



# LOTEAMENTO MUNICIPAL DA BOAVISTA DOS PINHEIROS (ZONA SUL)

## REGULAMENTO - Alteração

---

### CAPITULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1º

#### DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO

1 - A presente operação enquadra-se juridicamente na figura de operação de Loteamento, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor

2 - A área de intervenção integra, de acordo com o zonamento estabelecido pelo Plano Director Municipal, uma Área Consolidada, um Espaço Industrial, um Espaço Verde e uma Zona de Expansão.

##### Artigo 2º

#### DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

O presente regulamento aplica-se a toda a área objecto da operação de Loteamento, consoante o definido nas peças desenhadas, que dele fazem parte integrante.

##### Artigo 3º

#### DO USO DAS CONSTRUÇÕES

Não são permitidos outros usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, para além dos estabelecidos nas peças escritas e desenhadas do Loteamento e dos usos definidos pelo PDM para as respectivas classes de espaço, excepção feita a actividades legalmente compatíveis com outros usos do solo, como as actividades produtivas locais e similares e o alojamento local.

### CAPITULO II

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ESPAÇOS PÚBLICOS

##### Artigo 4º

#### DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Será rigorosamente cumprida a execução dos espaços públicos conforme previsto no Loteamento, não podendo ser reduzidas de qualquer forma as suas áreas ou as larguras dos arruamentos e passeios.

##### Artigo 5º

#### DA ESTRUTURA VERDE URBANA

A estrutura verde nos espaços públicos é constituída pelo conjunto de árvores cuja distribuição é definida nas respectivas peças desenhadas do Loteamento.

### CAPITULO III

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES

##### Artigo 6º

#### DA DEFINIÇÃO

Define-se como lote a superfície de terreno destinada a um ou mais edifícios, com frente e acesso directo ao espaço público, devidamente estruturado.

##### Artigo 6º A

#### EMPARCELAMENTO

1 - No Espaço industrial é permitida a anexação de dois ou mais lotes sempre que tal se revele necessário, os quais passam a constituir um único lote para efeitos de aplicação do presente regulamento.

2 - Na eventualidade de, para um lote resultante da anexação, o investimento previsto não se concretizar nos termos contratualmente definidos, o emparcelamento deixa de produzir efeitos, passando a considerar-se os lotes individuais que deram origem ao lote único.

3 - Os lotes resultantes de anexação observarão todas as regras definidas no regulamento e quadro síntese do loteamento.

##### Artigo 7º

#### DOS MUROS SEPARADORES

1 - Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1,00 metros na frente urbana, nos casos em que aí possam existir, e de 1,50 metros nos restantes limites.

2 - Nos casos previstos na alínea c), do nº 2, do art.º 13º, quando o limite do lote com o arruamento público não tenha sido edificado deverá ser delimitado por muro com pelo menos 2 metros de altura acima do arruamento.



## LOTEAMENTO MUNICIPAL DA BOAVISTA DOS PINHEIROS (ZONA SUL)

### REGULAMENTO - Alteração

#### Artigo 8º

#### DAS INFRA-ESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO

Os edifícios só poderão ser habitados / utilizados depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

#### CAPITULO IV

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS

#### Artigo 9º

#### ÍNDICE DE OCUPAÇÃO LÍQUIDO

O Índice de ocupação líquido (Iol) é o quociente entre a área de ocupação e a área de solo a que o índice diz respeito, de acordo com os conceitos e definições constantes no art.º 6º do PDM.

#### Artigo 10º

#### ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO

O Índice de utilização líquido (Iul) é o quociente entre a área bruta total e a área de solo a que o índice diz respeito, de acordo com os conceitos e definições constantes no art.º 6º do PDM.

#### Artigo 11º

#### DO NÚMERO DE FOGOS E ESTACIONAMENTO POR LOTE

1 - O número de fogos é função da área máxima de construção permitida no lote, não podendo em caso algum exceder o número máximo estabelecido nos quadros síntese de ocupação urbanística do Loteamento.

2 - Deverá haver um lugar de estacionamento por fogo, dentro dos limites do lote.

3 - No Espaço Industrial deverá ser garantido, no interior dos lotes, espaço para estacionamento e cargas / descargas, não podendo no entanto ser utilizados para o respectivo acesso mais do que 7 metros por cada 20 metros de frente de lote.

#### Artigo 12º

#### DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS

1 - Os edifícios destinados a habitação serão uni e bifamiliares, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas com o uso habitacional.

2 - As tipologias resultarão das soluções arquitectónicas propostas, não podendo, em qualquer caso, exceder os valores máximos de área de construção e número de fogos definidos no quadro síntese da ocupação urbanística do Loteamento.

#### Artigo 13º

#### DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

1 - Na área integrada na Zona de Expansão as construções principais devem situar-se dentro dos polígonos de implantação e alinhar maioritariamente a fachada principal pela frente-rua.

2 - Na área integrada no Espaço Industrial, a implantação dos edifícios está sujeita aos seguintes critérios:

a) As construções a implantar nos lotes, deverão situar-se dentro dos limites do polígono de implantação e apresentar, pelo menos, 2/3 da sua frente urbana, alinhada pelo plano de alinhamento constituído pelo limite do lote confrontante com o arruamento público.

b) No caso de lotes que, resultando do emparcelamento de dois ou mais lotes previsto no art.º 6º A, confrontem com arruamentos públicos nos extremos opostos dos lotes, o estabelecido na alínea anterior só é obrigatório relativamente a um dos arruamentos.

c) Nos lotes resultantes do emparcelamento previsto no art.º 6º A, os polígonos de implantação previstos na planta síntese não se aplicam, sem prejuízo do cumprimento do previsto no presente regulamento.

#### Artigo 14º

#### DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO LOTE

Serão cumpridos, com os acertos decorrentes das respectivas soluções de projecto, as implantações e afastamentos de edifícios, definidos nas peças desenhadas do Loteamento e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no R.G.E.U. e demais legislação aplicável.



## **LOTEAMENTO MUNICIPAL DA BOAVISTA DOS PINHEIROS (ZONA SUL)**

### **REGULAMENTO - Alteração**

#### **Artigo 15º**

#### **DA PROFUNDIDADE MÁXIMA DAS CONSTRUÇÕES**

A profundidade das construções não poderá exceder o limite dos polígonos de implantação, com excepção dos casos referidos na alínea c), do n.º 2, do artigo 13.º, do presente Regulamento.

#### **Artigo 16º**

#### **DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL, GARAGENS E ANEXOS NA ÁREA INTEGRADA NA ZONA DE EXPANSÃO**

1 - Só poderá existir uma construção principal em cada lote, na qual se localizarão as funções urbanas conforme definidas no Loteamento.

2 - As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder os 10% da área total de construção.

3 - As construções secundárias terão somente um piso, sendo proibido em absoluto a sua utilização em quaisquer actividades comerciais ou industriais salvo as excepções previstas no art.º 3º do presente regulamento.

4 - É igualmente permitida a construção de um telheiro, desde que a respectiva área não ultrapasse os 15 m².

5 - As construções secundárias devem situar-se dentro dos polígonos de implantação constantes na Planta de Síntese, podendo em alternativa optar-se por outras soluções, desde que garantido o equilíbrio estético do conjunto, respeitadas as áreas máximas e a legislação geral, nomeadamente quanto às condições de iluminação e ventilação.

#### **Artigo 17º**

#### **DAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DO EDIFICADO**

1 - O número máximo de pisos é de 2.

2 - Não são permitidos "aproveitamentos" de sótãos.

3 - A cêrcea máxima dos edifícios será de 6,50 metros. A cêrcea máxima das construções secundárias - anexos e garagens não poderá ser superior a 2,80 metros.

4 - As coberturas serão em telhado, com telha cerâmica vermelha tipo "Lusa" de cumeeiras acertadas

nos casos de edifícios encostados, não sendo permitidos terraços tanto no edifício principal como nos anexos.

5 - O exposto no ponto anterior não é aplicável aos edifícios localizados no Espaço Industrial.

6 - No caso dos edifícios destinados a actividades industriais, a cêrcea máxima poderá, pontual e excepcionalmente, atingir os 9 metros quando tal decorra directa e necessariamente do processo produtivo.

#### **Artigo 18º**

#### **DOS MATERIAIS A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO**

Serão observadas as disposições municipais e demais, regulamentos existentes sobre a matéria.

#### **Artigo 19º**

#### **DA AUTORIA DOS PROJECTOS**

Todos os projectos devem ser de autoria e responsabilidade de técnicos devidamente habilitados nos termos da Lei.

### **CAPITULO V**

#### **DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES**

#### **Artigo 20º**

#### **DAS OMISSÕES**

Em todos os casos omissos no presente regulamento será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor.