

**Aviso n.º 6002/2008**

Para os devidos efeitos, torna-se público que, de acordo com o previsto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, se publica em anexo, o Plano de Pormenor do Quarteirão 1 da Brandoa, do qual fazem parte o Regulamento e a planta de implantação, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal da Amadora, em 29 de Junho de 2007.

15 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Joaquim Moreira Raposo*.

**Regulamento do Plano de Pormenor do Quarteirão Um — Brandoa****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1º****Âmbito territorial**

1- O Plano de Pormenor do Quarteirão 1, da antiga Quinta da Brandoa, abrange uma área total de 8.016,84 m<sup>2</sup> e é delimitado a Norte pelas Escadas Nuno Tristão, a Nascente pela Rua Pero Escobar, a Sul pela Rua Fernão Mendes Pinto, e a Poente pela Rua Fernão de Magalhães, conforme definido na planta de síntese.

2- A área de intervenção localiza-se na freguesia da Brandoa.

3- As Parcelas referidas nos quadros de síntese, bem como as respectivas áreas e confrontações encontram-se registadas na Conservatória do Registo Predial.

**Artigo 2º****Objectivos**

O presente Regulamento visa, através de um conjunto de normas urbanísticas, disciplinar a implementação do Plano, regulamentando a constituição e legalização de lotes e o licenciamento de novas construções na área de intervenção.

**Artigo 3º****Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

1- O Quarteirão 1 é designado, no Plano Director Municipal do Concelho da Amadora (PDMA), como fazendo parte da Unidade Operativa 03, e integra-se em solo classificado de espaço urbano.

2- São tidos em conta, os parâmetros definidos no Regulamento do PDMA, nomeadamente os referentes ao estacionamento no interior dos lotes que cumpre com o disposto da sua Secção III.

**CAPÍTULO II****Condições Gerais de Utilização do Solo****Artigo 4º****Operações de reparcelamento e de loteamento urbano**

Os lotes definidos neste Plano, podem ser subdivididos ou agrupados desde que se mantenham os parâmetros previstos para esses lotes.

**Artigo 5º****Implantação das edificações**

As edificações implantam-se de forma a respeitar os afastamentos aos eixos das vias, as larguras das empenas e os logradouros, indicados na planta de síntese.

**Artigo 6º****Novas edificações**

1- As novas construções são autorizadas após a constituição de lotes de acordo com o Plano.

2- A imposição referida no artigo anterior, é aplicada quando a nova construção resultar da demolição de construções existentes, edifícios já construídos clandestinamente.

**Artigo 7º****Natureza da ocupação**

1- As 3ª e 4ª caves destinam-se exclusivamente a estacionamento do condomínio e arrecadações nos espaços sobrantes.

2- As 1ª e 2ª caves destinam-se exclusivamente a estacionamento do condomínio e arrecadações nos espaços sobrantes, no que se refere aos

lotes numerados de 1 a 12. Nos restantes lotes destinam-se a habitação, comércio, serviços ou indústria da classe quatro.

3- O rés-do-chão destina-se a habitação, comércio, serviços ou indústria da classe quatro, exceptuando-se os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, em que não há habitação.

4- Os restantes pisos destinam-se a habitação ou serviços.

5- Caso exista sótão, o mesmo destina-se exclusivamente a arrecadações.

**Artigo 8º****Terrenos municipais**

De acordo com o definido no Plano, serão integrados no domínio público municipal os terrenos nele destinados a arruamentos (vias, estacionamentos e passeios).

**Artigo 9º****Infra-estruturas**

1- Todas as edificações são ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais, sendo os ramais de ligação aos edifícios executados em simultâneo com as redes gerais em cada edifício, de modo a que a intervenção das diversas entidades seja coordenada, no que se refere à colocação da rede eléctrica, gás e telefone, de forma a evitar a deterioração dos pavimentos.

2- São cumpridas as normas internacionais de iluminação pública e a sua execução está a cargo da Câmara Municipal da Amadora.

3- O sistema de deposição de resíduos tem em conta o Regulamento de Resíduos Sólidos em vigor no Município da Amadora e estarão a cargo da Divisão de Higiene e Salubridade da C.M.A.

4- Os projectos de execução e construção das infra-estruturas urbanísticas relativas à área de intervenção do Plano, correspondente aos arruamentos assim como redes de saneamento, água, electricidade, gás e telecomunicações estão a cargo e são da responsabilidade da Câmara Municipal da Amadora.

**CAPÍTULO III****Condições gerais relativas às áreas e disposições especiais aplicadas à composição urbanística****Artigo 10º****Topografia do terreno**

É obrigatória a apresentação de levantamento topográfico rigoroso aquando da entrega do projecto de arquitectura, referenciado à rede geodésica nacional.

**Artigo 11º****Espaços de domínio público**

1- Nas construções novas ou nas reconstruções, os espaços das parcelas a ceder são integrados no domínio público ou privado municipal, até à emissão do alvará de licença, ou de autorização, de construção do respectivo edifício.

2- Os espaços destinados a veículos e peões são diferenciados, sendo o pavimento para viaturas em asfalto, dimensionado de forma a suportar a circulação de veículos pesados, nomeadamente os afectos às corporações de Bombeiros, e o pavimento para peões em calçada à portuguesa delimitada por lancil de pedra, em ligação ao já existente.

3- Os pavimentos de acesso às garagens são dimensionados para suportar cargas de viaturas ligeiras.

4- As zonas de passagem de peões têm os lancis rebaixados em toda a largura da passeira e pavimento em material diferenciado.

**Artigo 12º****Construções existentes**

1- As construções existentes que possuam, as condições necessárias de estabilidade, as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84 de 17 de Abril, são susceptíveis de legalização.

2- Na apreciação para legalização das construções clandestinas consideradas recuperáveis não se atende ao condicionamento que impõe o afastamento relativamente ao eixo dos arruamentos, mas tem-se em conta o número de pisos, que em caso algum pode ser superior ao número de pisos, acima da cota de soleira, estabelecido no quadro de áreas deste Plano, para as novas construções.

3- As construções existentes nos lotes 15, 17, 18, 20 e 22 não são legalizáveis.

4- As edificações susceptíveis de legalização, incluídas nos casos especiais previstos no ponto nº1, do artigo 53º, da Secção III do PDMA, ficam abrangidas pelos pontos n.ºs 2, 3 e 4 do mesmo artigo.

## Artigo 13º

**Anexos**

1- Os anexos existentes, qualquer que seja a sua utilização, não serão susceptíveis de legalização.

2- Numa parcela de terreno em que existam anexos e edificações, quer estejam agregados ou não, a legalização da edificação só será possível se os anexos forem demolidos.

## Artigo 14º

**Alinhamento da Edificação**

Os alinhamentos das edificações, quer seja nos lotes livres, quer seja nos lotes que resultem da demolição de construções existentes, estão definidos na planta síntese conforme indicado:

a)- Nos lotes 1 a 4 por um alinhamento de 6,60m ao eixo da Rua Fernão de Magalhães;

b)- No lote 5 por um alinhamento de 6,60m ao eixo da Rua Fernão de Magalhães, 7,10m ao eixo da Rua Fernão Mendes Pinto;

c)- No lote 6, por um alinhamento de 7,10m ao eixo da Rua Fernão Mendes Pinto;

d)- No lote 7 por um alinhamento de 7,10m ao eixo da Rua Fernão Mendes Pinto e 6,60m ao eixo da Rua Pero Escobar;

e)- Nos lotes 8 a 12, por um alinhamento de 6,60m ao eixo da Rua Pero Escobar;

f)- Nos lotes 13 a 22, por um alinhamento de 9,00m ao eixo da Rua Rua Pero Escobar e 9,00m ao eixo da Rua Fernão de Magalhães, para permitir estacionamento perpendicular à via.

## Artigo 15º

**Disposições especiais aplicáveis**

1- O lote 1, parte da Parcela 977, na sua reconstrução fica com o ónus de construir o muro indicado em planta (confinante com o lote 13, a toda a altura do próprio edifício).

2- Nos lotes 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, a linha de delimitação da construção do 1º piso, R/c, 1ª e 2ª caves, deverá ser contínua. No caso de uma construção nova e isolada no que se refere aos novos parâmetros, é respeitada a profundidade de construção destes pisos, definida em planta.

3- Os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 asseguram escadas de acesso da Rua Fernão de Magalhães à laje de cobertura da 3ª cave, cuja laje serve de percurso pedonal, incluindo a construção de guarda de protecção permitindo transparência. Sempre que esteja já edificada uma ou duas construções confinantes, é assegurada a ligação da parte correspondente do mesmo circuito aos já existentes, através de rampas.

4- Os lotes 13 e 14 (Parcela 976), asseguram a construção da parte da escada (2,00m de largura) correspondente ao seu lote. A escada integrada nos dois edifícios constitui uma unidade com a largura total de 4,00m, conforme indicado no Plano.

5- O lote 22, Parcelas 968 e 994, na sua reconstrução de acordo com as dimensões previstas na planta síntese, constrói o muro lateral de apoio e guarda, das Escadas Nuno Tristão, e assegura ainda o acesso das referidas Escadas ao circuito pedonal sobre as lajes de cobertura das 3ª caves.

## Artigo 16º

**Profundidade Máxima das Empenas**

As profundidades máximas das empenas são as indicadas para cada lote, na planta de síntese.

## Artigo 15º

**Profundidade máxima dos logradouros**

A profundidade máxima dos logradouros dos lotes 1 a 12 é a parte restante dos lotes, e nos lotes 13 a 22 é a indicada na planta de síntese.

## Artigo 16º

**Área máxima de construção**

As áreas máximas de construção são as constantes dos quadros de áreas.

## Artigo 17º

**Número máximo de fogos**

O número máximo de fogos para as novas construções está definido nos quadros de áreas.

## Artigo 18º

**Estacionamentos no interior do lote**

O número de caves de estacionamento exclusivo do condomínio, em cada lote, é o necessário para dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos na Secção III, do PDMA tendo em conta os usos.

## Artigo 19º

**Alçados**

1- São proibidos os estendais exteriores nos alçados principais das novas edificações, sendo obrigatória a colocação de estendais interiores nas zonas afectas ao tratamento de roupa de acordo com os pontos n.ºs 1, 3 e 4, do artigo 66º, do RGEU.

2- São permitidos os estendais exteriores nos alçados a tardoz das novas edificações.

3- Os estendais exteriores, previstos no ponto 2, deste artigo, são obrigatoriamente providos de elementos de protecção que valorizem a composição arquitectónica.

4- É proibida, a aplicação de azulejo decorativo em fachadas.

## Artigo 20º

**Varandas e corpos balançados**

1- São admitidas varandas e ou corpos balançados unicamente na fachada principal com uma largura máxima de 0,50m, com a finalidade de criar movimento nos seus elementos.

2- Na fachada posterior são só admitidas varandas e ou corpos balançados, com uma largura máxima de 0,50m, unicamente na zonas das cozinhas, quando centradas na fachada do imóvel e unicamente nos casos previstos no ponto 2, do artigo 19º deste Regulamento. Simultaneamente têm de possuir elementos de protecção nos estendais, com uma profundidade máxima de 0,50m.

## Artigo 21º

**Cobertura**

1- No sótão, em caso algum servirá para habitação, o pau de fileira deverá distar da laje de esteira no máximo 2,20m, caso a cobertura seja em telha.

5- É permitida a cobertura em terraço.

## Artigo 23º

**Condições de acessibilidade e mobilidade**

Será respeitada toda a legislação aplicável, de forma a garantir e assegurar os direitos das pessoas com necessidades especiais.

## CAPÍTULO IV

**Disposições finais**

## Artigo 24º

**Modelo de financiamento**

1- O Município da Amadora aplica o estabelecido no artigo 23º, da Secção IV, do seu Regulamento Municipal de Taxas e Licenças da Administração Urbanística, sendo que a liquidação e cobrança das taxas devidas, referentes à execução das infra-estruturas, pela autarquia, são efectuadas no acto da emissão do alvará de licenciamento ou de legalização de construção de cada lote.

2- As taxas recaem sobre a frente do lote e sobre a área de construção do edifício.

## CAPÍTULO V

**Disposições finais**

## Artigo 25º

**Casos Omissos**

1- Para além das especificações descritas pelo presente regulamento e em tudo o que nele for omissis, dar-se-á cumprimento às normas do Regulamento do PDMA, e demais Legislação Urbanística aplicável.

2- Se mesmo assim a omissão persistir, o caso será resolvido por deliberação genérica da Assembleia Municipal.

## Artigo 26º

**Vigência**

1- O presente Plano tem uma vigência de cinco anos a contar do dia seguinte à publicação do registo pela DGOTDU, no *Diário da República*.

2- O processo de revisão do Plano, se se verificar necessário, tem início no decurso do 4º ano da sua vigência.

3- Se não se verificar ser necessária a revisão do Plano, a sua vigência é prorrogada por mais cinco anos.

