

Declaração n.º 15/2001 (2.ª série). — Torna-se público que esta Direcção-Geral registou em 21 de Novembro de 2000, com o n.º 03.15.02.00/02.00.PP, o Plano de Pormenor da Quebrada Norte-Alcochete.

Nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, publica-se em anexo a esta declaração extracto da acta de sessão ordinária da Assembleia Municipal de Alcochete, que aprovou o Plano, bem como o respectivo Regulamento, planta de implantação (desenhos n.ºs 1.1 e 1.2) e planta de condicionantes.

15 de Dezembro de 2000. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, *José Diniz Freire*.

Cópia de parte da minuta da acta da sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada em 18 de Fevereiro de 2000

6.º ponto — Aprovação do Plano de Pormenor da Quebrada Norte-Alcochete

Submetido à votação, foi o mesmo aprovado, por unanimidade.

Está conforme o original.

O Secretário da Assembleia Municipal, (*Assinatura ilegível*.)

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

1 — O Plano de Pormenor da Quebrada Norte-Alcochete, adiante designado por PPQN, tem por objecto o estabelecimento das principais regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área da intervenção, designadamente as condições de urbanização e de edificabilidade, após aprovação, registo e publicação no *Diário da República*.

2 — O PPQN foi elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, posteriormente reformulado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho.

3 — A zona de intervenção do PPQN é a que se encontra definida na planta de implantação — classificação de espaços anexa ao presente Regulamento, com uma área de 70 980 m², correspondendo a um prédio, e em conformidade com as peças desenhadas.

4 — O PPQN conforma-se com as normas e regulamentos gerais dos diferentes níveis do planeamento e específicos deste Plano de Pormenor, com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e os regulamentos municipais em vigor, bem como com o disposto no Plano Director Municipal de Alcochete (PDM), designadamente com o artigo 42.º e os capítulos IV e VI.

Artigo 2.º

O PPQN destina-se a permitir ao município de Alcochete o licenciamento das operações de loteamento, respectivas obras de urbanização e obras de construção, compatíveis com os objectivos do Plano Director Municipal de Alcochete, a partir da data da sua entrada em vigor.

Artigo 3.º

1 — Fazem parte integrante do Plano o presente Regulamento e todas as peças escritas e desenhadas a seguir designadas:

Elementos fundamentais:

1.1 — Planta de implantação — classificação de espaços;

1.2 — Planta de implantação — cadastro actual e afectação dos lotes.

Planta de condicionantes — Regulamento.

Elementos complementares:

2 — Planta de enquadramento, relatório, programa de execução e plano de financiamento.

Elementos anexos:

3 — Extracto da planta de ordenamento do PDM.

4 — Planta da situação existente.

5.1 — Planta cotada.

5.2 — Planta de infra-estruturas — rede de esgotos.

5.3 — Planta de infra-estruturas — rede de águas.

5.4 — Planta de infra-estruturas — rede viária e estacionamento.

5.5 — Planta de infra-estruturas — rede telefónica.

5.6 — Planta de infra-estruturas — rede de gás.

5.7 — Planta de infra-estruturas — rede eléctrica.

Artigo 4.º

A área de intervenção enquadra-se num espaço classificado como espaço urbanizável de expansão UE3, demarcada na planta de enquadramento (desenho n.º 2).

Artigo 5.º

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo ou consequência a alteração, a ocupação ou a transformação do uso do solo para fins urbanísticos.

Artigo 6.º

Para efeitos do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

Parcela — área de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção ou de operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização.

Lote — área de terreno marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Densidade habitacional — número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento.

Superfície de pavimento — é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas) acima e abaixo do solo, em edifícios construídos e a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, com exclusão de:

Terraços descobertos;

Áreas de estacionamento colectivo ou em cave;

Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

Galerias exteriores públicas;

Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

Zonas de sótão não habitáveis ou que nos termos do Regulamento Municipal de Obras Particulares não constituam unidades funcionais.

Superfície de ocupação — é a área medida em projecção zenital das construções delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

Índice de ocupação — é igual ao quociente da superfície de ocupação pela área total de parcela ou lote.

Índice de utilização bruto — é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público a sua superfície total inclui metade do arruamento.

Índice de utilização líquido — é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela ou lote.

Índice volumétrico — é igual ao quociente entre o volume do espaço ocupado pela construção referido à superfície de pavimento e a área da parcela ou lote.

Área utilizável — considera-se área utilizável a área susceptível de integrar os lotes privados edificáveis não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes.

Área impermeabilizada — soma da superfície do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamento, piscinas e demais obras que impermeabilizem o terreno.

Índice de impermeabilização — é igual ao quociente da área impermeabilizada pela superfície total da parcela.

Limite frontal — linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público de acesso.

Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior de beirado, platibanda ou guarda do terraço.

Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas.

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem a construção existente.

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção.

Plataforma da estrada — conjunto das faixas de rodagem e das bermas.

Faixas de rodagem — conjunto de vias de circulação de uma estrada por onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido com uma ou mais vias de circulação).

Via de circulação — zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma fila de veículos.

Bermas — superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos.

Eventualmente poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados.

Valetas — condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas. Ligam-se igualmente às bermas através de uma pequena curva de concordância.

Sistema público de águas — captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública.

Sistema público de esgotos — rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais e pluviais com exploração e gestão por entidade pública.

Sistema simplificado de esgotos — drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização colectiva.

Vias urbanas — constituem os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis.

Espaços urbanizáveis — destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares.

CAPÍTULO II

Parcelamento

Artigo 7.º

A divisão do prédio em lotes para construção respeitará o parcelamento estabelecido na planta de implantação, cadastro actual e afectação dos lotes (1.2).

Artigo 8.º

Os lotes destinados à construção de edifícios unifamiliares são definidos pelos respectivos limites indicados na planta de implantação, cadastro actual e afectação dos lotes (1.2).

Artigo 9.º

O loteamento das parcelas 0 a 5 e das parcelas 6 a 10 deverá ser feito em conjunto.

Artigo 10.º

As partes dos lotes 13 e dos lotes 28 a 43, que fazem parte integrante da parcela n.º 6, serão cedidas à Câmara Municipal de Alcochete, a título gratuito, para complemento dos lotes em causa.

Artigo 11.º

É permitida a associação de lotes para construção de apenas um fogo, desde que não seja ultrapassada a área de implantação definida na planta de implantação (1.1).

CAPÍTULO III

Alinhamento e perfis transversais dos arruamentos

Artigo 12.º

Em toda a área do Plano só poderão ser abertos arruamentos de acordo com o previsto na planta de trabalho — rede viária e estacionamentos (desenho n.º 5.4).

Artigo 13.º

Os alinhamentos dos muros e vedações encontram-se definidos na planta de implantação — classificação dos espaços (desenho n.º 1.1) não sendo permitidas quaisquer ocupações das faixas da zona de arruamentos ou estrada que contrariem o disposto no Plano.

Artigo 14.º

Os perfis transversais tipo para as vias urbanas de distribuição e urbanas de acesso são os estabelecidos no desenho n.º 5.4.

CAPÍTULO IV

Estacionamento

Artigo 15.º

A determinação do número mínimo de lugares de estacionamento público e privado, em função da área bruta de construção de habitação, far-se-á de acordo com os parâmetros constantes do artigo 63.º da secção II do capítulo IV do Regulamento do Plano Director Municipal de Alcochete.

CAPÍTULO V

Implantação dos edifícios

SECÇÃO I

Moradias unifamiliares isoladas e geminadas

Artigo 16.º

Os lotes para moradias unifamiliares isoladas confinantes com a via pública poderão, nestas frentes, ser delimitados por muretes de

alvenaria, não devendo a sua altura exceder 1 m. Para além desta altura, não ultrapassando 1,5 m, poderá haver vedação com rede metálica e vegetação.

Artigo 17.º

O afastamento frontal mínimo na implantação das moradias será de 4 m possuindo o logradouro posterior uma profundidade variável com um mínimo de 5 m.

Artigo 18.º

Dentro do perímetro do lote deve ser garantido espaço de parqueamento, em cave ou em construção anexa, na proporção de dois lugares por fogo.

Artigo 19.º

Nestes edifícios a cércea máxima a respeitar será de 7 m.

SECÇÃO II

Moradias unifamiliares em banda

Artigo 20.º

Os lotes para moradias unifamiliares em banda confinantes com a via pública poderão, nestas frentes, ser delimitados por muretes de alvenaria, não devendo a sua altura exceder 1 m. Para além desta altura, não ultrapassando 1,5 m, poderá haver vedação com rede metálica e vegetação.

Artigo 21.º

O afastamento frontal mínimo na implantação das moradias será de 4 m possuindo o logradouro posterior uma profundidade variável com um mínimo de 5 m.

Artigo 22.º

Dentro do perímetro do lote deverá ser garantido espaço de parqueamento em cave na proporção de dois lugares por fogo.

Artigo 23.º

Nestes edifícios a cércea máxima a respeitar será de 7 m.

CAPÍTULO VI

Parâmetros de edificabilidade

Artigo 24.º

1 — As moradias unifamiliares isoladas, plurifamiliares e em banda têm indicado no quadro anexo à planta de implantação — classificação dos espaços (desenho n.º 1.1) o número máximo de pisos e de fogos correspondentes.

2 — O número máximo de pisos é de dois (rés-do-chão e um andar) mais cave.

3 — A densidade habitacional máxima proposta é de 25 fogos/ha.

4 — O índice de ocupação bruto proposto é 0,35.

5 — O índice de utilização máximo proposto é de 0,40.

CAPÍTULO VII

Usos das construções

Artigo 25.º

As construções a levar a efeito na área do Plano têm indicado no quadro anexo à planta de implantação — classificação dos espaços (desenho n.º 1.1) o uso previsto — habitação e comércio.

CAPÍTULO VIII

Equipamentos colectivos

Artigo 26.º

1 — Os espaços reservados a equipamentos colectivos, devidamente assinalados na planta de implantação, destinam-se, essencialmente, a:

- Instalação de equipamento lúdico/desportivo;
- Instalação de equipamento escolar (complementado pela área prevista, para o mesmo efeito, no Plano de Pormenor da Quebrada Sul).

CAPÍTULO IX

Espaços verdes e de utilização colectiva

Artigo 27.º

1 — Não serão autorizadas quaisquer construções nessas zonas, excepto as de apoio à sua manutenção e quiosques devidamente autorizados pela Câmara Municipal de Alcochete.

2 — Poderá ainda ser permitida a instalação e construção de infra-estruturas, designadamente equipamentos desportivos e de lazer a céu aberto, desde que não prejudiquem a circulação de peões e se integrem harmoniosamente no espaço verde urbano.

CAPÍTULO X

Espaços verdes e de utilização colectiva de natureza privada

Artigo 28.º

1 — Não serão autorizadas quaisquer construções nessas zonas, excepto as de apoio à sua manutenção e quiosques devidamente autorizados pela Câmara Municipal de Alcochete.

2 — Poderá ainda ser permitida a instalação e construção e infra-estruturas, designadamente equipamentos desportivos e de lazer a céu aberto, desde que não prejudiquem a circulação de peões e se integrem harmoniosamente no espaço verde urbano.

CAPÍTULO XI

Estética das construções

Artigo 29.º

1 — Os projectos de arquitectura das construções inseridas em bandas deverão ser precedidos de estudo de conjunto dos alçados da respectiva banda.

2 — A altura máxima das construções é de 10,5 m, medida do ponto mais elevado da cobertura.

3 — A cobertura será em telhado de telha de argila vermelha de canudo ou marselha, com inclinação máxima de 26% e mínima de 15%

4 — É proibida a construção de telhados com drenagem interior.

5 — O beiral será construído no mesmo tipo de telha do telhado.

6 — As paredes exteriores serão revestidas com reboco areado, com acabamento liso e caiadas ou pintadas, admitindo-se a construção de socos nas mesmas.

7 — Nas paredes exteriores rematadas superiormente por beiral admite-se a construção de cimbalhas, listas de cunhal, listas de modulação de parede e guarnições de vão em reboco areado liso, caiado ou pintado.

8 — A única solução permitida para o sombreamento de vãos são as portadas, interiores e exteriores.

9 — É expressamente proibida a colocação de aparelhos de ar condicionado, órgãos dos sistemas de alarme ou outros, no exterior dos edifícios, pelo que devem ser previstos no alçado ou na cobertura compartimentos para o efeito.

Artigo 30.º

As moradias unifamiliares em banda serão construídas respeitando um estudo de conjunto previamente aprovado pela Câmara Municipal de Alcochete.

CAPÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 31.º

1 — O presente Regulamento define as normas gerais de implantação do PPQN, de acordo com os princípios e objectivos que o informam. No entanto, as disposições nele expressas não dispensam a observância das normas legais em vigor, no que se refere à aprovação e concessão do alvará de loteamento, aprovação de estudos, projectos e licenciamento de construções.

2 — É da responsabilidade da Câmara Municipal de Alcochete a aplicação do presente Regulamento, à qual cabe a resolução de questões suscitadas por ele. A competência para resolver casos omissos é da assembleia municipal.

Artigo 32.º

As áreas a afectar a espaços verdes e de utilização colectiva, a arruamentos, passeios e estacionamentos e a equipamentos de utilização colectiva, previstas no presente Plano, transitarão, conjunta ou separadamente, para o domínio municipal.

Artigo 33.º

A não observância do Plano e seu Regulamento fica sujeita à aplicação do regime sancionatório geral.

Artigo 34.º

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



