



---

# **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

**CASAL DO PINHEIRO**

**REGULAMENTO**



# ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

## CASAL DO PINHEIRO

### REGULAMENTO

#### Índice

<b>PREÂMBULO</b> .....	pág.2
<b>CAPITULO I</b>	
<b>Disposições gerais</b>	
<b>ARTIGO 1º</b>	
<b>(Objecto e Âmbito Territorial)</b> .....	pág.2
<b>ARTIGO 2º</b>	
<b>(Constituição do Estudo de loteamento)</b> .....	pág.2
<b>ARTIGO 3º</b>	
<b>(Vinculação)</b> .....	pág.3
<b>ARTIGO 4º</b>	
<b>(Definições)</b> .....	pág.3
<b>ARTIGO 5º</b>	
<b>(Condicionantes)</b> .....	pág.4
<b>CAPITULO II</b>	
<b>Fraccionamento e Ocupação das fracções</b>	
<b>ARTIGO 6º</b>	
<b>(Fraccionamento e Uso)</b> .....	pág.4
<b>ARTIGO 7º</b>	
<b>(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)</b> .....	pág.5
<b>ARTIGO 8º</b>	
<b>(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)</b> .....	pág.6
<b>ARTIGO 9º</b>	
<b>(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)</b> .....	pág.6
<b>ARTIGO 10º</b>	
<b>(Estacionamento Automóvel)</b> .....	pág.7
<b>ARTIGO 11º</b>	
<b>(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)</b> .....	pág.7
<b>CAPITULO III</b>	
<b>Disposições Complementares</b>	
<b>ARTIGO 12º</b>	
<b>(Uso das construções)</b> .....	pág.7
<b>ARTIGO 13º</b>	
<b>(Poluição Ambiental)</b> .....	pág.7
<b>ARTIGO 14º</b>	
<b>(Disposições Gerais)</b> .....	pág. 8
<b>ARTIGO 15º</b>	
<b>(Cedências)</b> .....	pág. 9



---

# **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

## **CASAL DO PINHEIRO**

### **REGULAMENTO**

#### **PREÂMBULO**

O presente Regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanístico da AUGI do Casal do Pinheiro, sito na freguesia de São João dos Montes, concelho de Vila Franca de Xira.

#### **CAPITULO I**

##### **Disposições gerais**

##### **ARTIGO 1º**

###### **(Objecto e Âmbito Territorial)**

- 1- A Operação de Loteamento a que se refere o presente regulamento e que adiante se designa por Loteamento Urbano da AUGI do Casal do Pinheiro, é o instrumento definidor do fraccionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes a construir na área da operação, com a área de 46 560m<sup>2</sup>.
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, com a redacção dada pela Lei 64/03 de 23/08, bem como da demais legislação aplicável.

##### **ARTIGO 2º**

###### **(Constituição do Estudo de Loteamento)**

1. O Loteamento Urbano da AUGI do Casal do Pinheiro é constituído pelos elementos indicados:
  - O presente Regulamento;
  - Memória Descritiva e Justificativa;
  - Extracto da Planta de Ordenamento do PDM;
  - Extracto da Planta de Condicionantes do PDM;



- Planta de Localização;
- Levantamento Topográfico;
- Planta de síntese.

2. O loteamento Urbano integra ainda os seguintes elementos em anexo:

- Cópia da planta com indicação da delimitação do perímetro de intervenção da AUGI do Casal do Pinheiro, á escala 1/2000, aprovada em Reunião de Câmara de 08/05/96;
- Extracto da Planta da REN publicada;
- Extracto da Carta do Ruído\_Diurno;
- Extracto da Carta do Ruído\_Nocturno.
- Cópia da Planta de Síntese do Plano de Pormenor de Reversão publicado;
- Cópia da Certidão do Plano de Pormenor nº. 1/99-PMAUGI 13/07/2000.

### **ARTIGO 3º**

#### **(Vinculação)**

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo ou consequência a transformação do uso do solo para fins urbanísticos, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor ás demais entidades de direito público.

### **ARTIGO 4º**

#### **(Definições)**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) **Polígono base para a implantação da construção** – Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.
- b) **Índice de implantação** – Quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do lote.
- c) **Índice de construção** – Quociente entre o somatório das áreas de pavimentos acima e abaixo da cota de soleira e a área do lote.
- d) **Cota de soleira** – Cota do pavimento de entrada principal do edifício.



- e) **Densidade habitacional** – Quociente entre os fogos previstos e a área do prédio loteado.
- f) **Novas construções** - Novas construções propostas em lotes devolutos.
- g) **Área de implantação das Infraestruturas viárias** – Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos e passeios.

## **ARTIGO 5º**

### **(Condicionantes)**

1. Não existem condicionantes.

## **CAPITULO II**

### **Fraccionamento e Ocupação das fracções**

## **ARTIGO 6º**

### **(Fraccionamento e Usos)**

O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fraccionamento e usos das fracções:

- a) 73 Fracções, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional.
- b) 1 Fracção destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes e estacionamento publico.
- c) 1 Fracção destinada a zona verde.
- d) 1 Fracção destinada a equipamento.



## **ARTIGO 7º**

### **(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)**

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

<b>a)</b> Área de Intervenção .....		<b>46 560,00 m<sup>2</sup></b>
<b>b)</b> Dimensão das Fracções:		
<b>b1)</b> Área destinada a lotes de construção		26 446,93 m <sup>2</sup>
<b>b2)</b> Área destinada á implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento público		7.228,07 m <sup>2</sup>
<b>c)</b> Áreas de Cedência ao Município de Vila Franca de Xira		
<b>c1)</b> Para infraestruturas viárias .....	7.228,07 m <sup>2</sup>	
<b>c2)</b> Para zona verde.....	9.825,00 m <sup>2</sup>	
<b>c3)</b> Para equipamento.....	3.060,00 m <sup>2</sup>	
		<b>20 113,07m<sup>2</sup></b>
<b>d)</b> Número Máximo de Fogos .....		73
<b>e)</b> Área Máxima de Construção		
<b>e1)</b> Em habitação .....	15.215,28 m <sup>2</sup>	
<b>e1)</b> Em anexos .....	1.002,00 m <sup>2</sup>	
		<b>16 217,28m<sup>2</sup></b>
<b>f)</b> Volume Máximo de Construção .....	50.976,80m <sup>3</sup>	
<b>g)</b> Área Máxima de Implantação		
<b>g1)</b> Das construções principais .....	7.668,89m <sup>2</sup>	
<b>g2)</b> Dos anexos .....	1.002,00m <sup>2</sup>	
		<b>8.670,89m<sup>2</sup></b>
<b>h)</b> Índice de Implantação (8 643,54: 46 560) .....		<b>0,19</b>
<b>i)</b> Índice de Construção (16 393,82: 46 560).....		<b>0,35</b>
<b>j)</b> População Previsível (3,3 hab./fogo) .....		240
<b>k)</b> Densidade Populacional (fog/ha) .....		15,7



## **ARTIGO 8º**

### ***(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)***

1- A ocupação de cada fracção por construção destinada a habitação rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

**a)** Área de implantação:

Conforme indicado no quadro de parâmetros de edificabilidade anexo a este regulamento;

**b)** Área de construção:

Conforme indicado no quadro de parâmetros de edificabilidade anexo a este regulamento;

**c)** Número máximo de fogos: **1**;

**d)** Número máximo de pisos: **2+cv**;

**e)** Afastamento frontal da construção: **3,00m**;

**f)** Afastamento lateral: **3,00m**;

**g)** Afastamentos de tardoz: **6,00m**.

## **ARTIGO 9º**

### ***(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)***

**a)** No logradouro de cada fracção é permitida a construção suplementar, adstrita à respectiva habitação de:

- Anexo com 12 m<sup>2</sup>, destinado a arrumos;
- Anexo com 18 m<sup>2</sup>, destinado a estacionamento.

**b)** A construção do anexo, deve obedecer à planta de implantação;

**c)** Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;



- d) São ainda consideradas áreas de construção suplementares os terraços descobertos, os serviços técnicos de apoio e as galerias exteriores;
- e) Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.

#### **ARTIGO 10º**

##### ***(Estacionamento Automóvel)***

Cada fracção conterà na construção principal, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado em cave. Nos lotes sem cave o anexo destina-se a estacionamento.

O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,40m.

#### **ARTIGO 11º**

##### ***(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)***

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fracção são as indicadas nas alíneas a) e b) do artigo 8º, acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 9º.

### **CAPITULO III**

#### ***Disposições Complementares***

#### **ARTIGO 12º**

##### ***(Uso das construções)***

A operação de loteamento destinada á reconversão urbanística visa unicamente o uso habitacional.

#### **ARTIGO 13º**

##### ***(Poluição Ambiental)***

1. Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando impliquem prejuízos para o sistema de tratamento instalado.





2. É proibido o abandono, a descarga e a eliminação não controlada dos resíduos bem como o seu tratamento, valorização ou eliminação em unidades não autorizadas.
3. No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística.
4. Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos.
5. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
6. É proibida a eliminação de óleos usados por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.

## **ARTIGO 14º**

### ***(Disposições Gerais)***

#### **1. Cércea**

Nas novas construções a Cércea máxima é de 6,5 m.

#### **2. Cotas de Soleira**

A cota de soleira da construção é definida tendo como referências, a cota do arruamento correspondente á entrada principal da construção, não se poderá elevar a mais de 0,70 m, relativamente à rasante do arruamento.

#### **3. Cave**

A cave destina-se exclusivamente a estacionamento automóvel.

#### **4. Acessos verticais**

As escadas deverão sempre ser interior e incluídas na área de construção, para edificações a construir.

#### **5. Varandas**

As varandas não são incluídas na área de construção, desde que sejam descobertas e sejam balançadas.



## **6. Vedação das Fracções ou Lotes**

Os muros de vedação frontais e os que confinam com áreas de cedência serão executados com 0.90m de altura em alvenaria, podendo ser acrescidos de 0.60m de gradeamento de modo a não ultrapassar 1,5m de altura medidos no ponto médio.

## **7. Cores**

As cores a aplicar deverão ser claras. Outros revestimentos serão permitidos desde que o material aplicado não provoque grandes impactes visuais.

## **ARTIGO 15º**

### **(Cedências)**

1. **Constituem** cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira todos os espaços da parcela fraccionada que não sejam integrados nas fracções destinadas prioritariamente ao uso habitacional.

2. **Constituem** cedências ao município:

- a) As áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento, com 7 228,07m<sup>2</sup>.
- b) A área destinada a zona verde, com 9 825,00m<sup>2</sup>.
- c) A área destinada a equipamento, com 3060,00m<sup>2</sup>.

A Engenheira Civil

A Urbanista

---

(Carla Alcobia)

---

(Rita Campos)

Vila Franca de Xira, Março 2007





