiais de revestimento exterior.

3. Caso as construções nos lotes anexados não pertençam à mesma unidade de uso, é obrigatória a construção de paredes corta-fogo na separação entre as construções ao nível dos pisos de embasamento.

#### **Artigo 12.º – Número de pisos**

1. O número máximo de pisos determinado pela operação de loteamento não pode ser ultrapassado.
2. Em casos devidamente justificados em função da complexidade técnica da solução proposta, pode ser, excepcionalmente, admitido um pé-direito superior desde que tal não implique aumento da altura total da edificação.
3. Não é admitida a existência de caves em qualquer das construções previstas na operação de loteamento.
4. A cota de soleira é a definida na planta síntese e nunca pode ser inferior à cota do passeio no ponto médio do lote. Admite-se uma variação até ao valor de mais 0,50 metros.
5. A altura máxima da fachada dos edifícios é a definida neste regulamento e constante das peças desenhadas que integram a operação de loteamento.

#### **Artigo 13.º – Afastamentos e alinhamentos das construções**

1. Os afastamentos e alinhamentos das construções erigidas sobre o embasamento às extremas do lote são os definidos nas peças desenhadas que fazem parte integrante da operação de loteamento.
2. Os passeios envolventes dos lotes criados pela operação de loteamento terão uma largura mínima de 2,50 metros.

#### **Artigo 14.º – Estacionamento**

1. Deve ser garantido que as áreas de estacionamento são compatíveis com a utilização definida, quer quanto ao número previsível de utentes em condições normais, quer na possibilidade de utilização simultânea de diversas valências, podendo existir uma oferta diferenciada de uso em diferentes dias de semana nos lotes 1 e 2.

2. Devem assegurar-se os acessos para veículos pesados de passageiros e zona de carga e descarga em condições de segurança de pessoas.
3. Nos projectos dos edifícios deve ser apresentado estudo que justifique o dimensionamento proposto para os lugares de estacionamento, o qual deverá respeitar as disposições legais em vigor.
4. Todos os lotes dispõem de área de estacionamento no seu interior, conforme previsto nas peças desenhadas que integram a operação de loteamento.
5. A operação de loteamento assegura as condições para o carregamento elétrico de veículos nos lotes.

#### **Artigo 15.º – Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva**

1. Os Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva destinados à praças, zonas verdes, percursos pedonais e outros espaços de utilização coletiva localizados nas coberturas do embasamento dos lotes terão gestão e manutenção privada nos lotes 1,2 e 5, sendo que destinam-se ao uso comum da população, não podendo, de modo algum, ser implantado qualquer tipo de construção com carácter de permanência.
2. Nos Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva na cobertura dos pisos de embasamento dos lotes 1,2 e 5 deve garantir a segurança de pessoas e bens, nomeadamente no que concerne aos materiais de revestimento, guardas de proteção e limitadores de percurso.
3. As áreas verdes da cobertura dos pisos de embasamento do loteamento dos lotes 3 e 4 são de gestão privada;
4. É da competência da Câmara Municipal assegurar a gestão e manutenção dos Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva nas áreas envolventes aos lotes;

#### **.Artigo 16.º - Estabilidade**

Dever adotar-se uma solução estrutural adequada, com vista a garantir a eficácia em termos de economia de custos e a facilidade de execução em fase de obra, privilegiando-se as opções que apresentem mais flexibilidade e adaptabilidade.

### **Artigo 17.º - Segurança**

1. O projeto de segurança deve incluir uma análise de riscos, a definição dos circuitos de evacuação e de acesso de socorro.
2. Deve garantir-se a compatibilização dos acessos verticais com o SCIE, o dimensionamento das redes de deteção de incêndios, das redes de extinção e combate a incêndios, manuais e automáticas, interiores e exteriores, do depósito de água e respetiva bombagem, de um sistema limitado de alarme de roubo e intrusão, das proteções passivas contra a intrusão e incêndio e da compartimentação corta-fogo.

### **Artigo 18.º - Redes Gerais**

As redes internas de infraestruturas, deverão estar devidamente compatibilizadas sendo esta compatibilização demonstrada mediante representação em planta de sobreposição de especialidades.

### **Artigo 19.º - Rede de águas e esgotos**

1. As redes de água a criar no interior dos lotes devem servir as seguintes utilizações:
  - a.) Rede de água fria;
  - b.) Rede de água quente;
  - c.) Rede de água quente sanitária;
  - d.) Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
  - e.) Rede de rega de espaços verdes comuns.
2. O sistema de aquecimento das águas sanitárias deve ser definido em coordenação com o sistema de climatização devendo-se privilegiar sempre as soluções que preveem o aproveitamento e utilização de energias renováveis.

### **Artigo 20.º - Iluminação**

1. Na instalação da iluminação dever ter-se em consideração os usos e a utilização dos diferentes tipos de espaços exteriores de modo a garantir-se a segurança na utilização dos espaços.
2. Deve garantir-se uma imagem luminotécnica integrada da envolvente dos edifícios de modo a reforçar a qualidade do conjunto enquanto marco de entrada no concelho de Oeiras visto a partir do rio Tejo.
3. Na solução luminotécnica deve assegurar-se uma marcação dos apontamentos luminosos no espaço público em termos de identidade na solução do conjunto.
4. Na solução luminotécnica deve recorrer-se a tecnologia LED para minimização de consumos de energia.
5. A solução de iluminação integrada na parte inferior da pala de ligação à marina deverá prever a instalação de luminárias com a tecnologia LED a definir no projeto de execução da rede pública de distribuição de energia.

#### **Artigo 21.º - Eficiência energética**

1. As soluções construtivas devem atender ao isolamento térmico, privilegiando as soluções que evitem a necessidade de utilização de meios complementares de aquecimento / arrefecimento do ar ambiente.
2. Devem privilegiar-se soluções passivas com vista à economia dos consumos de funcionamento, sem prejuízo do cumprimento do regulamento aplicável de eficiência energética.
3. Na forma e dimensão dos espaços exteriores, bem como nos materiais de revestimento, deverá atender-se à análise e controlo dos efeitos do vento e da proximidade do ambiente marítimo.
4. Ao nível dos acabamentos ou de outro material exposto deve considerar-se a sua relação com a luz natural e o seu comportamento face aos agentes salinos e bioclimáticos, como por exemplo o reflexo e possíveis encandeamentos.
5. Deve garantir-se a adequada integração das instalações técnicas na arquitetura dos edifícios.
6. Deve privilegiar-se a implementação soluções e medidas solares passivas nos edifícios e espaços públicos;
7. Deve privilegiar-se a implementação de medidas de captação, retenção e reutilização águas pluviais, quando tecnicamente possível implementar;

8. Deve privilegiar-se a implementação de medidas para a reutilização das águas cinzentas, quando tecnicamente possível implementar.

### **Artigo 22.º - Acessibilidade**

Deverá garantir-se a acessibilidade às pessoas com mobilidade condicionada através da inexistência em toda a operação de loteamento de barreiras arquitetónicas, de acordo com a legislação em vigor.

### **Artigo 23.º – Tratamento de lixos**

Os contentores para depósito de lixos de carácter orgânico produzidos no interior dos lotes não podem localizar-se no interior dos edifícios devendo ser garantida uma solução de mobiliário urbano que assegure a sua adequada integração no conjunto edificado.

### **Artigo 24.º - Vedações**

1. Não é admitida a existência de vedações confinantes com a via pública ao nível da cota do passeio nos lotes.
2. São permitidos complementos de plantação de árvores e arbustos desde que inseridos no interior dos lotes e de forma que a altura da caixa para plantação não ultrapasse 0,60 metros de altura.
3. As vedações não confinantes com a via pública não podem exceder os 2 metros de altura e devem apresentar um tratamento paisagístico que impeça o impacto visual negativo no espaço envolvente.

### **Artigo 25.º – Prazos de execução das obras**

1. A construção dos edifícios deve ocorrer no prazo máximo de 5 anos a contar da emissão das respetivas licenças de construção. Este prazo é prorrogável nos termos da lei.
2. A emissão de autorizações de utilização é admitida a partir do momento em que a execução das infraestruturas previstas na planta de obras de urbanização do loteamento tenha atingido o seu termo e, bem assim, nas demais condições constantes do Contrato de Urbanização integrante da operação de loteamento.

### **Artigo 26.º – Alterações à construção**

1. Não é permitida a alteração de materiais e / ou cores das fachadas nem a construção de marquises ou outros elementos que alterem ou modifiquem o definido no presente regulamento.
2. Não é permitida a instalação de qualquer tipo de aparelhos de AVAC nas fachadas dos edifícios.

### **Artigo 27.º – Dúvidas e Omissões**

As dúvidas e omissões do presente Regulamento são resolvidas com recurso à aplicação do definido no regulamento do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor e, subsidiariamente, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Oeiras.

Oeiras, 27 de fevereiro de 2020

## ANEXO | PLANTA DE SÍNTESE

