



| LOTEAMENTO DO PARQUE DOS CISNES em MIRAFLORES, ALGÉS, OEIRAS
| REGULAMENTO ALVARÁ DE LOTEAMENTO COM O N.º 08/03
| Alteração ao Alvará – Processo P1/2002/511/0 e Requerimento 5100/2021

ART. 1º - Área de Intervenção

A área abrangida pelo projeto de loteamento que é objeto do presente Regulamento é a que se encontra delimitada na planta de síntese-loteamento.

ART. 2º - Área de Intervenção

Quaisquer ações de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção definida no Art. 1º respeitarão as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências, cometidas pela lei em vigor, a outras entidades.

Art. 3º - Definições

Para os efeitos do presente Regulamento, são adaptadas as seguintes definições:

- a) Índice de construção (ic): quociente entre o somatório das áreas brutas de construção dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do terreno objeto de loteamento. O valor das áreas de construção em cave ou semi-cave, destinadas a estacionamento, arrecadações bem como áreas condominiais e instalações técnicas, não será considerado para efeitos de determinação do índice de construção.
- b) Índice de implantação (ii): quociente entre a área da projeção zenital das construções, acima e abaixo da cota de soleira e a área do terreno objeto de loteamento.
- c) Cave ou semi-cave (Cv): piso total ou parcialmente situado abaixo das cotas de projeto do terreno adjacente à edificação.
- d) Designam-se por "E" os pisos destinados a estacionamento, arrecadações, áreas técnicas e áreas condominiais.
- e) Designam-se por "C" os pisos destinados a comércio.
- f) Designam-se por "S" os pisos destinados a serviços.
- g) Designam-se por "H" os pisos destinados a habitação.

ART. 4º - Fogo de Porteira

1. Nos casos em que o RMEU determine a existência de fogo de porteira, admite-se que, sendo não residente, este espaço possa ser apenas composto por uma portaria e uma instalação sanitária.



2. Em qualquer dos casos a área bruta de construção máxima afeta ao fogo de Porteira ou Portaria não poderá ser superior a 75m² conforme alínea e) do artº 11, do Regulamento do PP do Vale de Algés.

Art. 5º - Sala de Condomínio

1. Nos casos em que o RMEU determine a existência de Sala de Condomínio, este espaço de utilização comum deverá ter área mínima correspondente 1,5 m² por fogo ou unidade de ocupação e ser provida de uma instalação sanitária.
2. Face à solução adaptada para cada Lote, será admitida a localização da sala de Condomínio na cobertura do edifício, desde que a área bruta de construção total se mantenha dentro dos limites fixados no Quadro Síntese de Parâmetros e sem prejuízo das disposições aplicáveis previstas no PP do Vale de Algés.

3. *[eliminado]*

ART. 6º - Implantação

1. As implantações dos edifícios, serão as indicadas nas plantas de síntese do projeto de loteamento.
2. Serão admitidos ajustamentos de pormenor desde que tecnicamente fundamentados e aceites pela C.M.O. e não ponham em causa o equilíbrio formal ou funcional da solução de conjunto.

ART. 7º - Áreas Brutas de Construção

As áreas brutas de construção a realizar em cada lote são as expressas no quadro da Planta de Síntese, admitindo-se no desenvolvimento dos projetos de arquitetura dos edifícios, relativamente aos valores indicados, a tolerância de 3%, sendo a sua aceitação por parte da CMO ponderada em função da fundamentação técnica adequada.

ART. 8º - Volumetria

1. A volumetria dos edifícios, será a prevista no projeto de loteamento de acordo com o indicado nas peças desenhadas do presente estudo.
2. Os pés-direitos a considerar (laje a laje) serão no máximo os seguintes:
 - a. 4,00m para pisos destinados a comércio/serviços e áreas condominiais;
 - b. 3,20m para pisos destinados à habitação;
 - c. 2.80m para pisos destinados a estacionamento automóvel/arrumos/áreas técnicas.
3. O número de pisos de estacionamento/arrumos pode ser aumentado desde que se justifique uma adequada capacidade de estacionamento e desse facto não resulte agravamento na altura máxima do(s) edifício(s) respetivo(s).



ART. 9º - Utilização

1. O lote referenciado na Planta de Síntese pelo nº 1 destina-se exclusivamente à construção de edifícios de habitação.
2. Os lotes designados na Planta de Síntese pelos nºs 8 a 10 e 12 a 14 e 17 a 21, destinam-se à construção de edifícios destinados a habitação e comércio/serviços.
3. Os lotes designados na Planta de Síntese pelos nºs 1, 3, 4, 11, 16, destinam-se exclusivamente a habitação.
4. Em sede de projetos de edificação, no Lote 4 - destinado exclusivamente a habitação - deverá ser garantida a existência, em cave, de, no mínimo, 240 lugares de estacionamento que, embora propriedade privada, se destinem a uma utilização pública (tarifada ou não) - os quais deverão ter as características e localização que permitam a sua utilização por parte do público em geral (designada, mas não limitadamente, através de mecanismos de propriedade horizontal) – e, bem assim, de 38 lugares de estacionamento a afetar à utilização do Lote 2.
5. Os espaços destinados a estacionamento automóvel serão obrigatoriamente afetos às frações / unidades a constituir nos lotes respetivos e para os fins previstos. Excetua-se os casos em que por força da natureza da utilização de alguma(s) das unidades a construir, a CMO venha a determinar a obrigatoriedade de parte desses espaços tenha que possuir um acesso e utilização pública, independentemente de ser ou não tarifado; assim como se excetua os 240 lugares referidos no número anterior.

ART. 10º - Número de Fogos

1. O número de fogos indicado nos quadros que integram a Planta de Síntese, nos lotes 1 a 21, decorre de uma previsão de tipologias desenvolvida para o estudo.
2. Nestes lotes admite-se a variação do número de fogos para mais ou para menos, em função de outras soluções tipológicas determinadas pela procura habitacional, desde que a área bruta de construção total se mantenha dentro dos limites fixados no Quadro Síntese de Parâmetros e sem prejuízo das disposições aplicáveis previstas no PP do Vale de Algés.

ART. 11º- Conversão de Usos

1. Só serão admissíveis reconversões de uso, face à solução base prevista, desde que as mesmas ocorram em conjuntos homogêneos, não ponham em causa a coerência urbana da proposta e sejam devidamente ajustadas as capacidades de estacionamento em função dos critérios de programação estabelecidos.
2. *[eliminado]*
3. Tratando-se de uma operação cujo potencial máximo construtivo é determinado, no quadro do Regulamento do PP do Vale de Algés, para um cenário habitacional maximizado e no qual se prevê



poderem existir tolerâncias de áreas de construção em função das áreas brutas reconvertidas para serviços, a disposição prevista em 1. não poderá, em caso algum, ultrapassar os limites superiormente aprovados.

ART. 12º - Acessos

Os acessos viários e pedonais, independentemente da sua localização ser ou não no interior dos lotes, serão objeto de tratamento paisagístico integrado a desenvolver no projeto geral de arranjos exteriores. Deverão ser obrigatoriamente contempladas soluções de mobiliário urbano ou outros elementos de marcação que assegurem e reforcem a segurança e prioridade aos peões e evitem estacionamento abusivo.

ART. 13º - Zonas Exteriores com Utilização Pública no Interior do Lote

Estas áreas, a tratar no espírito do desenvolvimento da arquitetura dos edifícios, serão obrigatoriamente pavimentadas ou ajardinadas e, de acordo com o art.º 11º, devem assegurar a continuidade aos arranjos exteriores para além dos limites do lote.

ART. 14º - Dependências Funcionais de Utilização no Interior do Lote

Nos lotes ou parcelas onde se verifiquem dependências funcionais de utilização, nomeadamente de acesso de viaturas ou circuitos pedonais, serão obrigatoriamente sujeitas, na fase de projeto de licenciamento das unidades a edificar, aos necessários registos de servidão de passagem.

ART. 15º - Composição Arquitetónica

Constituindo as unidades a edificar a conformação de um espaço público, a composição arquitetónica deverá ser articulada, sendo obrigatoriamente cada grupo de edifícios confinantes objeto de projeto de conjunto.

ART. 16º - Capacidade de Estacionamento Automóvel

1. Nos lotes destinados a comércio/serviços, deverá ser prevista no interior de cada lote uma área mínima para estacionamento automóvel de acordo com os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento: 1 lugar por 32m² de área bruta de construção, à exceção do lote 2, cujo diferencial de 38 lugares está previsto no lote 4.
2. Nos lotes destinados a habitação, deverá ser prevista no interior de cada lote uma área mínima para estacionamento automóvel de acordo com os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento: 2 lugares por fogo.



ART. 17º - Áreas Cedidas à C.M.O.

1. Nas áreas de cedência assinaladas na planta de síntese/loteamento é interdita qualquer utilização de estaleiro de obra particular, bem como o depósito de materiais ou entulhos, após a receção das obras de urbanização pela C.M.O., salvo prévia autorização nos termos da legislação aplicável.
2. Quando, por utilização indevida ou por imposição de projeto, resulte de obras particulares alteração das obras recebidas pela C.M.O., compete ao titular do alvará de licença de construção da obra particular, executar e suportar os encargos da reposição de pavimentos e/ou espécies vegetais afetados.
3. Para assegurar o cumprimento do disposto no número anterior deverá ser prestada caução no ato de licenciamento.
4. As áreas cedidas à Câmara e destinadas a reserva para o espaço canal da infraestrutura de transportes em sítio próprio, serão temporariamente afetadas a zonas verdes de enquadramento e o seu tratamento paisagístico será efetuado no âmbito do Projeto do Parque Urbano programado.

Lisboa, Março de 2024

Cristina Ataíde Garcia Rocheta
(OA 5062)

