



---

# **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

**TERRA DA PASTORIA**

**PARCELA 9 – Lotes 131 a 140**

**– Alteração à Certidão do Plano n.º 3/2003 –**

**REGULAMENTO**



# **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

## **TERRA DA PASTORIA PARCELA 9 – Lotes 131 a 140**

### **REGULAMENTO**

#### **Índice**

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>PREÂMBULO</b>                                                    | pág.2  |
| <b>CAPITULO I</b>                                                   |        |
| <b>Disposições gerais</b>                                           |        |
| <b>ARTIGO 1º</b>                                                    |        |
| (Objecto e Âmbito Territorial)                                      | pág.2  |
| <b>ARTIGO 2º</b>                                                    |        |
| (Constituição do Estudo de loteamento)                              | pág.2  |
| <b>ARTIGO 3º</b>                                                    |        |
| (Vinculação)                                                        | pág.3  |
| <b>ARTIGO 4º</b>                                                    |        |
| (Definições)                                                        | pág.3  |
| <b>ARTIGO 5º</b>                                                    |        |
| (Condicionantes)                                                    | pág.4  |
| <b>CAPITULO II</b>                                                  |        |
| <b>Fraccionamento e Ocupação das fracções</b>                       |        |
| <b>ARTIGO 6º</b>                                                    |        |
| (Fraccionamento e Uso)                                              | pág.4  |
| <b>ARTIGO 7º</b>                                                    |        |
| (Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)        | pág.4  |
| <b>ARTIGO 8º</b>                                                    |        |
| (Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções) | pág.5  |
| <b>ARTIGO 9º</b>                                                    |        |
| (Construções Existentes)                                            | pág.6  |
| <b>ARTIGO 10º</b>                                                   |        |
| (Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)                | pág.6  |
| <b>ARTIGO 11º</b>                                                   |        |
| (Estacionamento Automóvel)                                          | pág.6  |
| <b>ARTIGO 12º</b>                                                   |        |
| (Áreas Máximas de Construção e de Implantação)                      | pág.6  |
| <b>ARTIGO 13º</b>                                                   |        |
| (Área permeável)                                                    | pág.6  |
| <b>CAPITULO III</b>                                                 |        |
| <b>Disposições Complementares</b>                                   |        |
| <b>ARTIGO 14º</b>                                                   |        |
| (Uso das construções)                                               | pág.7  |
| <b>ARTIGO 15º</b>                                                   |        |
| (Poluição Ambiental)                                                | pág.7  |
| <b>ARTIGO 16º</b>                                                   |        |
| (Disposições Gerais)                                                | pág. 7 |
| <b>ARTIGO 17º</b>                                                   |        |
| (Cedências)                                                         | pág. 8 |



## **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

### **TERRA DA PASTORIA**

#### **PARCELA 9 – Lotes 131 a 140**

– Alteração à Certidão do Plano n.º 3/2003 –

### **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 da Terra da Pastoria, sita na freguesia do Forte da Casa, concelho de Vila Franca de Xira.

#### **CAPITULO I**

##### **Disposições gerais**

##### **ARTIGO 1º**

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

- 1- Alteração à certidão do Plano a que se refere o presente regulamento e que diz respeito à Parcela 9 – Lotes 131 a 140 da AUGI da Terra da Pastoria para a qual foi emitida a Certidão do Plano nº3/2003- PM AUGI 30/07, 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, constituída por uma parcela com a área de 5018,00m².
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de Setembro, pela Lei nº64/03 de 23 de Agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro, bem como da demais legislação aplicável.

##### **ARTIGO 2º**

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

1. O Loteamento Urbano da AUGI da Terra da Pastoria - Alteração à Parcela 9 Lotes 131 a 140 para a qual foi emitida a Certidão do Plano nº3/2003- PM AUGI 30/07 é constituído pelos elementos indicados:

- O presente Regulamento;
- Memória Descritiva e Justificativa;
- Planta de Localização;
- Levantamento Topográfico;
- Planta de Condicionantes;
- Planta de Síntese da Parcela 9



### **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 às 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**

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

**c) Índice de construção**

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m<sup>2</sup>) e a área ou superfície de referência (em m<sup>2</sup>) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

**d) Cota de soleira**

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 indicado aquela que se considera a entrada principal.

**e) Densidade habitacional**

Valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.

**f) Novas construções**

Novas construções propostas em lotes devolutos.



**g) Área de implantação das Infraestruturas viárias**

Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamento.

**ARTIGO 5º**

**(Condicionantes)**

**1-** As condicionantes são as seguintes:

Relativamente à parcela 9 prendem-se com a Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca, entanto o Ministério da Defesa Nacional Direcção – Geral de Infra-estruturas emitiu o parecer favorável ao loteamento da AUGI da Terra da Pastoria.

O loteamento da AUGI da Terra da Pastoria apresenta ainda as seguintes condicionantes, que não interferem com a Parcela em causa:

a) Zona do Canal da EPAL, tendo sido criada uma zona de protecção, assim, como foi solicitado o licenciamento para o atravessamento do Canal pelas infra-estruturas urbanísticas, á data em que as mesmas foram executadas.

b) Faixa de protecção ao edifício escolar, de acordo com o nº 6 do artigo 9º do PDM.

**CAPITULO II**

**Fraccionamento e Ocupação das fracções**

**ARTIGO 6º**

**(Fraccionamento e Usos)**

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

- a)** 10 Fracções, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados exclusivamente a habitação;
- b)** 1 Fracção destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes e estacionamento.

**ARTIGO 7º**

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

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

- |                                                 |                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>a)</b> Área de Intervenção                   | <b>5 018,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>b)</b> Dimensão das Fracções:                |                               |
| <b>b1)</b> Área destinada a lotes de construção | <b>4 404,20 m<sup>2</sup></b> |



|                                                                                                                                 |                               |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>b2) Área destinada á implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes</b> |                               | <b>613,80 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>c) Número Máximo de Fogos</b>                                                                                                |                               | <b>11</b>                     |
| <b>d) Área Máxima de implantação</b>                                                                                            |                               |                               |
| <b>d1) Das construções principais.....</b>                                                                                      | <b>1 259,58 m<sup>2</sup></b> |                               |
| <b>d2) Em anexos para arrumos .....</b>                                                                                         | <b>238,60 m<sup>2</sup></b>   | <b>1 498,18 m<sup>2</sup></b> |
| <b>e) Índice de Implantação (1 498,18: 5 018,00)</b>                                                                            |                               | <b>0,30</b>                   |
| <b>f) Área Máxima de construção</b>                                                                                             |                               |                               |
| <b>f1) Em habitação.....</b>                                                                                                    | <b>2 472,58 m<sup>2</sup></b> |                               |
| <b>f2) Em anexos para arrumos .....</b>                                                                                         | <b>238,60 m<sup>2</sup></b>   | <b>2 711,18 m<sup>2</sup></b> |
| <b>g) Índice de Construção (2 711,18: 5 018,00)</b>                                                                             |                               | <b>0,54</b>                   |
| <b>h) Volume Máximo de Construção</b>                                                                                           |                               | <b>7 808,82 m<sup>3</sup></b> |
| <b>i) População Previsível (2,7 hab./fogo)</b>                                                                                  |                               | <b>27</b>                     |
| <b>j) Densidade Habitacional (fog/ha) .....</b>                                                                                 |                               | <b>22 fog/ha</b>              |

#### **ARTIGO 8º**

##### **(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)**

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

**a) Área de implantação: 120,00m<sup>2</sup>**

Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar os 120,00m<sup>2</sup>.

**b) Área de construção: 240,00m<sup>2</sup>**

Em nenhum caso a área de construção principal poderá ultrapassar 240,00m<sup>2</sup>.

**c) Número máximo de fogos: 1**

**d) Número máximo de pisos: 2+cv**

**e) Afastamento frontal: 3,00 m**

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

**g) Afastamento de tardoz: 6,00 m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3 m**

2- As construções destinam-se exclusivamente a habitação.



## **ARTIGO 9º**

### **(Construções Existentes)**

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e construção.

## **ARTIGO 10º**

### **(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 18 m<sup>2</sup>, destinado a arrumos.
- 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)** Não se prevê a ampliação dos anexos existentes.

## **ARTIGO 11º**

### **(Estacionamento Automóvel)**

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

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.

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

A rampa de acesso à cave não pode ter uma inclinação superior a 15%.

## **ARTIGO 12º**

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

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fracção são as que decorrem das aplicações a cada fracção dos índices referidos nas alíneas a) e b) do artigo 8º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 10º.

## **ARTIGO 13º**

### **(Área permeável)**

Em cada lote deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área de lote.



### **CAPITULO III**

#### **Disposições Complementares**

##### **ARTIGO 14º**

###### **(Uso das construções)**

Os lotes são exclusivamente para habitação.

##### **ARTIGO 15º**

###### **(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 16º**

###### **(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. Caves**

As caves serão exclusivamente para estacionamento automóvel, a rampa de acesso à mesmo não deverá ter inclinação superior a 15%.

###### **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.

## **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.

## **8. Mobiliário Urbano**

O mobiliário Urbano deve ser colocado de forma contínua e coerente de modo a não implicar com a circulação nos passeios de modo a permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedonal.

## **ARTIGO 17º**

### **(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 uma área de 613,80m<sup>2</sup>.

**3.** A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar á compensação prevista no n.º4 do art.6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos proprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

---

(Carla Alcobia)

A Urbanista

---

(Rita Campos)

Vila Franca de Xira, Março 2010