

SGAL

Sociedade Gestora da Alta de Lisboa, SA

PLANO DE PORMENOR DA MALHA 14 DO PUAL
REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Âmbito e Aplicação

Art. 2º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Art. 3º - Conteúdo Documental

Art. 4º - Definições

CAPÍTULO II - USO DO SOLO E EDIFICAÇÃO

Art. 5º - Disposições Gerais

Art. 6º - Condição Geral de Edificabilidade

Art. 7º - Habitação

Art. 8º - Áreas para Usos Terciários

Art. 9º - Áreas Privadas de Utilização Pública

Art.10º - Polígonos de Implantação

Art.11º - Cotas de Soleira

Art.12º - Cérceas

Art.13º - Caves

Art.14º - Logradouros

Art.15º - Estacionamento

CAPÍTULO III – ESPAÇO PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO

Art.16º - Composição

Art.17º - Rede Viária

Art.18º - Estacionamento

Art.19º - Áreas de Circulação Pedonal

Art.20º - Espaços Verdes

CAPÍTULO IV – EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

Art.21º - Equipamentos

CAPÍTULO V – RUÍDO

Art.22º - Classificação

CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I – Princípios Gerais

Art.23º - Execução Programada do Plano

Art.24º - Cedências e Compensações

SECÇÃO II – Perequação

Art.25º - Aplicação

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.26º - Vinculação

Art.27º - Casos Omissos

Art.28º - Interpretação da Planta de Implantação

Art.29º - Sanções

Art.30º - Embargo

Art.31º - Vigência

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito e Aplicação

O Plano de Pormenor da Malha 14, adiante designado por Plano, elaborado de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro, tem por objecto a definição da organização espacial e das regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção definida pelos seguintes limites constantes na planta de implantação:

1. Norte: Parque Urbano Oeste;
2. Nascente: Rua Maria Margarida e Bairro da Cruz Vermelha;
3. Sul: Escola Básica (EB1) N.º91 e Operação de Reparcelamento da Malha 34 do PUAL (P.º.37/COP/2002);
4. Poente: Parque Urbano Oeste e Operação de Reparcelamento da Malha 34 do PUAL (P.º.37/COP/2002).

Artigo 2º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano conforma-se com o Plano Director Municipal de Lisboa, adiante designado PDML, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, de 14 de Julho, bem como com o Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL), aprovado pela Assembleia Municipal em 18 de Julho de 1996 e 16 de Junho de 1997 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º.126/98, publicada no Diário da República, N.º.248, I Série B, de 27 de Outubro.

Artigo 3º

Conteúdo Documental

1. - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) - Regulamento
- b) - Planta de Implantação, na escala 1/500;
- c) - Planta Actualizada de Condicionantes, na escala 1/500

2. - O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos que dele fazem parte integrante:

- a) – Relatório e respectivos anexos;
- b) – Planta da situação existente sobre Ortofotomapa, Esc.1/2000;
- c) - Planta de Enquadramento, Esc.1/2000;
- d) - Planta de Alteração do PUAL, Esc.1/500;
- e) - Planta dos Espaços de Utilização Pública, Esc.1/500;
- f) - Planta do Desenho Urbano, Esc.1/500;
- g) – Planta de Equipamentos, Esc.1/500;
- h) – Planta de Modelação do Terreno, Esc.1/500;
- i) – Planta de Infraestruturas, Esc.1/500;
- j) – Planta do Cadastro Original, Esc.1/500;
- l) – Planta da Operação de Transformação Fundiária, Esc.1/500;
- m) – Planta-Ficha do Lote 14.1, Esc.1/500;
- n) - Planta-Ficha do Lote 14.2, Esc.1/500;
- o) - Planta-Ficha do Lote 14.3, Esc.1/500;
- p) - Planta-Ficha do Lote 14.4, Esc.1/500;
- q) - Planta-Ficha do Lote 14.5, Esc.1/500;
- r) - Planta-Ficha do Lote 14.6, Esc.1/500;
- s) - Planta-Ficha do Lote 14.7, Esc.1/500;
- t) – Perfis Gerais, Esc.1/500;
- u) – Perfis Tipo, Esc.1/200.

Artigo 4º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Área bruta de construção — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é o somatório da área bruta de cada um dos pavimentos acima e abaixo do solo, incluindo escadas e caixas de elevadores, com exclusão de terraços descobertos, garagens em cave, galerias exteriores públicas, arruamentos e espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão não habitáveis, arrecadações em cave ou no vão da cobertura, afectas às diversas unidades de utilização do edifício, e áreas técnicas acima ou abaixo do solo.
- b) Polígono de Implantação — é o perímetro que demarca a área acima ou abaixo do solo na qual pode ser implantado o edifício.
- c) Área de Implantação — é o valor expresso em metros quadrados do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, independentemente da sua função, incluindo anexos, mas excluindo varandas, palas e platibandas.
- d) Cércea — dimensão vertical da construção, contada no ponto central da frente do lote até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço, sendo considerada a cave para este efeito se, no ponto central do lote, existir uma diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota da face inferior da laje do pavimento do rés-do-chão igual ou superior a 1,5 metros, sendo medida em metros ou em número de pisos de pé-direito regulamentar.
- e) Cota de soleira — é a demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal.
- f) Lote — é a área do terreno resultante de uma operação de loteamento ou de plano de pormenor aprovada nos termos da legislação em vigor.
- g) Índice de Ocupação — quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a área da unidade ou unidades cadastrais sobre as quais incide a operação urbanística;
- h) Índice de Utilização Líquida — quociente entre a área bruta de construção e a área de terreno a que se reporta, excluindo deste as áreas a ceder ao domínio municipal e destinadas a infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva;

i) Índice de Utilização Bruta (IUB) — Quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a área da unidade ou unidades cadastrais sobre as quais incide o a operação urbanística;

l) Equipamentos de uso público — são os equipamentos de iniciativa e propriedade pública ou classificados de interesse público, que compreendem, nomeadamente, as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, de saúde, de segurança social e pública, de cultura, lazer, educação física e desporto e de abastecimento público.

CAPÍTULO II - USO DO SOLO E EDIFICAÇÃO

Artigo 5º

Disposições Gerais

A área abrangida pelo Plano é integralmente constituída por solo urbano e contempla a função residencial como ocupação predominante, prevendo edificações destinadas a:

- Habitação multifamiliar;
- Habitação multifamiliar e usos terciários;
- Usos terciários;
- Equipamentos de Uso Público.

Artigo 6º

Condição Geral de Edificabilidade

As especificações relativas a polígonos de implantação, pisos e cérceas, volumetrias e área bruta das construções a edificar nos lotes constantes do Plano, conforme estabelecido na Planta de Implantação, não poderão ser no essencial alteradas, admitindo-se apenas correcções de pormenor justificadas por maior precisão da escala de apresentação dos projectos dos edifícios, ou por acertos decorrentes dos projectos de execução indispensáveis à realização dos arruamentos e espaços públicos.

Artigo 7º

Habitação

1. - De acordo com o estipulado na Planta de Implantação e das complementares Plantas de Lotes, não será permitida a instalação de outras actividades que não a residencial, com excepção dos lotes onde tal se encontra previsto, desde que as actividades a instalar não prejudiquem ou criem situações de incompatibilidade com o uso habitacional.
2. - Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que a legislação específica o imponha e quando as actividades mencionadas:
 - a) - dêem lugar a ruídos, fumos, cheiros, resíduos ou, de um modo geral, prejudiquem as condições de salubridade;
 - b) - perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com incomportável tráfego de pesados;
 - c) - acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

3. - Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores, podendo a Câmara Municipal inviabilizar a instalação de qualquer actividade bem como revogar a respectiva licença de utilização, caso se verifique qualquer das situações mencionadas no número 2 deste artigo.

Artigo 8º

Áreas para Usos Terciários

De acordo com o estipulado na Planta de Implantação e das complementares Plantas de Lotes, só será permitida a instalação de actividades terciárias nos lotes onde tal se encontra previsto, desde que as actividades a instalar não prejudiquem ou criem situações de incompatibilidade com o uso habitacional.

Artigo 9º

Áreas Privadas de Utilização Pública

1. - De acordo com o estipulado na Planta de Implantação e das complementares Plantas de Lotes, serão asseguradas áreas de utilização pública dentro de cada lote e de forma integrada e coordenada com a globalidade do desenho urbano, descobertas ou em galeria.

2. – Estas áreas, pelas continuidades que estabelecem com o espaço público, deverão possuir um tratamento integrado e coordenado com o que venha a ser consignado nos projectos de execução para toda a área de utilização pública.

Artigo 10º

Polígonos de Implantação

As edificações a licenciar estão obrigadas a respeitar os polígonos máximos de implantação para cada lote, tal como indicado na Planta de Implantação e nas complementares Plantas de Lotes.

Artigo 11º

Cotas de soleira

As cotas de soleira das futuras construções poderão variar numa margem máxima de 0,5 metros (cinquenta centímetros) face aos valores que venham a ser rigorosamente

definidos nos Projectos de Execução dos espaços públicos e arruamentos previstos, cuja elaboração desenvolverá e aprofundará a definição contida neste Plano.

Artigo 12º

Cérceas

1. - De acordo com o estipulado na Planta de Implantação e nas complementares Plantas de Lotes, as cérceas máximas admitidas não poderão ser ultrapassadas.
2. – A observância das cérceas máximas não dispensa que, cumulativamente, seja respeitado o limite imposto pelas cotas das servidões aeronáuticas, tal como indicado na Planta de Condicionantes.

Artigo 13º

Caves

Em edifícios de utilização mista ou exclusivamente habitacional, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas e de arrecadação, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios.

Artigo 14º

Logradouros

Os logradouros condominiais de uso privado não poderão ser objecto de ocupação por actividades não previstas no plano, sendo interdito o seu aproveitamento para construção.

Artigo 15º

Estacionamento

A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, de acordo com o que se encontra estabelecido na Planta de Implantação e complementares Plantas dos Lotes.

CAPÍTULO III - ESPAÇO PÚBLICO E OUALIFICAÇÃO

Artigo 16º

Composição

O espaço público integra:

- a) Rede Viária;
- b) Estacionamento;
- c) Áreas de Circulação Pedonal;
- d) Equipamentos do Domínio Público Municipal;
- e) Espaços Verdes.

Artigo 17º

Rede Viária

1. - A rede viária integra-se no conjunto viário definido pelo PUAL, prolongando o traçado indicado para a Rua R10 e reorganizando as ruas de ligação ao Bairro da Cruz Vermelha.
2. - Os cortes tipo das vias respeitam o que se encontra indicado no PUAL e são os indicados no Plano, Desenho nº.22.
3. - As pavimentações e demais arranjos exteriores estabelecerão continuidades com o que se encontra previsto para além dos limites da Malha 14, devendo seus os projectos de execução serem parte integrante do tratamento e qualificação do espaço público.
4. - Os alinhamentos arbóreos previstos para a Rua 3 são os que constam da Planta de Desenho Urbano que integra este Plano.

Artigo 18º

Estacionamento

1. - O estacionamento à superfície é o que se encontra indicado na Planta de Implantação e na Planta do Desenho Urbano.
2. - Nos projectos de execução do espaço público poderão ser previstos elementos que impeçam a invasão das áreas pedonais pelas viaturas nas zonas em que o estacionamento não seja permitido.

3. – O estacionamento subterrâneo de acesso privado será realizado em pisos de caves dos edifícios a construir em cada um dos lotes, devendo ser respeitadas as áreas destinadas a acessos feitos a partir da via pública, tal como se encontra indicado na Planta de Implantação.

4. – O estacionamento subterrâneo de acesso público será realizado em silo próprio, integrado no domínio privado municipal, de acordo com o que se encontra indicado na Planta de Implantação.

Artigo 19º

Áreas de Circulação Pedonal

1. – Os espaços das áreas de circulação pedonal, tal como se encontram assinalados na Planta de Implantação e na Planta do Desenho Urbano, devem constituir uma rede bem definida e integrada no tratamento global do espaço público, acautelando as condições previstas na legislação relativas à segurança e às acessibilidades.

2. – Os espaços privados com utilização pública que se integram nesta rede em continuidade com os espaços públicos, deverão obedecer ao que vier a ser definido no projecto de execução do conjunto do desenho urbano, tal como se encontra definido na Planta de Implantação e na Planta do Desenho Urbano.

Artigo 20º

Espaços Verdes

1. – De acordo com o PUAL, os espaços verdes do Alto do Lumiar foram agregados e organizados em grandes áreas de parques públicos, pelo que não há lugar a quaisquer cedências para espaços verdes dentro da área do plano.

2. – De acordo com o que se encontra definido na Planta de Implantação e na Planta do Desenho Urbano, será implantada arborização de alinhamento ao longo da Rua 3 e com as características que deverão ser integradas no que vier a ser definido no projecto de execução do conjunto dos espaços de utilização pública.

CAPÍTULO IV – EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

Artigo 21º

Equipamentos

1. - A Planta de Implantação delimita a área prevista para a implantação de um Parque Infantil, único equipamento colectivo de uso público que se encontra previsto.
2. - O Parque Infantil é o equipamento que integra o conjunto dos espaços de utilização pública e o seu tratamento deve ser sujeito a projecto específico, coordenadamente com o projecto do espaço público.

CAPÍTULO V – RUÍDO

Artigo 22º

Classificação

A área de intervenção do Plano é classificada como Zona Mista nos termos do Regime Legal sobre a Poluição Sonora.

CAPÍTULO VI - EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I

Princípios Gerais

Artigo 23º

Execução Programada do Plano

A execução do plano está a coberto do contrato inominado celebrado entre a CML e a SGAL – Sociedade Gestora da Alta de Lisboa, SA, assinado a 7/12/1984 e alterado a 31/12/1996, para prossecução do PUAL.

Artigo 24º

Cedências e Compensações

A programação das áreas e dos espaços verdes, equipamentos e demais espaços de utilização pública, foram objecto das propostas globais contidas no PUAL, pelo que não há lugar à aplicação dos critérios gerais previstos na legislação.

SECÇÃO II

Perequação

Artigo 25º

Aplicação

De acordo com o PUAL, plano de iniciativa municipal sobre solos municipais, não há lugar à formulação e aplicação de um sistema de perequação compensatória.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 26º

Vinculação

O plano tem a natureza de um regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório nas acções de responsabilidade da administração pública, central, regional ou local e nas de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 27º

Casos Omissos

Os casos omissos são regulados pelas disposições aplicáveis do RPDML e do RPUAL em vigor.

Artigo 28º

Interpretação da Planta de Implantação

As orientações e indicações integrantes na Planta de Implantação e demais peças desenhadas do Plano podem ser objecto de ajustamento nos seguintes projectos de execução dos espaços de utilização pública e dos edifícios, desde que não sejam alterados os princípios gerais de ocupação do solo, nomeadamente no que respeita à disposição genérica das massas construídas, resultantes dos lotes definidos, nem ultrapassados os limites fixados para as cérceas, polígonos máximos de implantação e valores máximos de área bruta de construção.

Artigo 29º

Sanções

1. - Os actos praticados em violação a este Plano são nulos nos termos do artigo 103º do Decreto-Lei 308/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 310/2003, de 10 de Dezembro.
2. – Constitui contra-ordenação a prática de quaisquer acções que tenham por fim a alteração do uso do solo ou intervenção nas edificações, contrárias ao estabelecido neste Regulamento, sancionável com coima estabelecida entre o mínimo e o máximo fixado no artigo 104º do mesmo Diploma.

Artigo 30º

Embargo

Sem prejuízo da coima aplicável, pode ser determinado o embargo de trabalhos ou a demolição de obras nos casos previstos no artigo 105º do Decreto-Lei n.º.380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 31º

Vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.