

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 m² 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 sobranceiros.

2- As 1ª e 2ª caves destinam-se exclusivamente a estacionamento do condomínio e arrecadações nos espaços sobranceiros, 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 passadeira 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 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 nas 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.

