



Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2000

A Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 30 de Novembro de 1999, sob proposta da Câmara Municipal, o Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal submeteu a ratificação do Governo aquele instrumento de gestão territorial, conforme dispõe o artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A elaboração deste Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/99, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades exigidas por este diploma legal, nomeadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, à excepção do artigo 24.º, por contrariar o disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e não se enquadrar no âmbito da distribuição de competências da Assembleia Municipal e da Câmara Municipal, consagrado respectivamente nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Para efeitos de aplicação do artigo 21.º do Regulamento, é de mencionar que o Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, na sua actual redacção, não prevê a existência de cedências.

O município de Ourém não dispõe de plano director municipal, encontrando-se a área do Plano abrangida pelo plano de urbanização de Ourém, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 142, de 23 de Julho.

Implicando o plano de pormenor alterações a este instrumento de planeamento, carece de ratificação, nos

termos da alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tendo obtido parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição da República Portuguesa, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e dela fazem parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 24.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Outubro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO RIBEIRINHO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho, adiante designado por Plano, constitui o elemento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desen-

volvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 — São elementos complementares o relatório e a planta de enquadramento.

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização e respectivas plantas.

Artigo 3.º

Delimitação territorial

O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano, delimitada na planta de implantação, que dele faz parte integrante.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

1 — O Plano tem a vigência de 10 anos.

2 — Deverá proceder-se a uma revisão do Plano antes de findo o prazo de vigência, pelo que deverão ser garantidos os estudos necessários a essa revisão.

Artigo 5.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 6.º

Definições e abreviaturas

Anexos — designa-se por anexo qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como, por exemplo, garagens, arrumos, etc.

Área de implantação — área ocupada por um edifício, medida pela projecção vertical do seu perímetro, excluindo garagens, arrecadações, armazéns, telheiros e anexos, qualquer que seja o fim a que se destinem.

Área bruta de construção (abc) — entende-se o somatório da construção medida pelo perímetro externo determinado pela projecção das paredes exteriores sobre o terreno, incluindo varandas privativas que se prolonguem para fora das paredes.

Cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada principal até à linha superior do beirado ou platibanda.

Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre o qual foi erguida possa já ter existido outra construção.

Consolidação — obra de alteração e ou ampliação, com a conservação de elementos estruturais ou decorativos de interesse, destinada a melhorar as condições de adaptabilidade do imóvel ou a sua adaptação a um novo uso.

Conservação — obra que se destina a manter um imóvel sem quaisquer modificações dos seus elementos estruturais, acabamentos exteriores, compartimentação interna e respectivos usos.

Demolição — resulta do desaparecimento da construção, em parte ou no seu todo.

Densidade populacional bruta — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor.

Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar vários agregados familiares, com vários fogos e pisos no mesmo lote.

Índice de ocupação do solo(ios) — é o quociente entre a área de implantação da edificação, excluindo-se garagens e anexos, pela área total do terreno; considera-se que este índice é líquido, dado ser aplicável à superfície do lote.

Índice de utilização do solo(ius) — é o quociente entre a área bruta de construção, excluindo-se caves não habitáveis, terraços, garagens e anexos, e a área total de terreno; considera-se que este índice é líquido dado ser aplicável à superfície do terreno.

Fogo — conjunto de espaços privados de cada habitação, confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício.

Polígono de base para implantação de um edifício — é o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício. No polígono de base inclui-se a construção principal e anexos.

Outras definições não indicadas serão as constantes da publicação da DGOTDU *Vocabulário Urbanístico*, 4.º vol., 2.ª ed. 1994.

CAPÍTULO II

Da ocupação e utilização dos solos

Artigo 7.º

Usos e funções

1 — Na área do Plano são admitidas as funções e instalações que seguem as indicações e localizações previstas na planta de implantação. O uso predominante de ocupação é o de habitação unifamiliar, complementada com habitação colectiva e comércio.

2 — São considerados na área do Plano os seguintes usos fundamentais:

- Habitação;
- Circulação e estacionamento;
- Espaços públicos e zonas verdes;
- Actividades comerciais.

Artigo 8.º

Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

1 — Os terrenos nos quais é permitida a edificação são os indicados na planta de implantação.

2 — O número máximo de pisos é de quatro (rés-do-chão+três) para habitação colectiva e de dois (rés-do-chão+um) para habitação unifamiliar.

3 — Em cada lote edificável, a construção deverá respeitar o polígono de base de implantação indicado na planta de implantação, bem como os parâmetros de edificabilidade constantes no quadro de parcelamento.

Artigo 9.º

Verde de enquadramento

1 — A área verde de enquadramento é de uso público, destinada à protecção e composição paisagística, nela se incluindo as margens dos cursos de água.

2 — Nestas áreas ficam proibidos:

- O loteamento urbano;
- A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinam ao apoio da sua conservação e manutenção;
- A destruição do solo vivo e coberto vegetal;
- A alteração da topografia do solo;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

Artigo 10.º

Verde urbano

Integram-se na categoria de verde urbano os espaços de carácter mais urbano, de menores dimensões, onde predominam os conjuntos arbóreos e directamente relacionados com a habitação e áreas comerciais.

Artigo 11.º

Licenciamento de edificações

Os processos de licenciamento de edificações em terrenos que se situem, no todo ou em parte, em zona adjacente à linha de água devem respeitar a legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Rede viária e estacionamento

Artigo 12.º

Rede viária

1 — A rede viária deve obedecer ao estabelecido nas peças escritas e desenhadas do Plano.

2 — Não é permitida a abertura de novas vias para além das previstas na planta de implantação.

Artigo 13.º

Estacionamento

1 — Nos edifícios de habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a 1,5 lugares de estacionamento por cada fogo, ou 2 lugares quando a área bruta de construção for superior a 150 m².

2 — Nos edifícios de habitação colectiva deverá ainda ser previsto um lugar suplementar de estacionamento por cada dois fogos, de acesso público, o qual poderá ser localizado no exterior do edificado, no logradouro interno ou na zona pública.

3 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote. Exceptua-se o caso das moradias unifamiliares em banda, em que se admite apenas a existência de um lugar de estacionamento no interior do lote.

4 — No caso das actividades comerciais, deverá ser garantido 1,5 lugares de estacionamento por cada 25 m² de área bruta de construção, no interior do lote.

CAPÍTULO IV

Da edificação

SECÇÃO I

Condições de edificação

Artigo 14.º

Caves e sótãos

1 — As caves das edificações deverão destinar-se exclusivamente a parqueamento automóvel e arrumos.

2 — A utilização dos sótãos será limitada unicamente a arrecadações domésticas; sendo habitável, será considerado como piso.

Artigo 15.º

Profundidade dos edifícios

A profundidade das novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder os 14 m, incluindo eventuais corpos balanceados, excepto:

- No caso de abertos (tipo varanda), nunca a menos de 2,5 m da vertical do lancil do passeio no ponto mais desfavorável e não superiores a 1,2 m de balanço.

Artigo 16.º

Anexos

1 — É permitida a construção de anexos desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, se observem as seguintes regras:

- Não será permitida a ocupação de uma área superior a 15% da área total do lote, não podendo essa área ultrapassar 40 m²;
- Deverá desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,40 m e a altura exterior de 3,20 m;
- Os usos permitidos são complementares à habitação, nomeadamente estacionamento e arrumos.

2 — A área dos anexos é contabilizada na área de construção máxima admitida em cada lote.

Artigo 17.º

Vedações

São permitidas vedações em alvenaria até 2 m, excepto na confrontação com o espaço público, em que as vedações em alvenaria terão uma altura máxima de 0,6 m e poderão ser complementadas com sebe natural, grades ou redes até à altura máxima de 1,5 m.

SECÇÃO II

Materiais e cores

Artigo 18.º

Revestimento de paredes

1 — Nas paredes exteriores das novas construções, os revestimentos devem ser homogéneos, procurando materiais e cores regionais.

2 — No revestimento exterior das fachadas é proibida a aplicação de:

- Azulejos;
- Marmorites;
- Imitações de pedra;
- Rebocos inacabados.

3 — É admissível a aplicação pontual do material constante na alínea a) em painéis decorativos.

4 — Aquando do pedido de licenciamento de projecto de arquitectura, é obrigatória a inclusão de amostras dos revestimentos a empregar, com um mapa de acabamentos especificando todos os materiais para aprovação prévia pela Câmara.

Artigo 19.º

Vãos e caixilharias

1 — As caixilharias deverão ser em madeira, alumínio termolacado ou PVC, não sendo permitida a utilização de outro material ou acabamento.

2 — Nos edifícios existentes e nas construções novas o emprego de estores será limitado ao interior, sendo proibida a utilização de estores exteriores em plástico.

Artigo 20.º

Coberturas

1 — Nas coberturas não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapa ondulada ou outro material que não a telha cerâmica na cor natural.

2 — A inclinação das águas das coberturas serão acertadas por cumeceira.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 21.º

Regime de cedências

Quer para efeito de edificação, quer para efeito da divisão de propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de circulação, as áreas de estacionamento público e as áreas de espaços verdes e de utilização colectiva.

Artigo 22.º

Responsabilidade

1 — Os projectos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o enunciado no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

2 — Os projectos de arquitectura e de loteamento terão de se integrar nos princípios e nas prescrições destes Plano e Regulamento.

Artigo 23.º

Sanções

Em caso de não observância das disposições do presente Regulamento, serão aplicadas as sanções previstas na legislação em vigor.

Artigo 24.º

Casos omissos

Caberá à Câmara Municipal a resolução de questões suscitadas pelo presente Regulamento, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor aquando da sua publicação no *Diário da República*.

