



EDITAL

N.º. 385/2007

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 art.º 53.º da Lei 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 Auto-Construção do Bairro da Laje**, cujo teor a seguir se transcreve:

PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE AUTO-CONSTRUÇÃO 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.

CAP. I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ART.º 1.º

(Objecto e Âmbito Territorial)

- 1 - A revisão do Regulamento do Programa Municipal de Habitação – Bairro de auto Construção, 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.

ART.º 2.º
(Composição)

- 1 - Fazem parte integrante do presente regulamento a Planta Síntese e Quadro Síntese em anexo.

ART.º 3.º
(Vinculação)

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

CAP.II - DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A USOS E OCUPAÇÕES

ART.º 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 2 fogos por lote) com logradouro privado individual e estacionamento automóvel.
- c) Uso misto de habitação unifamiliar ou multifamiliar, comércio, serviços e estacionamento automóvel.



ART.º 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.

ART.º 6.º
(Impermeabilização do solo)

- 1 - A superfície máxima impermeabilizada nos Lotes não deverá exceder 80% da área do Lote.

ART.º 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.

ART.º 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.

ART.º 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 1 carro/80m² 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 nº 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,

CAP. III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SECÇÃO I (HABITAÇÃO UNIFAMILIAR)

ART.º 10.º (Logradouro Privado)

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

ART.º 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.

ART.º 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)

ART.º 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.

ART.º 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 1182/92 de 22 de Dezembro, sempre que possível.

ART.º 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 edificios respectivos carecendo sempre de aprovação camarária.

ART.º 16.º
(Entrada em Vigor)

- 1- O presente regulamento entra em vigor 5 (cinco) dias após a publicação nos termos legais.

E para constar se passou o presente e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

Oeiras, 31 de Julho de 2007

O Presidente,


Isaltino Morais

Câmara Municipal
de Oeiras



