



REGULAMENTO

CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Âmbito de Aplicação

O presente regulamento respeita à operação de loteamento a levar a efeito em várias parcelas de terreno com a área total de 191264.00m², localizadas na Outurela-Portela, Freguesia de Carnaxide, pertencentes à firma Ferreira & Magalhães S.A, referenciadas nos cartogramas síntese e de localização.

Art. 2º - Legislação Aplicável

A operação de loteamento é elaborada nos termos do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo D.L. 177/01 de 4 de Junho e instruído de acordo com a Portaria 1110/01 de 19 de Setembro.

Art. 3º - Edificabilidade e Dimensionamento

3.1 As disposições relativas a parâmetros de edificabilidade, ocupação de lotes, dimensionamento e áreas, encontram-se estabelecidas na Planta Síntese, memória descritiva, regulamento e restantes peças complementares que formam o Projecto de Loteamento.

3.2 O aproveitamento urbanístico das áreas assinaladas a grisé castanho na planta Síntese (Lotes 1 e 49) deverá ter em conta os condicionamentos legais decorrentes da localização do Heliporto do Hospital de Santa Cruz.



Art. 4º - Composição

A presente operação de loteamento é constituída pelos seguintes elementos:

- O presente Regulamento
- Memória Descritiva
- Planta de Localização
- Extracto do P.D.M.
- Planta de Servidões
- Ortofotomapa
- Planta de Cadastro
- Planta de Inserção Urbana
- Levantamento Topográfico
- Planta de Implantação/Apresentação
- Planta Síntese
- Planta de Trabalho
- Planta de Cedências
- Perfis Transversais
- Perfis Longitudinais
- Perfis Tipo dos Arruamentos
- Planta Síntese desdobrada em:
 - Rede de Águas
 - Rede de Esgotos
 - Rede de Gás
 - Rede de Energia Eléctrica
 - Rede de Telefones e Telecomunicações
- Elementos de Caracterização Acústica



CAP. II - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO LOTE E CONSTRUÇÕES

Art. 5º - Definições

5.1. Área Total de Construção: somatório das áreas de pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira.

5.2. Índice de Construção: quociente entre a área total de construção e a área total do prédio objecto da operação urbanística.

Não serão contabilizadas para efeitos de determinação do índice de construção, as áreas destinadas a estacionamento em cave e semicave, arrecadações, instalações técnicas, salas de condomínio, varandas e estendais.

5.3. Índice de Implantação: quociente entre a área de projecção zenital acima e abaixo da cota de soleira, incluindo anexos e área do terreno objecto da operação de loteamento.

5.4. Polígono base para implantação do edifício: linha que delimita a área na qual pode ser implantado o edifício, a qual coincide com o limite do lote, à excepção dos Lotes 48 e 49 que deverá respeitar, respectivamente, o polígono de implantação dos pisos de estacionamento e de equipamento.

5.5. Área de Implantação: corresponde à área de projecção zenital das construções, acima e abaixo da cota de soleira, incluindo caves, semicaves destinadas a comércio/serviços, habitação, construções em logradouro e excluindo varandas, platibandas, palas e corpos balançados.

5.6. Designa-se por:

PH – Pisos destinados a habitação

PHR – Pisos recuados destinados a habitação

CV/H – Pisos semienterrados destinados a habitação

CV/C/S - Pisos semienterrados destinados a comércio/serviços

CV – Pisos enterrados ou semienterrados destinados a estacionamento, arrecadações e áreas técnicas

EQ – Pisos destinados a equipamento

C.S. – Cota de soleira dos pisos de estacionamento e/ou comércio/serviços

C.S. – Cota de soleira dos pisos de habitação



Art. 6º - Implantação e Alinhamentos

6.1. Admitem-se ajustamentos pontuais à configuração da implantação dos edifícios indicados na Planta Síntese, desde que devidamente justificados por critérios inerentes ao desenvolvimento do Projecto de Arquitectura e aceites pelos Serviços Técnicos da CMO.

Os ajustamentos à implantação não poderão produzir, no entanto, variações de área de implantação superiores a 3%.

6.2. A área de implantação do Lote 48 indicada no quadro da Planta Síntese inclui a área de implantação do edifício localizado no logradouro do lote, o qual se destina à sala de condomínio e áreas técnicas de apoio.

Admite-se na restante área deste lote a existência de pérgolas para criação de espaços de estadia em sombra.

6.3. As cotas de soleira são as identificadas na planta síntese, podendo existir variações de 1m no máximo, decorrentes do projecto de execução das infra-estruturas viárias e desenvolvimento dos projectos de arquitectura, mediante adequada fundamentação técnica e aceite pelos Serviços Técnicos da CMO.

Art. 7º - Tipologias e Número de Fogos

7.1 Admite-se a alteração do número de fogos (para menos), em função da reformulação das tipologias habitacionais que decorra de uma melhor adequação à procura habitacional, no período em que ocorrer a implementação do empreendimento.

Esta será objecto de adequada fundamentação técnica a aprovar pela Câmara Municipal de Oeiras.

7.2 A variação do número de fogos não poderá produzir acréscimo de área bruta de construção destinada a habitação, e a capacidade de estacionamento deve ser reajustada em função dos critérios definidos no presente regulamento.

8º - Volumetrias e Cérceas

8.2 As alturas máximas piso a piso são as seguintes:



- a) Habitação - 3,20 metros
- b) Comércio/Serviços/Equipamento - 4,50 metros
- c) Parqueamento - 2,80 metros

Admitem-se excepções pontuais devidamente justificadas, desde que seja assegurado o cumprimento das disposições aplicáveis do R.G.E.U. ou condições técnicas específicas e aceites pelos serviços técnicos da CMO.

Art. 9º - Varandas e Corpos Balançados

No desenvolvimento dos projectos dos edifícios admitem-se a existência de varandas e/ou corpos balançados para o exterior dos limites de implantação indicados na planta síntese, desde que:

As varandas e/ou corpos balançados sobre a cobertura dos pisos de garagem e sobre a via pública não excedam 2,00m de balanço. Estes, quando localizados sobre espaço público pedonal devem situar-se à altura mínima de 3,00m.

Art. 10º - Estendais e outros fins para utilização colectiva do edifício

Acima da laje do último piso e com acesso pela coluna de acessos verticais, poderá admitir-se a instalação de espaços cobertos destinados a lavagem e secagem de roupas, privados das fracções autónomas que compõem o edifício, ou outros fins para utilização coletiva do edifício sem alteração dos parâmetros urbanísticos. Esta área não será contabilizada em termos de área bruta de construção.

Art. 11º - Alçados de Conjunto

11.1. De modo a garantir a coerência formal, composição e imagem arquitectónica de cada banda de edifícios, cada grupo de lotes abaixo indicado, deverá ser objecto de projecto de conjunto, nomeadamente ao nível dos alçados:

- Lote 2 e 3
- Lote 4, 5 e 6
- Lote 7, 8, 9 e 10
- Lote 11, 12, 13, 14 e 15
- Lote 16, 17, 18 e 19



- Lote 20, 21, 22, 23, 24 e 25
- Lote 26, 27, 28, 29, 30 e 31
- Lote 32, 33, 34 e 35
- Lote 36, 37, 38, 39, 40 e 41
- Lote 42 e 43
- Lote 45 e 46
- Lote 44, 45, 46, 47 (A, B, C)
- Lote 48 (A, B,C,D,E)

11.2. Dado o nível de qualidade arquitectónica e urbanística que se pretende implantar na urbanização, deverá ser salvaguardado nas fases dos projectos de arquitectura, soluções contemporâneas ao nível do traçado arquitectónico e a qualidade dos materiais a utilizar.

Art. 12º - Acessos e Estacionamento

12.1. A capacidade mínima de estacionamento é a definida na planta síntese, sendo afectada aos fogos segundo os seguintes critérios:

Fogo T1 – 1L

Fogo T2 – 1,5L

Fogo T3, T4 – 2L

Fogo T5, T6 – 3L

Comércio – 1L/35 m²

Serviços – 1L/50 m²

Equipamento – 1L/42,50 m²

Casos Especiais – Aplica-se o artº 78º do Regulamento do PDM

(para os Lotes 1 e 49 deverá o pedido de autorização ser acompanhado de estudo de tráfego próprio).

12.2. Admite-se a variação do nº de pisos em cave desde que se demonstre necessário para a realização da capacidade mínima automóvel prevista no loteamento.

12.3. A marcação dos acessos pedonais e automóvel na Planta Síntese do loteamento é meramente indicativa, e apenas assinalam os acessos principais. Caso se mostre necessário, poderão existir outros acessos pedonais alternativos/secundários, desde que devidamente justificados pelo projectista e aceites



pelos serviços técnicos da CMO.

Art.13º - Muros de vedação

13.1. Nos lotes confinantes com o Parque Urbano, nomeadamente, do lote 37 ao lote 48, os muros de vedação, por questões de segurança, poderão atingir a altura 2,40m, medidos a partir da cota do percurso pedonal ou da zona verde confinante. Para verificação do cumprimento desta disposição regulamentar, deverá ser apresentado o respectivo alçado do muro tardo de cada lote, sem prejuízo da desmultiplicação para os alçados laterais, que deverão seguir a coerência dos mesmos.

Estes são constituídos por muros de alvenaria com 1,00m de altura, no máximo, e o restante em gradeamento metálico aberto e/ou sebes vivas.

As soluções adoptadas de acordo com a solução arquitectónica (ao nível de alinhamentos), deverão ser devidamente fundamentadas e sujeitas a aceitação por parte dos serviços técnicos da CMO.

13.2. A altura máxima dos muros de vedação dos terraços e logradouros, confinantes com a via pública, dos restantes lotes, é de 2,00m, sendo a altura do muro em alvenaria 1,20m (máxima) e a restante em gradeamento ou sebe vegetal, medidos a partir da cota do respectivo terraço ou logradouro.

Esta variação de alturas deve-se a questões de segurança e adaptação ao perfil longitudinal dos arruamentos, contudo, deverá ser devidamente justificada e aceite pelos serviços técnicos da CMO.

Art. 14º - Conversão de Usos

14.1. Admite-se a conversão de áreas de construção destinadas ao uso habitacional para comércio, serviços, equipamentos, desde que a capacidade de estacionamento seja cumprida em função dos critérios expressos no presente regulamento e não sejam produzidos excedentes de área bruta de construção em qualquer dos casos.

14.2. As propostas de conversão de uso serão objecto de adequada fundamentação técnica a analisar caso a caso pela Câmara Municipal.



CAP. III - DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO PARQUE URBANO E ZONAS VERDES

Art. 15º - Parque Urbano

15.1. As espécies arbóreas e/ou arbustivas a plantar nas zonas verdes públicas serão definidas no Projecto de Execução do Tratamento Paisagístico dos Espaços Exteriores.

15.2. O caminho semi-pedonal de acesso ao marco da Mama Sul permite o acesso automóvel, exclusivamente para a manutenção do marco por parte dos serviços competentes.

15.3. Admite-se a existência no parque de áreas cobertas de apoio destinadas a instalações sanitárias, pavilhões de jardim, quiosques e equipamentos destinados a actividades de recreio, lazer, desportivos e culturais.

Art. 16º - Zonas Verdes Privadas

A execução e manutenção de todas as zonas verdes privadas são da responsabilidade do/s respectivo/s proprietários dos lotes.

Art. 17º - Obras a Executar no Exterior da Propriedade

Constitui obrigação do titular da operação de loteamento a execução das obras indicadas em Memória Descritiva e Planta Síntese fora dos limites da propriedade.

Oeiras, Janeiro de 2024

O Técnico n.º XXXXXXXXXX