

CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS**Edital n.º 958-E/2007**

Isaltino Afonso Morais, presidente da Câmara Municipal de Oeiras, faz público que a Assembleia Municipal de Oeiras aprovou na 2.ª reunião da sessão ordinária n.º 2 realizada em 7 de Maio de 2007, nos termos do preceituado na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, mediante proposta da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária de 14 de Março de 2007, a Revisão do Regulamento do Programa Municipal de Habitação de Autoconstrução do Bairro da Laje, cujo teor a seguir se transcreve:

Programa Municipal de Habitação de Autoconstrução do Bairro da Laje**Revisão do Regulamento****Preâmbulo**

Com a presente Revisão do Regulamento do Programa Municipal de Auto Construção do Bairro da Laje, pretende-se ultrapassar alguns problemas que têm vindo de certa forma prejudicar os munícipes deste Programa Municipal, sobretudo naquilo que diz respeito a legalizações das construções e mesmo alterações que os proprietários e usufrutuários pretendem introduzir nas suas construções e que não se enquadram no regulamento até à data vigente.

Na sua essência com a presente proposta de revisão tenta-se fazer uma actualização do regulamento às necessidades actuais das pessoas para que estas possam formalizar e finalizar os procedimentos relacionados com as suas construções.

CAPÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto e âmbito territorial**

1 — A revisão do Regulamento do Programa Municipal de Habitação — Bairro de Autoconstrução, adiante designada por RPMH — BAC, pretende ser um instrumento definidor e regulador do fraccionamento da propriedade e das tipologias de uso e ocupação do solo, designadamente das condições de qualificação das construções existentes e por construir, da área delimitada na Planta anexa ao presente Regulamento localizada no Bairro da Laje.

2 — A rectificação do RPMH — BAC é elaborada no sentido de se proceder à actualização do regulamento anterior, que se encontra perfeitamente desajustado e desenquadrado da realidade.

3 — O presente Regulamento recairá essencialmente sobre construções perfeitamente consolidadas ou parcialmente erigidas e que se encontram algo desenquadradas no conjunto urbano onde se inserem. As novas construções também se regem pelo presente Regulamento.

4 — As construções alvo fazem parte de um programa de auto construção que obedeceu a um projecto tipo e regulamento. Esse regulamento encontra-se actualmente desajustado da realidade, pelo que se torna imperativa a sua revisão. Deverão as edificações existentes, as edificações sujeitas a alterações, bem como as novas edificações que surjam obedecer ao presente regulamento, sempre que tecnicamente, esteticamente, financeiramente e legalmente assim se justificar.

5 — Salvaguardam-se todos os actos administrativos até então tomados pela Câmara Municipal de Oeiras, não podendo ser alterados ou redefinidos os parâmetros e condicionamentos urbanísticos já viabilizados.

Artigo 2.º**Composição**

1 — Fazem parte integrante do presente Regulamento a planta síntese e quadro síntese em anexo.

Artigo 3.º**Vinculação**

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, que tenham por objec-

tivo ou consequência a transformação das construções existentes ou por construir, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

CAPÍTULO II**Disposições gerais relativas a usos e ocupações****Artigo 4.º****Usos do solo**

O RPMH — BAC estipula que poderão existir nos lotes os seguintes usos:

- a) Habitação, com tipologia de moradia unifamiliar isolada com logradouro privado individual e estacionamento automóvel;
- b) Habitação, com tipologia de moradia multifamiliar (máximo de dois fogos por lote) com logradouro privado individual e estacionamento automóvel;
- c) Uso misto de habitação unifamiliar ou multifamiliar, comércio, serviços e estacionamento automóvel.

Artigo 5.º**Implantação****1 — Área máxima de implantação:**

a) As áreas máximas de implantação serão as que constam do quadro em anexo ao presente regulamento e terão que ser sempre que ser aferidas em conjunto com a apresentação do respectivo projecto de arquitectura.

2 — Polígono de implantação:

a) Os polígonos de implantação terão de seguir a norma vigente na envolvente no que respeita aos alinhamentos das construções existentes;

b) No que respeita à construção de novos pisos, estes não poderão extravasar as empenas existentes. No caso do sótão e sempre que possível, será recuado face à empena do alçado principal em cerca de 1.50 metros;

c) Eventuais ajustes e ou alterações no polígono de implantação terão de ser devidamente fundamentados em projecto de arquitectura e memória descritiva. Estes carecem de parecer favorável por parte da Câmara.

Artigo 6.º**Impermeabilização do solo**

1 — A superfície máxima impermeabilizada nos lotes não deverá exceder 80% da área do lote.

Artigo 7.º**Áreas brutas de construção**

1 — As áreas brutas de construção são as indicadas no quadro incluído em anexo.

2 — Nas áreas brutas de construção destinadas a habitação não se incluem as áreas destinadas a varandas, estendais e instalações técnicas.

Artigo 8.º**Volumetrias e cérceas**

1 — As volumetrias propostas deverão traduzir o resultado dos valores definidos no quadro anexo e terão de ser devidamente fundamentados em projecto de arquitectura e memória descritiva carecendo de parecer favorável por parte da Câmara.

2 — As alturas máximas piso a piso das proposta de novas construções são de:

- a) 3,00 metros para uso habitacional;
- b) 4,50, 4,00 ou 3,50 metros, nos espaços destinados ao uso de comércio e serviços.

3 — O pé direito livre dos pisos para estacionamento deverá ser, em geral, de 2,40 metros.

Artigo 9.º

Estacionamento nos lotes

1 — Nos lotes destinados a habitação multifamiliar a capacidade mínima de estacionamento automóvel em garagem é determinada de acordo com os seguintes critérios, sempre que possível:

- a) 1 carro/fogo T1;
- b) 1,5 carros/fogo T2;
- c) 2 carros/fogo T3 e T4.

A capacidade de estacionamento não pode em qualquer caso ser inferior a um carro/80 m² a.b.c. para habitação (no caso das construções novas).

2 — Nos lotes com uso misto de habitação, comércio e serviços é aplicável o disposto no parágrafo anterior às áreas com uso habitacional, sendo a capacidade de estacionamento afecta ao uso de comércio e serviços constituída pelo número de lugares que exceda a capacidade necessária para o uso habitacional.

3 — Nos lotes com a capacidade de estacionamento em garagem esta será no mínimo de 2 carros/fogo.

CAPÍTULO III

Disposições específicas

SECÇÃO I

Habitação unifamiliar

Artigo 10.º

Logradouro privado

1 — Os logradouros privados dos lotes das novas construções serão impermeabilizados até ao máximo de 80%.

Artigo 11.º

Muros de vedação

1 — Os muros de vedação fronteiros aos arruamentos de acesso terão a altura máxima de 1,00 metro acima da cota média do troço do arruamento correspondente à frente do lote.

2 — Admite-se que a vedação referida no parágrafo anterior seja complementada com a utilização de sebes vivas e de gradeamentos metálicos até à altura máxima de 2,00 metros.

3 — Os muros de vedação laterais acompanharão a modelação do terreno com a altura máxima de 1,50 metros acima das cotas das plataformas.

4 — Os muros de vedação, quando assumem a função de suporte de terras terão a altura que for tecnicamente justificada para o efeito,

sujeita à aprovação caso a caso pela Câmara Municipal, ouvidos os respectivos serviços técnicos.

Artigo 12.º

Composição arquitectónica

1 — Cada lote carece de desenho de conjunto, no mínimo de dois lotes para cada lado do lote objecto de proposta.

SECÇÃO II

Edifícios de habitação multifamiliar e mistos de habitação, comércio e serviços

Artigo 13.º

Estendais e instalações técnicas

1 — Os pisos que contenham situações relacionadas com estendais e ou instalações técnicas terão de obedecer a tratamento arquitectónico no sentido de se enquadrarem de maneira singular na edificação e envolvente.

Artigo 14.º

Conversão de usos

1 — Admite-se a conversão de área de construção destinada a uso habitacional para escritórios ou comércio, desde que a conversão de uso seja efectuada no piso da cave (se esta existir) ou no piso térreo (se não existir cave).

2 — A conversão de usos prevista nos números anteriores obriga ao correspondente ajustamento da capacidade de estacionamento automóvel, adoptando-se para os escritórios o índice mínimo de 1 carro/35 m² a.b.c., sem prejuízo do cumprimento das disposições aplicáveis da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, sempre que possível.

Artigo 15.º

Composição arquitectónica

1 — As indicações de composição arquitectónica contidas no quadro anexo e presente Regulamento, são uma referência preliminar, podendo ser objecto de ajustamentos ou soluções alternativas, nos Projectos dos edifícios respectivos carecendo sempre de aprovação camarária.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

1 — O presente Regulamento entra em vigor cinco dias após a publicação nos termos legais.

31 de Julho de 2007. — O Presidente da Câmara, *Isaltino Afonso Morais*.

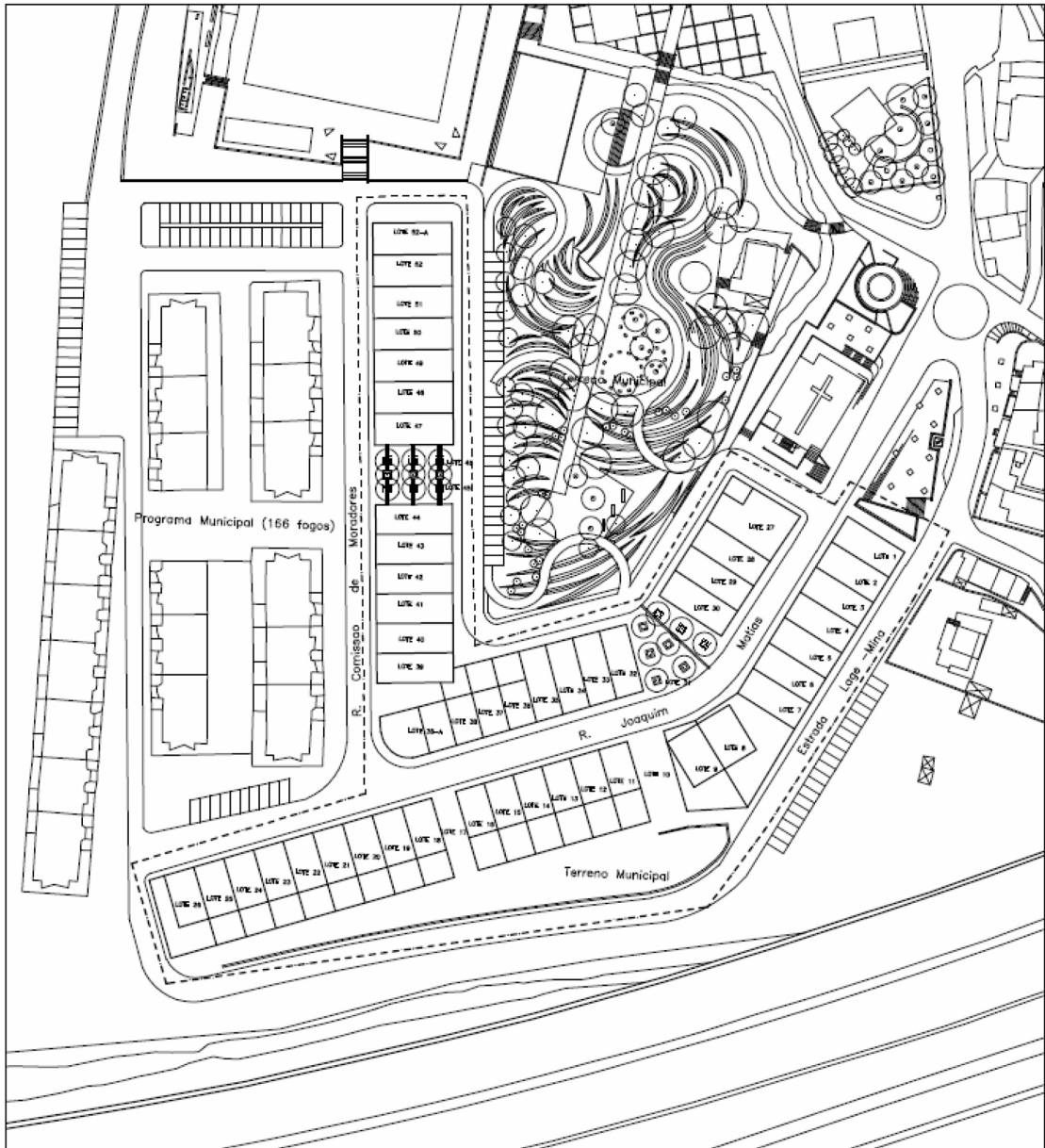
	RÉGULAMENTO ANTIGO	NOVO REGULAMENTO
LOTE		
ÁREA	150,00M2	VARIÁVEL DE 130,50M2 A 200,00M2 (VER ANEXO)
FRENTE	07,50M	VARIÁVEL DE 7,15M A 9M
LARGO		VARIÁVEL DE 7,15M A 9M
PROFUNDIDADE	20,00M	20,00M
ALPENTRE JUNTOS À ENTRADA E SALA		
ÁREA	06,75M2	
FRENTE	04,50M2	
LARGO	01,50M2	
VARANDA COZINHA JUNTOS À COZINHA		
ÁREA	06,75M2	
FRENTE	04,50M2	
LARGO	01,50M2	
TIPOLOGIA		
CAVE	ARRUMOS	ARRUMOS/HABITAÇÃO/COMÉRCIO/SERVIÇOS
PISO	HABITAÇÃO	HABITAÇÃO
PRISO	HABITAÇÃO	HABITAÇÃO
SOGÃO	ARRUMOS	ARRUMOS/HABITAÇÃO
TIPOLOGIA	T3 A T6 - 1 FOGO	T3 - 2 FOGOS
ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO		
ÁREA	67,50M2/150,00M2 - 75,00M2	VARIÁVEL DE 71,50M2 A 90,00M2
FRENTE	07,50M	VARIÁVEL DE 7,15M A 9M

Anexo - Quadro de áreas	
Lote 1	208,00 M2
Lote 2	143,00 M2
Lote 3	133,50 M2
Lote 4	133,50 M2
Lote 5	133,50 M2
Lote 6	133,50 M2
Lote 7	135,00 M2
Lote 8	333,00 M2
Lote 9	258,00 M2
Lote 11	150,00 M2
Lote 12	150,00 M2
Lote 13	150,00 M2
Lote 14	150,00 M2
Lote 15	150,00 M2
Lote 16	150,00 M2
Lote 17	150,00 M2
Lote 18	150,00 M2
Lote 20	150,00 M2
Lote 21	150,00 M2
Lote 22	150,00 M2
Lote 23	150,00 M2
Lote 24	150,00 M2
Lote 25	150,00 M2

LOTE	REGULAMENTO ANTIGO	NOVO REGULAMENTO
PROFUNDIDADE	10,00M	10,00M
CAVEIA/PIEDRO	75,00M2, MÁXIMO DE 85,00M2	VARIÁVEL DE 71,50M2 A 90,00M2
PIEDRO COM VARANDAS E ALPENDRES	06,75+06,75M2 ATÉ MÁXIMO DE 90,00M2	VARIÁVEL DE 71,50M2 A 90,00M2
LOÇÃO		VARIÁVEL DE 82,00M2 A 92,00M2
ÁREA CONSOANTE A UPOLOGIA DO PIÉDRO		
T3	27,50M2	VARIÁVEL DE 71,50M2 A 90,00M2
T4	40,00M2	
T5	75,00M2	
T6	75,00M2	
CORES		
EDIFÍCIO	BRANCO/BEJE MÉDIO	BRANCO/BEJE
MURO	CINZA, COM 1000,00M	BRANCO/CINZA COM 0,00M
GRADIENTINHOS	VERMELHO ESCURO, COM 1000,00M	CINZA/PRETO/VERDE GARRAFA
MOEDURA NOS VÃOS		
COLIS DO 00,00+00,00 SAIENTE COM 00,00M	ATUADO CÔR LISA E SÚCA	INDETERMINADO/MOLENOS
ESTORES		
REGULARES	BRANCO/CINZA	BRANCO/CINZA
PORTADA EM MADEIRA	INVERNADA	CINZA/PRETO/VERDE GARRAFA
METALICOS	VERMELHO ESCURO	CINZA/PRETO/VERDE GARRAFA
PONTA DA INTERNA		
MADEIRA	ENVERNADA COM MOEDURA	COR NATURAL
ALUMINIO		CINZA/PRETO/VERDE GARRAFA
CORRENTIA		
TELA LISA	TELA LISA	TELA LISA
COMTEIRA		

- situação onde o terreno é de nível: as cumeeiras serão de acordo com as existentes
- situação onde o terreno é em declive: as cumeeiras serão 0,50m inferiores à cota anterior

Anexo - Quadro de áreas	
Lote 1	208,00 M2
Lote 2	149,00 M2
Lote 26	231,00 M2
Lote 27	261,00 M2
Lote 28	150,00 M2
Lote 29	150,00 M2
Lote 30	222,00 M2
Lote 32	150,00 M2
Lote 33	150,00 M2
Lote 34	150,00 M2
Lote 35	150,00 M2
Lote 36	150,00 M2
Lote 37	150,00 M2
Lote 38	148,00 M2
Lote 38 - A	240,00 M2
Lote 39	143,00 M2
Lote 40	149,00 M2
Lote 41	150,00 M2
Lote 42	150,00 M2
Lote 43	150,00 M2
Lote 44	150,00 M2
Lote 45	150,00 M2
Lote 46	150,00 M2
Lote 47	150,00 M2
Lote 48	150,00 M2
Lote 49	150,00 M2
Lote 50	150,00 M2
Lote 51	150,00 M2
Lote 52	150,00 M2
Lote 52 - A	225,00 M2



PLANTA DE SÍNTESE