Assinado por : ANTÓNIO MANUEL PIRES MESSIAS
Num. de Identificação: BI047175567
Data: 2021.01.04 17:01:49+00'00'

OEIRAS PARQUE – SUBUNIDADE 5.1 / ÁREA EMPRESARIAL

PROJECTO DE LOTEAMENTO

REGULAMENTO

Art.º 1

O presente regulamento diz respeito ao projecto de loteamento da subunidade 5.1 estabelecida no Plano Integrado da Área do Parque da Ciência e Tecnologia.

Art.º 2

1. Todos os estudos e projectos a apresentar à C.M.O. para a área deste loteamento deverão reflectir um contributo, com vista à qualidade ambiental e arquitectónica que se pretende para o empreendimento e para as diversas edificações a construir.

2. Todos os estudos e projectos deverão sempre ser elaborados por equipas técnicas interdisciplinarmente adequadas, que nos casos relativos a edificações deverão ser dirigidas por um arquitecto que assumirá a responsabilidade da sua coordenação.

3. Os projectos a desenvolver para cada lote deverão ser instruídos com as peças legalmente exigíveis e com todas aquelas que a C.M.O. considere necessárias para assegurar os objectivos de qualidade pretendidos e, obrigatoriamente, com projecto de arranjo dos espaços exteriores aos edifícios, especificando as pavimentações e plantações e os respectivos materiais vivos e inertes a utilizar.

Art.º 3

1. A planta de síntese constante no processo numera e identifica os lotes propostos de 1 a 3 e de 5 a 10, que visam a edificação de construções para comércio e serviços e o lote 4 destinado a habitação colectiva.

2. A planta de síntese especifica igualmente todos os parâmetros urbanísticos a que as construções devem obedecer, nomeadamente área bruta máxima de construção, área bruta máxima de implantação, volume máximo de

construção, número máximo de pisos e afastamentos da construção em relação aos limites dos lote, delimitando ainda os respectivos polígonos de implantação da construção.

Art.º 4

1. O índice bruto máximo de construção é de 3 m3/m2 de terreno do lote.

2. Considera-se índice bruto de construção a relação entre o volume total de construção e a área do respectivo lote.

3. A conversão do volume de construção em área de construção deverá ter como referência uma altura de piso a piso de 3,70 m.

Art.º 5

1. O índice máximo de implantação é de 0.30.

2. Considera-se índice de implantação o quociente entre a área da construção respeitante a comércio, serviços ou habitação, medida em projecção zenital, e a área do terreno do respectivo lote.

Art.º 6

1. A planta de apresentação e os respectivos cortes que integram o projecto foram elaborados tendo em vista uma alternativa de ocupação máxima da área abrangida pelo loteamento e no sentido de se testar o cumprimento dos diversos parâmetros que devem enquadrar a edificação, nomeadamente índices de implantação e de ocupação, cérceas, afastamentos aos limites do lote e capacidade de parqueamento automóvel, e deste modo tem um carácter indicativo.

2. As cotas de soleira dos pisos de comércio, serviços ou habitação, indicadas nos referidos cortes poderão ser rebaixados de acordo com o desenvolvimento dos projectos de arquitectura, mas não poderão em qualquer caso sofrer um aumento superior a 0,80 m.

3. No caso das cotas indicadas para os arruamentos virem a ser alteradas no

desenvolvimento dos respectivos projectos de obras de infra-estruturas, as cotas agora estabelecidas para a soleira dos edifícios poderão adequar-se a essa alteração.

Art.º 7

1. A altura máxima permitida para os edifícios é de 3 pisos com uma altura total, contada nas fachadas das áreas destinadas a comércio, serviços ou habitação, não superior a 12 m.

2. A aplicação do disposto no n.º anterior deverá no entanto atender a situações excepcionais devidamente fundamentadas e aceites pela Câmara Municipal de Oeiras, de modo a não se porem em causa princípios evidentes da composição arquitectónica.

Art.º 8

1. As coberturas dos edifícios deverão em termos gerais ser de baixa inclinação salvaguardadas as situações necessárias a um correcto funcionamento técnico.

2. O uso de materiais de cobertura tradicionais, nomeadamente a aplicação de telha, é interdito.

3. No caso da opção por coberturas total ou parcialmente em terraço, admite-se a sua afectação às habitações existentes no último piso.

Art.º 9

1. As caves e sub-caves consideradas nos projectos de construção, decorrentes da topografia do terreno e destinadas exclusivamente a parqueamento automóvel, arrecadações ou instalações técnicas que não prevejam a existência de postos de trabalho permanentes, não são consideradas para efeito de cálculo do índice de construção.

2. As caves previstas no número anterior terão de ser totalmente enterradas em toda a extensão de um dos seus lados e a partir do plano vertical da fachada mais próxima prevista acima da linha do terreno projectado.

3. Nos casos em que o acesso principal à construção se situar através destas caves ou sub-caves, as mesmas poderão integrar as áreas necessárias a recepção e circulações horizontais e verticais.

4. No sentido de se aumentar a capacidade de parqueamento automóvel do complexo, admite-se a existência de mais um piso em cave para além dos pisos especificados na planta de síntese, destinado exclusivamente a parqueamento, arrecadações ou instalações técnicas que não prevejam a existência de postos de trabalho permanentes.
   Estas caves não são consideradas para efeito de cálculo do índice de construção e deverão obedecer ao especificado nos números 2 e 3 deste artigo.

5. No lote 4, as áreas destinadas à sala de condóminos, portarias, arrecadações e outros apoios complementares ao condomínio, inseridas em cave, bem como áreas destinadas a terraços, varandas e estendais, não são consideradas para o cálculo da área máxima de construção inscrita no quadro de áreas do loteamento.

Art.º 10

1. A construção de áreas destinadas a parqueamento interior aos lotes é obrigatória, podendo ser localizadas a céu aberto e em cave.

2. A capacidade daquelas áreas deverá ser calculada tomando como referência um lugar por 30 m2 da área de construção acima do solo para os edifícios de comércio e serviços e de um lugar por 50 m2 da área de construção acima do solo para o edifício de habitação colectiva a implantar no lote 4, podendo este valor ser ajustado tendo em atenção à natureza especifica de cada utente e desde que aceite pela C.M.O..

Art.º 11

1. Os muros de vedação dos lotes terão uma altura máxima de 1.00 m contada em relação ao ponto mais alto do terreno circundante.

2. Os muros poderão incorporar grades de segurança cuja altura total não poderá ultrapassar os 2.00 m.

3. As grades referidas no n.º 2 deverão ser motivo de estudo pormenorizado a incluir nos projectos das infra-estruturas de urbanização.

Art.º 12

1. É obrigatória a apresentação de um estudo de tratamento paisagístico e de arranjo de espaços exteriores para cada um dos lotes considerados.

2. O estudo deverá contemplar a configuração de uma faixa verde de protecção à edificação, com uma largura mínima de 15 m para os lotes 1 a 4 em relação à rua A e de 10 m para os lotes 5 a 10 em relação à rua J.

3. A referida faixa de protecção poderá incorporar os acessos à construção e às caves previstas, não sendo permitida a localização de áreas destinadas a parqueamento ao ar livre.

Art.º 13

No desenvolvimento dos projectos de arquitectura, admite-se uma tolerância de 3% em relação ao índice de ocupação estabelecido para cada lote, desde que devidamente fundamentada e aceite pela C.M.O..

Art.º 14

No sentido de se flexibilizar comercialmente a oferta do empreendimento, as edificações previstas em lotes contíguos poderão ser ligadas através de passagens aéreas pedonais, com alturas livres devidamente definidas e fundamentadas nos projectos de construção a apresentar à C.M.O..

Art.º 15

Nos lotes 1 e 9 deverá ser constituído um ónus de utilização pública para a área indicada na planta de síntese, possibilitando a gestão e a manutenção da linha de água e das redes de saneamento projectadas.

Oeiras, 05 de Janeiro de 2021

O Técnico Responsável

António Pires Messias

C.C. n.º 4717556 7zx6 Validade 20/03/2029