

MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO,  
DO PLANEAMENTO  
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 445/97

de 7 de Julho

A Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 28 de Fevereiro de 1997, a alteração ao Plano de Pormenor da Urbanização da Caridade, ratificado pela Portaria n.º 496/93, de 10 de Maio.

Esta alteração consiste na previsão de um hotel para o bloco B12 da zona UHB, com a redução do número de fogos, na criação de mais duas caves no referido bloco e na criação de mais uma cave nos restantes blocos — B10, B11 e B13 a B15 —, tendo apenas reflexo no n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento, nomeadamente na referência a um estabelecimento hoteleiro, e na planta de síntese.

A alteração em causa enquadra-se, assim, na previsão do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, uma vez que não implica alteração aos princípios de uso, ocupação e transformação dos solos subjacentes à elaboração do Plano.

Foram emitidos pareceres favoráveis pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo e pela Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais de Lisboa e Vale do Tejo, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º do mesmo diploma legal.

Verifica-se a conformidade formal da alteração do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor e com os planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

A alteração ao Plano de Pormenor em causa carece de ratificação, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º e do n.º 4 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e no uso da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 48/96 do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 21 de Março de 1996:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, que seja ratificada a alteração ao Plano de Pormenor da Urbanização da Caridade, no município de Ourém, cujo Regulamento e planta de síntese actualizados se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 3 de Junho de 1997.

O Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, *José Augusto de Carvalho*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR  
DA URBANIZAÇÃO DA CARIDADE

I — Introdução

Artigo 1.º

A área a que se aplica o presente Regulamento é a contida nos limites do Plano de Pormenor da Urbanização (PPU) da Caridade, assinalada na planta de trabalho, na de síntese e em outras anexas ao presente Regulamento, situa-se na zona poente da cidade de Ourém, tem uma forma triangular, é limitada a norte pela Estrada do Ribeirinho, a sul pela Rua do Dr. Joaquim Francisco Alves e a poente pela Rua do Campo de Futebol e tem uma área de 10,50 ha.

Artigo 2.º

O PPU da Caridade pretende solucionar a situação de facto das contrariedades ao Plano Geral de Urbanização do Aglomerado Urbano de Ourém (PGU), apresentadas na planta de situação actual (fl. 7), que previa para o local zona livre com uma só habitação por hectare, conforme extracto do PGU (fl. 4). O PPU da Caridade apresenta-se, assim, como plano para o local.

Artigo 3.º

A área do PPU da Caridade está dividida, à semelhança do PGU, em áreas de classificação urbanística diferenciada, às quais serão aplicadas as normas específicas deste Regulamento.

Artigo 4.º

A operação urbanística é caracterizada pelos seguintes indicadores gerais:

Área de intervenção — 10,50 ha;  
Área edificável habitacional — 4,21 ha;  
Área edificável para equipamentos — 2,09 ha;  
Área edificável para indústria — 1,10 ha;  
Área não edificável — 3,10 ha;  
Número médio de habitantes por fogo — 3,5;  
Capacidade de alojamento — ± 1148 hab.;  
Densidade habitacional total — 109,3 hab./ha;  
Área de implantação — 19 300 m<sup>2</sup>;  
Área de construção — 59 960 m<sup>2</sup>;  
Índice de ocupação — 0,57;  
Volume de construção — 175 360 m<sup>3</sup>;  
Índice volumétrico — 1,67.

Artigo 5.º

1 — As áreas de classificação urbanística diferenciada do PPU da Caridade são as seguintes:

- I) ZUHM — área edificável de habitação em moradias;
- II) ZUHB — área edificável de habitação em blocos;
- III) ZUE — área edificável de equipamento social;
- IV) ZI — área edificável de indústria;
- V) ZVU — área não edificável verde urbano;
- VI) ZVP — área não edificável verde de protecção;
- VII) ZD — área não edificável desportiva.

2 — As áreas de designação urbanística diferenciada estão sujeitas à disciplina e parâmetros urbanísticos que constam do presente artigo e aplicam-se a todas as obras de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área abrangida pelo presente Plano.

I) ZUHM — área edificável de habitação em moradias. — Zonas urbanas a norte e também a nascente, que se desenvolvem ao longo da Estrada do Ribeirinho e da Rua do Campo de Futebol.

Esta zona já se encontra, em parte, consolidada com disposição de edificação de forma linear em moradias unifamiliares de um a dois pisos.

O critério de intervenção urbanística para as zonas ainda não edificadas deverá caracterizar-se pela manutenção de iguais características de ocupação e volumetrias, com respeito pelos alinhamentos existentes, e subsequente correcção aos traçados das vias e serventias existentes, aceitando-se moradias em banda contínua.

Índices urbanísticos:

Área da zona — 0,96 ha;  
Área média do lote — 700 m<sup>2</sup>;  
Número de lotes — 12;  
Número de fogos — 12;

Percentagem de implantação — 25 %;  
 Número máximo de pisos (acima do solo) — 2;  
 Área total de construção — 4200 m<sup>2</sup>;  
 Volume total de construção — 11 760 m<sup>3</sup>;  
 Número de habitantes — 42;  
 Densidade líquida habitacional — 44 hab./ha;  
 Índice de ocupação — 0,5;  
 Índice volumétrico — 1,4.

II) ZUHB — área edificável de habitação em blocos. — Zonas urbanas a norte, a poente e a sul que se desenvolvem ao longo da Estrada do Ribeirinho e da Rua do Dr. Joaquim Francisco Alves (estrada nacional n.º 113) e de arruamentos interiores já existentes ou a criar.

Trata-se de zonas também já parcialmente edificadas e com loteamentos aprovados que se integram nos princípios de ordenamento do presente Plano e para onde se propõem blocos em banda, com quatro pisos acima do solo.

O critério de intervenção deverá caracterizar-se pela correspondente infra-estruturação.

Índices urbanísticos:

Área da zona — 3,25 ha;  
 Área média do bloco — 260 m<sup>2</sup>;  
 Número de lotes — 37 (\*);  
 Número de fogos — 308;  
 Percentagem de implantação — 30,4 %;  
 Número máximo de pisos (acima do solo) — 4;  
 Área total de construção — 39 520 m<sup>2</sup>;  
 Volume total de construção — 110 656 m<sup>3</sup>;  
 Número de habitantes — 1078;  
 Densidade líquida habitacional — 333 hab./ha;  
 Índice de ocupação — 1,216;  
 Índice volumétrico — 3,4.

(\*) Um bloco é destinado a hotel.

III) ZUE — área edificável de equipamento social. — Zona urbana central e contígua à Rua do Dr. Joaquim Francisco Alves e à Rua do Campo de Futebol, onde se propõem os equipamentos.

Já existe a Casa da Criança e está previsto o Centro de Recuperação Infantil de Ourém (CRIO). Propõe-se a sede do Clube Atlético Ouriense (CAO) e um pavilhão gimnodesportivo. Na zona de blocos, reservam-se ainda dois espaços para integração no domínio privado da Câmara Municipal, ou de entidades de direito público, para a instalação de equipamento de educação ou recreação, em conformidade com as capacitações emergentes da população residente.

IV) ZI — área edificável industrial ligeira. — Zona interior estabilizada, já afecta à indústria, onde existam oficinas que se propõem manter em função da sua utilidade, pelos serviços que prestam e por constituírem postos de trabalho; trata-se, assim, de unidades industriais sem nocividade para o ambiente, sendo apenas indústrias leves e de prestação de serviços. Esta área será de futuro afecta à construção de habitação em blocos, nos termos previstos no item II, «ZUHB — área edificável de habitação em blocos».

V) ZVU — área não edificável verde urbano. — Zona inserida na área edificável habitacional, com o objectivo de constituir o seu prolongamento e complemento nas funções urbanas de lazer, recreação e enquadramento de percursos pedonais na área de intervenção.

VI) ZVP — área não edificável verde de protecção. — Zona verde de protecção que abrange a área central, ladeando os equipamentos sociais e desportivos e a zona industrial.

Trata-se de um pequeno parque florestal já existente, em parte, onde predominam pinheiros-bravos, sobreiros e carvalhos; falta completar o verde de protecção à zona industrial.

VII) ZD — área não edificável desportiva. — Zona desportiva constituída pelo campo de futebol do CAO, já existente, e campos polidesportivos que se propõem para manutenção física e desportiva e também recreação da população.

## II — Disposições preliminares

### Artigo 6.º

O uso do solo na área do PPU da Caridade é o estabelecido no presente Plano de Pormenor de Urbanização.

### Artigo 7.º

Na concretização do PPU da Caridade deverá ser tomado em conta o interesse dos particulares, prevendo-se um desenvolvimento equilibrado do território, conforme o fim considerado mais adequado para este objectivo.

### Artigo 8.º

O proprietário de um prédio, naquilo que respeita à utilização do mesmo para diferentes tipos de edificação, encontra-se sujeito às limitações que se estabelecem no presente Regulamento.

### Artigo 9.º

Estabelecem-se as seguintes definições na utilização do presente Regulamento:

Área total — a área do solo correspondente à área total delimitada pela intervenção urbanística;

Área habitacional — a área do solo correspondente à área ocupada com habitações, equipamentos colectivos, arruamentos, espaços exteriores locais, públicos e privados, incluindo zonas verdes e estadas complementares de habitação ou beneficiando a população residente local e excluindo as áreas ocupadas com equipamentos colectivos, arruamentos e espaços exteriores que sirvam populações residentes em áreas exteriores à área habitacional delimitada;

Densidade total — número de habitantes residentes ou correspondente à capacidade de alojamento proposta, por hectare, relativo à área total;

Densidade líquida, ou densidade habitacional — número de habitantes residentes ou correspondente à capacidade de alojamento proposta, por hectare, relativo à área habitacional;

Capacidade de alojamento — número de habitantes correspondente à capacidade dos fogos propostos que se obtém multiplicando o número de fogos de cada tipo pela respectiva capacidade, ou seja, um habitante por cada fogo do tipo T0 e dois habitantes por cada quarto dos fogos do tipo T1 e seguintes;

Índice de ocupação — quociente de área total de construção pela área total;

Índice volumétrico — quociente do volume total da construção pela área total;

Área bruta — área dos pavimentos da construção medidos pelo perímetro exterior das paredes envolventes e eixo das paredes separadoras, incluindo varandas e locais acessórios;

Área útil — área dos pavimentos da construção medidos pelo perímetro interior das paredes envolventes e descontando paredes interiores e outras áreas encerradas e não utilizáveis ou acessíveis;

Morfologia urbana — descrição da utilização, funcionamento e caracterização formal de uma área urbana, através da forma como os edifícios, infra-estruturas e espaços exteriores se implantam e relacionam entre si;

Implantação — forma como os edifícios, no seu conjunto, ocupam o solo: pontual disperso, pontual concentrado, malha urbana irregular ou malha urbana regular;

Agregação — forma como os edifícios contíguos se associam entre si: isolado, geminado, em banda;

Utilização — forma como os edifícios são utilizados: habitação unifamiliar, habitação colectiva, equipamento colectivo ou actividade, habitação com equipamento colectivo ou actividade integrada;

Cadastro — divisão da propriedade de acordo com a descrição da matriz predial;

Prédio rústico ou urbano — artigo ou descrição distinta da matriz predial;

Alinhamento — plano vertical ou marginal da frente da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno;

Afastamento — distância entre alinhamentos;

Empena — frente da construção confinante com construção ou espaço privado;

Fachada — frente da construção confinante com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal;

Tardoz — frente da construção oposta à fachada;  
 Cércea, ou altura da fachada — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, após o seu nivelamento definitivo ou de projecto, até à linha superior do beirado ou da platibanda da fachada;

Altura total — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, após o seu nivelamento definitivo ou de projecto, até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios e elementos decorativos fixos;

Cota da soleira da entrada — cota de nível referida no arruamento de acesso, do ponto médio do primeiro degrau da

entrada principal. No caso de existirem entradas principais para várias ruas de acesso, a entrada principal considerada é a situada ao nível superior;

Número de pisos — número máximo de pavimentos sobrepostos da construção, independentemente do acesso e da utilização, ou o número máximo de unidades de altura de 2,7 m sobrepostos, quando a altura entre qualquer dos pavimentos exceda 3,8 m;

Construção principal — construção individualizada com acesso directo e independente a arruamento ou espaço público e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas;

Quarteirão — conjunto de edifícios contíguos e constituindo um conjunto, contidos num perímetro de arruamentos e ou de espaços públicos contínuos;

Arruamento — espaço público de acesso a construções de propriedades privadas, dispo de pavimentação e de infra-estruturas instaladas;

Edificação — construção nova, reconstrução, ampliação, beneficiação, alteração ou consolidação de construção existente, demolição e alteração de terreno;

Classificação — regulamento urbanístico específico com o objectivo de proteger uma construção, ocorrência, paisagem ou outro elemento urbano;

Servidão, ou condicionamento urbanístico — imposição de regulamento urbanístico específico ou de audição de entidade com jurisdição administrativa específica;

Renovação urbana — execução de acções urbanísticas e de obras que visem a renovação de áreas urbanas sobreocupadas ou com condições deficientes de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança.

#### Artigo 10.º

A supervisão, fiscalização e orientação da edificação urbana em conformidade com o PPU da Caridade, da vila de Ourém, compete à Câmara Municipal de Ourém, em conformidade com a legislação aplicável sobre a delimitação das competências entre órgãos da Administração central e local.

### III — Disposições gerais

#### Parte 1 — Plano de Pormenor da Urbanização da Caridade

##### Artigo 11.º

A Câmara Municipal de Ourém promoverá, após a aprovação do PPU da Caridade, a correspondente actualização do PGU aprovado, para a correcta gestão urbanística do aglomerado urbano de Ourém.

##### Artigo 12.º

O PPU da Caridade não prejudica as disposições dos alvarás de loteamento e licenças de construção concedidas por ele abrangidos e que com ele não colidam.

##### Artigo 13.º

1 — O PPU da Caridade vincula todos os processos de licenciamento do uso do solo para efeitos de edificação.

2 — A Câmara Municipal de Ourém não licenciará qualquer acto que prejudique o PPU da Caridade.

##### Artigo 14.º

1 — A Câmara Municipal de Ourém integrará, por cedência, negociação amigável ou expropriação, no domínio municipal, à medida da necessidade da sua utilização, todos os prédios rústicos ou urbanos necessários à constituição de arruamentos e respectivas faixas marginais, espaços públicos, habitação ou equipamentos colectivos da sua responsabilidade de promoção.

2 — Os arruamentos e espaços públicos referidos no número anterior serão transferidos para o domínio público à medida que forem constituídos na sua utilização; os equipamentos colectivos da responsabilidade de promoção da Câmara Municipal de Ourém manter-se-ão no domínio privado municipal mesmo depois de constituídos na sua utilização.

##### Artigo 15.º

Os arruamentos particulares de utilização pública que se mantenham no domínio privado não poderão ser vedados à sua utilização pública nem tão-pouco receber a instalação de infra-estruturas públicas que alterem a utilização e o valor fundiário dos terrenos marginais.

##### Artigo 16.º

A Câmara Municipal de Ourém integrará, por cedência, negociação amigável ou expropriação, no domínio municipal, à medida das disponibilidades de administração e das necessidades de transformação, os terrenos que por motivo de vinculação do uso regulamentado pelo PPU da Caridade não se destinem a edificação, alterem o seu uso e sofram uma evidente depreciação no seu valor, avaliado em função das actividades nele desenvolvidas.

#### Parte 2 — Parcelamento da propriedade

##### Artigo 17.º

O parcelamento da propriedade deverá conformar-se com as disposições do PPU da Caridade e observar a legislação e regulamentação urbanística aplicável quer no que se refere à organização dos processos de licenciamento quer no que se refere às prescrições técnicas a observar.

##### Artigo 18.º

1 — Com o parcelamento procurar-se-á obter uma apropriada, simples e clara divisão da propriedade, tendo em consideração quer os direitos reais e servidões constituídas quer os justos desejos expressos pelos seus proprietários.

2 — Não é permitida a construção de lotes urbanos que não disponham de frente para arruamento.

3 — É estabelecida como área mínima a ceder à Câmara Municipal de Ourém para a instalação de equipamentos colectivos e a constituição de espaços públicos equipados a área indicada na planta de síntese, além da área a ceder para a constituição de arruamentos, circulação de peões indispensável e de estacionamento, na proporção de um lugar de estacionamento público ou privado por fogo ou por 100 m<sup>2</sup> de área de pavimento de actividade privada. A cada lugar de estacionamento corresponderá a dimensão mínima de 5 m x 2,5 m, a qual não poderá incluir áreas das faixas dos arruamentos.

##### Artigo 19.º

1 — Alterações ao parcelamento estabelecido no PPU da Caridade só poderão ser requeridas pelo(s) proprietário(s) do prédio a que as mesmas se referem.

2 — As alterações ao parcelamento referidas no n.º 1 deste artigo só são de admitir por motivo de construção limítrofe, de rectificação de parcelas imperfeitas, de adequação às condições de utilização ou de reconhecido benefício social, económico ou estético e observarão o disposto nos artigos 17.º e 18.º, bem como os índices e as servidões ou condicionamentos urbanísticos estabelecidos.

##### Artigo 20.º

As operações de loteamento urbano podem não ser autorizadas pela Câmara Municipal de Ourém, ainda que estabelecidas no PPU da Caridade, desde que a sua imediata e próxima realização seja inconveniente para a programação adequada da execução do PPU da Caridade ou para o desenvolvimento ordenado da área em que se localizam.

##### Artigo 21.º

A Câmara Municipal de Ourém providenciará no sentido de manter actualizado o registo cadastral, designadamente das suas propriedades e dos parcelamentos licenciados, com a implantação dos respectivos marcos do terreno.

#### Parte 3 — Edificação

##### Artigo 22.º

1 — A edificação não pode contrariar as disposições do PPU da Caridade e parcelamentos aprovados, tem de conformar-se com as disposições neles contidas e observar a legislação e regulamentação da edificação aplicável, designadamente o Regulamento Municipal de Edificação, quer no que se refere à organização dos processos de licenciamento quer no que se refere às prescrições técnicas a observar: o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e o Regulamento Geral sobre o Ruído, capítulo II, artigos 4.º e 5.º

2 — De forma a evitar futuras situações de incomodidade, com diminuição da qualidade de vida das populações, será proibida a instalação de unidades industriais nas zonas habitacionais e de equipamento. Qualquer que seja a sua natureza ou dimensão, a sua instalação será condicionada à zona industrial.

## Artigo 23.º

1 — As obras de edificação só poderão iniciar-se, obtido o licenciamento do parcelamento e o alvará do loteamento, quando haja lugar a parcelamento, após o licenciamento do projecto e obtenção da correspondente licença de construção, requeridos pelo proprietário.

2 — A Câmara Municipal de Ourém poderá recusar a concessão de licença de construção às obras de edificação em áreas que não disponham das infra-estruturas urbanas estabelecidas e quando tal se verifique ser inconveniente para o correcto desenvolvimento urbano no que se refere à construção e conservação das indispensáveis infra-estruturas, espaços livres e equipamentos colectivos.

3 — A Câmara Municipal de Ourém poderá recusar a concessão da licença de construção às obras de edificação em áreas não reconhecidas salubres, não devidamente saneadas ou drenadas ou que não ofereçam condições de segurança para a construção.

## Artigo 24.º

1 — Toda a edificação terá de dispor de frente e acesso para arruamento e de ligação independente às redes de infra-estruturas instaladas ou estabelecidas para a área.

2 — Não são permitidas edificações nos logradouros privados de outras construções, à excepção de construções de apoio à construção principal e como tal admitidas e regulamentadas.

## Artigo 25.º

É estabelecido para as edificações isoladas o afastamento mínimo de 3 m aos limites laterais do lote do terreno.

## Artigo 26.º

Os corpos balançados sobre o plano da fachada, fixos ou amovíveis, nos casos em que sejam permitidos, não poderão em caso algum exceder o balanço de 1,5 m.

## Artigo 27.º

A projecção máxima de cada elemento da cobertura não pode exceder 3 m acima do nível de esteira do último piso e a sua pendente máxima não pode exceder a inclinação de 1 na vertical para 2 na horizontal, ou seja, de, aproximadamente, 30º.

## Artigo 28.º

A fachada da edificação tem de ter possibilidade de acesso directo a viaturas de bombeiros e de recolha de lixos e dispor de acessos à cobertura a partir da caixa da escada.

## Artigo 29.º

1 — É obrigatória a sujeição da edificação, quando outras sujeições não se estabeleçam, à observância dos materiais de revestimento e cores definidos ou a aprovar pela Câmara Municipal de Ourém.

2 — A edificação observará ainda as características arquitectónicas, construtivas e ambientais locais, de modo a salvaguardar as áreas classificadas, a unidade e a harmonia do conjunto urbano.

## Artigo 30.º

1 — Compete aos proprietários dos logradouros privados a sua manutenção e limpeza.

2 — Os muros de delimitação dos logradouros não podem, na sua zona fechada, exceder a altura de 1,2 m na frente para o arruamento e a altura de 2 m nas demais frentes.

3 — A ocupação de logradouros com construções de apoio a título definitivo ou precário terá de observar, quando admitida e regulamentada, os condicionamentos do PPU da Caridade aplicáveis e submeter-se a licenciamento municipal.

## Artigo 31.º

Nos casos de cultivo, ajardinamento, arborização ou qualquer outro tipo de revestimento vegetal do logradouro privado, não se poderão implantar as espécies vegetais de forma a prejudicar a utilização das edificações ou dos logradouros contíguos, competindo à Câmara Municipal de Ourém a sua fiscalização e a determinação do cumprimento das medidas necessárias à sua observância.

## Artigo 32.º

A alteração da morfologia natural do terreno por motivo de obras de urbanização ou de edificação terá de salvaguardar a estabilidade

e a drenagem natural do terreno, executando-se para o efeito, de acordo com o correspondente projecto de licenciamento, as obras complementares necessárias, a cargo do promotor da urbanização ou edificação, consoante os casos.

## Artigo 33.º

A demolição de edifícios só será autorizada pela Câmara Municipal de Ourém por imposição do PPU da Caridade ou quando os edifícios careçam de requisitos de habitabilidade indispensáveis, designadamente falta de condições de solidez, segurança ou salubridade, e não se mostre aconselhável sob o aspecto técnico e ou económico a respectiva beneficiação ou reparação nem se encontrem ao abrigo de classificação ou protecção.

## Artigo 34.º

É obrigatória a realização de obras de conservação periódica dos edifícios pelos seus proprietários e ou usufrutuários, conforme regulamento da Câmara Municipal de Ourém.

## Artigo 35.º

A edificação de equipamentos colectivos e actividades obedecerá a especificações próprias, a definir caso a caso, e que em caso algum pode contrariar os limites mínimos e máximos expressos nestes Regulamento nem contrariar as especificações de aplicação geral, igualmente expressas.

## Artigo 36.º

As edificações observarão necessariamente a morfologia urbana proposta no PPU da Caridade, designadamente no que se refere à implantação, agregação, servidões e protecções urbanísticas estabelecidas.

## Artigo 37.º

1 — As alterações à edificação estabelecida no PPU da Caridade só poderão ser requeridas pelo(s) proprietário(s) do prédio a que as mesmas se referem.

2 — As alterações referidas no n.º 1 deste artigo só serão de admitir pelos motivos referidos no n.º 2 do artigo 19.º

**Parte 4 — Espaços públicos**

## Artigo 38.º

1 — Compete à Câmara Municipal de Ourém a construção e integração no domínio público dos arruamentos e espaços públicos previstos e em conformidade com o PPU da Caridade.

2 — As características técnicas dos novos arruamentos são, sob o aspecto dimensional, as defendidas no PPU da Caridade e, sob o aspecto construtivo, as definidas pela Câmara Municipal de Ourém, tendo em consideração a sua adequada resistência, economia, construção e reposição.

3 — No aspecto dimensional e construtivo atender-se-á à uniformização dos seus elementos constituintes e à sua máxima recuperação quando da sua alteração para a adequação a um novo perfil transversal, bem como à compatibilização com as infra-estruturas e às prescrições técnicas para a sua instalação.

4 — No aspecto dimensional atender-se-á à clareza do traçado, evitando-se, sempre que possível, o recurso à sinalização acessória, à viabilidade nas inserções e cruzamentos e à segurança e conforto do traçado.

5 — Estabelecem-se os seguintes valores limites nos traçados dos arruamentos:

Inclinação máxima do trainel — 15 %, numa extensão máxima de 100 m;

Raio de concordância de trainéis côncavos —  $\geq 150$  m;

Raio de concordância de trainéis convexos —  $\geq 300$  m;

Raio de concordância de lancis:

Para arruamentos de 4,5 m de faixa —  $\geq 5$  m;

Para arruamentos de 6 m de faixa —  $\geq 7,5$  m;

Para arruamentos de 9 m de faixa —  $\geq 10$  m.

6 — Todas as fachadas terão de ser servidas por arruamentos que permitam o itinerário de acesso a viaturas de bombeiros e de recolha de lixos, cujos raios de inscrição exterior e interior são respectivamente de 15 m e 12,5 m.

7 — Não são permitidas inserções de arruamento nas zonas de curva sem visibilidade e nas zonas de concordância entre trainéis ou entre directrizes, com excepção nos seus vértices.

8 — Os planos marginais das frentes das construções confinantes com arruamentos e constituindo gaveto terão de permitir uma visibilidade livre defendida por um plano secante tirado a 5 m dos pontos de tangência da curva de concordância dos eixos dos arruamentos, sempre que esta for igual ou inferior a 30 m, e igualmente inclinada sobre os referidos eixos, e com um mínimo de 5 m para a frente de trancadura, quando esta se verificar.

9 — Os equipamentos dos arruamentos, incluindo estacionamento, contentores de lixo, postes de sinalização, arborização e outros, localizar-se-ão fora das zonas de visibilidade.

10 — Compete à Câmara Municipal de Ourém a demarcação, sinalização, manutenção, conservação e limpeza dos arruamentos e outros espaços públicos.

#### Artigo 39.º

1 — Na constituição dos arruamentos e espaços públicos atender-se-á à instalação das infra-estruturas — redes de águas, esgotos pluviais, esgotos domésticos, electricidade em alta tensão, electricidade em baixa tensão e telefones —, de modo a obter-se a máxima compatibilidade e economia dos traçados, quer no que se refere à sua construção quer no que se refere à sua utilização e conservação.

2 — Todas as infra-estruturas gerais serão instaladas em domínio público, claramente identificadas e de fácil acesso, consolidação e reposição.

#### Artigo 40.º

1 — Na constituição dos espaços públicos atender-se-á à instalação das zonas de circulação e de estada de peões — passeios, praças, largos, terreiros, estadas, atravessamentos e outros —, com a garantia da sua segurança, conforto e limpeza e tendo em consideração a sua adequada resistência, economia, construção, reposição e conservação.

2 — Nos percursos contíguos de peões e atravessamento de arruamentos de circulação direccional de veículos serão garantidas as condições de circulação de carros de bebés e de deficientes.

#### Artigo 41.º

1 — Na constituição dos espaços públicos atender-se-á à instalação de zonas verdes públicas — caldeiras para árvores, áreas permeáveis de revestimento vegetal e outras —, com garantia de utilização da flora de comprovada resistência urbana e adequada à função específica a que se destina, incluindo a estética paisagística.

2 — Os troncos das árvores não se podem localizar a distâncias inferiores a 4,5 m e a 1 m respectivamente do plano de edificação e do lancil.

3 — Na constituição das zonas verdes públicas atender-se-á à economia da sua construção, conservação e limpeza, bem como à viabilidade da sua manutenção no cumprimento da sua função.

4 — Na constituição das zonas verdes públicas atender-se-á ainda à sua integração na estrutura verde global, para cumprimento da sua função ecológica e correcção microclimática e para a sua contribuição paisagística quer na definição da paisagem global quer no enquadramento paisagístico local.

#### Artigo 42.º

Compete à Câmara Municipal de Ourém a manutenção, limpeza e conservação das zonas verdes públicas, podendo as associações de moradores ou autarquias locais colaborar, de acordo com os programas comuns definidos.

### Parte 5 — Servidões e protecções

#### Artigo 43.º

1 — São constituídas servidões e protecções, sob a jurisdição das entidades a seguir referidas e de acordo com a legislação aplicável, aos seguintes elementos incluídos nos limites do PPU da Caridade:

##### 1.1 — Infra-estruturas:

Adutoras e equipamento da rede de águas — Câmara Municipal de Ourém (Portaria n.º 10 367, de 14 de Abril de 1943);  
Lei n.º 2010, de 19 de Agosto de 1961;  
Emissário de equipamento da rede de esgotos (Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946);

##### 1.2 — Equipamentos colectivos:

Estrada nacional n.º 113 — Junta Autónoma de Estradas (Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro);  
Campo de futebol — CAO;

Casa da Criança e CRIO — Fundação do Dr. Agostinho Albano de Almeida;

1.3 — Relevo natural, parque florestal, revestimento vegetal — Câmara Municipal de Ourém.

2 — São igualmente constituídas servidões e protecções, de acordo com a legislação aplicável e sob a jurisdição das entidades competentes, nas reservas previstas e localizadas no PPU da Caridade de infra-estruturas, espaços exteriores e equipamentos colectivos, designadamente escola primária, jardim-de-infância, jardim urbano e espaços exteriores arborizados.

3 — Nas áreas sujeitas a servidão *non aedificandi* são interditos à edificação de qualquer tipo de alteração importante à morfologia do terreno por meio de aterro ou escavação, o abandono de detritos ou depósitos de materiais, o derrube de árvores e a destruição do solo vivo.

4 — Nas áreas sujeita à servidão de condicionamento à edificação observar-se-á, sem prejuízo do regulamentado pelo PPU da Caridade, a regulamentação específica imposta pela entidade com jurisdição na área condicionada e a sua oportuna audição pela Câmara Municipal de Ourém.

5 — A Câmara Municipal de Ourém promoverá e apoiará a iniciativa de entidades particulares na classificação, protecção e defesa de imóveis, áreas e recursos naturais.

6 — A Câmara Municipal de Ourém promoverá o estabelecimento de zonas de protecção dos edifícios públicos de reconhecido valor arquitectónico, quando não objecto de classificação.

### IV — Disposições finais

#### Artigo 44.º

1 — A Assembleia Municipal fixará o regime de aplicação de multas e outras sanções decorrentes do desrespeito do Regulamento do PPU da Caridade.

2 — A Câmara Municipal de Ourém é a entidade competente para promover o embargo e notificar o proprietário para demolição de edificação ilegal com desrespeito do PPU da Caridade.

3 — Qualquer entidade pública ou privada poderá, com fundamento no desrespeito do Regulamento do PPU da Caridade, requerer à Câmara Municipal de Ourém o embargo e a demolição de uma edificação ilegal.

4 — As demolições resultantes de embargo serão costeadas pelo proprietário, podendo a Câmara Municipal de Ourém substituir-se a este no caso do não cumprimento da notificação e para o efeito tomar posse do terreno até liquidação dos encargos assumidos.

#### Artigo 45.º

1 — Assiste à Câmara Municipal de Ourém e aos seus funcionários credenciados para o efeito a liberdade de acesso aos prédios abrangidos pelo PPU da Caridade no cumprimento da sua fiscalização e na elaboração de estudos deles decorrentes.

2 — A Assembleia Municipal fixará o regime de aplicação de multas pela interdição sem justa causa do acesso referido no n.º 1 deste artigo.

#### Artigo 46.º

1 — O presente PPU da Caridade vigorará, com a introdução das alterações ou actualizações decorrentes da sua gestão, até à data da publicação da sua revisão.

2 — Compete à Câmara Municipal de Ourém a resolução das dúvidas que se suscitarem na aplicação do Regulamento do PPU da Caridade, bem como a integração de lacunas, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal e publicação no *Diário da República*.

3 — Da decisão tomada pela Câmara Municipal de Ourém, nos termos do n.º 2 deste artigo, cabe recurso para o Ministro da Educação e Investigação Científica.

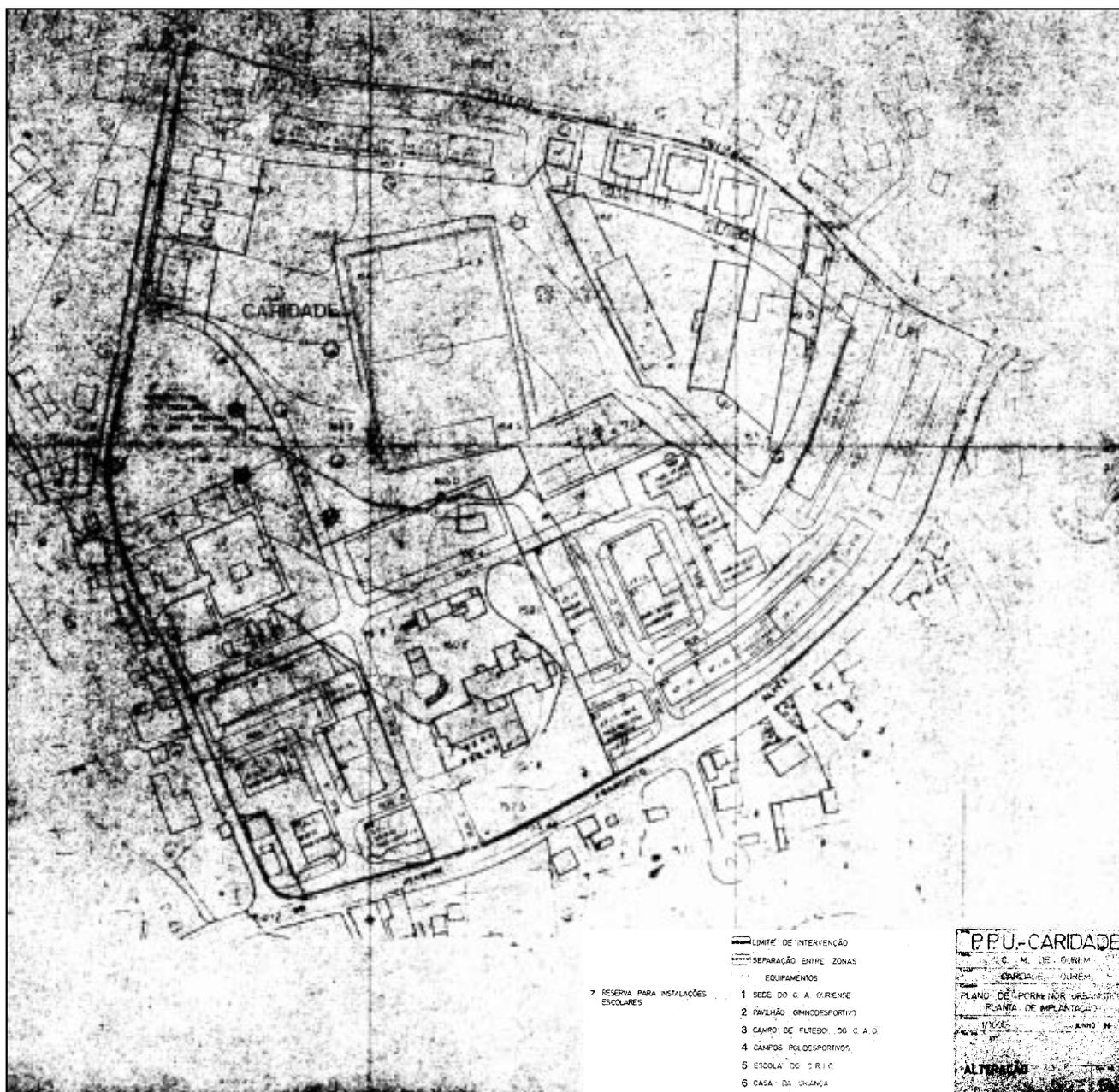
#### Artigo 47.º

O presente Regulamento do PPU da Caridade, vila de Ourém, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

## Quadro de características urbanística

| Zonas   | ZUHM                                      | ZUHB      | ZI        | ZVP               | ZUE   | ZD  | Total de zonas |
|---|---|-----------|-----------|-------------------|---|---|----------------|
| Localização .....                                   | Caridade, Nossa Senhora da Piedade, Ourém |           |           |                   |   |   | -              |
| Utilização .....                                    | Habitação                                 | Habitação | Oficinas  | Parque florestal. | Casa da Criança, Esc. CRIO, pavilhão e sede do CAO. | Campo de futebol do CAO e complexo poli-desportivo. | -              |
| Tipo de construção .....                            | Moradias                                  | Blocos    | Pavilhões | —                 | Variadas  | —   | -              |
| Área da zona (hectares) .....                       | 0,96                                      | 3,25      | 1,10      | 2,25              | 2,09  | 0,85  | 10,50          |
| Área média do lote (bloco) (metros quadrados) ..... | 700                                       | 260       | 600       | -                 | 775   | -   | -              |
| Número de lotes (blocos) .....                      | 12  | (*) 37    | 6         | -                 | 3   | -   | -              |
| Número de fogos (hectares) .....                    | 12  | 308       | -         | -                 | -   | -   | 328            |
| Percentagem de implantação .....                    | 25  | 30,4      | 30        | -                 | 17,2  | -   | 18,3           |
| Número máximo de pisos (acima do solo)              | 2   | 4         | 1         | -                 | 2   | -   | -              |
| Área total construída (metros quadrados)            | 4 200                                     | 39 520    | 3 600     | -                 | 6 200   | -   | 59 960         |
| Volume total da construção (metros cúbicos) .....   | 11 760                                    | 110 756   | 16 200    | -                 | 17 360  | -   | 175 360        |
| Número de habitantes .....                          | 42  | 1 078     | -         | -                 | -   | -   | 1 148          |
| Densidade líquida habitacional (hectares) .....     | 44  | 333       | -         | -                 | -   | -   | 109            |
| Índice de ocupação .....                            | 0,5                                       | 1,216     | 0,32      | -                 | 0,34  | -   | 0,57           |
| Índice volumétrico .....                            | 1,4                                       | 3,4       | 1,47      | -                 | 0,96  | -   | 1,67           |
| Distâncias mínimas de construção principal:         |   |           |           |                   |   |   |                |
| Ao limite da rua (metros) .....                     | 12  | 12        | 12        | -                 | 12  | -   | -              |
| Aos limites laterais .....                          | -   | -         | -         | -                 | -   | -   | -              |
| Aos limites do tardo .....                          | -   | -         | -         | -                 | -   | -   | -              |
| Estacionamento .....                                | Caves dos edifícios/parques               |           |           |                   |   |   | -              |
| Cedência à Câmara .....                             | Arruamentos, passeios, espaços públicos   |           |           |                   |   |   | -              |

(\*) Na ZUHB um lote é destinado a hotel.



### Portaria n.º 446/97

de 7 de Julho

A Portaria n.º 665/93, de 14 de Julho, ratificou o Plano de Pormenor da Guia, estrada nacional n.º 247.

Porém, tendo-se verificado a existência de manifestos erros materiais na expressão da vontade da Assembleia Municipal de Cascais traduzida na deliberação de 15 de Março de 1993, que aprovou o Regulamento e a planta de implantação do Plano, aquele órgão autárquico viria a proceder à rectificação dos referidos erros em 13 de Janeiro de 1997.

A rectificação consiste na correcção da cêrcea indicada no quadro sinóptico anexo ao Regulamento para o lote n.º 3, na correcção da utilização indicada no mesmo quadro e no constante da planta de implantação para o lote n.º 15 e no completar do disposto no artigo 18.º do Regulamento em conformidade.

Importa agora proceder à ratificação das rectificações do quadro sinóptico e do artigo 18.º do Regulamento.

Assim:

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e no uso da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 48/96 do Ministro do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 69, de 21 de Março de 1996:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, que sejam ratificadas as seguintes correcções ao Plano de Pormenor da Guia, estrada nacional n.º 247, no município de Cascais:

- a) No quadro sinóptico anexo ao Regulamento e constante da planta de implantação, no número de pisos admitidos para o lote n.º 3, onde se lê «Número de pisos-6+cave» deve ler-se «8+cave» e na utilização, em relação ao lote n.º 15, onde se lê «Restaurante» deve ler-se «Habitação (1 fogo) e restaurante»;