



-----**AVISO**-----

-----**OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO MUNICIPAL N.º 2/2011, “HORTAS DA FOZ”, EM PONTE DE SOR**-----

----- **JOÃO JOSÉ DE CARVALHO TAVEIRA PINTO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE SOR:** -----

-----Faz saber nos termos do Artigo 78.º do Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, que a Câmara Municipal de Ponte de Sor, em sua reunião ordinária realizada no dia 12 de Outubro de 2011, deliberou aprovar a **operação de loteamento municipal n.º 2/11**, sita em Hortas da Foz, em Ponte de Sor, respeitante ao prédio misto com a área de **55.750,00 m²**, inscrito na matriz com o artigo 17 da Secção CC – Rústico e 290 - Urbano, descrita na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor sob o n.º 5175, ambos da freguesia de Ponte de Sor, e uma parcela de terreno com **1.258,22 m²**, proveniente do prédio P8156 da freguesia de Ponte de Sor, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor sob o número 6868, correspondente à área sobrance do Loteamento Municipal n.º 1/2011. -----

----- Na elaboração do projecto de loteamento foram respeitadas as normas constantes do Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 160/2004, publicada na I.ª Série – B do Diário da República n.º 262, de 8 de Novembro de 2004, -----

----- **1.** – A presente operação de loteamento refere-se à constituição de 18 lotes, numerados de 1 a 18 com as designações, áreas e confrontações seguintes: -----

----- **LOTE N.º 1**, com a área de **1075,59 m²**, a confrontar do Norte com Rua A, do Sul com Estrada da Barroqueira, do Nascente com Lote 2 e do Poente com Avenida Marginal; -----

----- **LOTE N.º 2**, com a área de **846,91 m²**, a confrontar do Norte com Rua A e Lote 3, do Sul com Estrada da Barroqueira e Lote 1, do Nascente com Lote 3 e do Poente com Lote 1;-----

----- **LOTE N.º 3**, com a área de **846,79 m²**, a confrontar do Norte com Rua A e Lote 4, do Sul com Estrada da Barroqueira e Lote 2, do Nascente com Terreno Municipal e do Poente com Rua A e Lote 2;-----

----- **LOTE N.º 4**, com a área de **859,11 m²**, a confrontar do Norte com Rua A e Rua C, do Sul com Lote 3 e Terreno Municipal, do Nascente com Rua C e do Poente com Rua A e Lote 3; -----

----- **LOTE N.º 5**, com a área de **859,11 m²**, a confrontar do Norte com Lote 6; do Sul com Rua C, do Nascente com Terreno Municipal e do Poente com Rua A; -----

----- **LOTE N.º 6**, com a área de **846,79 m²**, a confrontar do Norte com Lote 7, do Sul com Lote 5, do Nascente com Terreno Municipal e do Poente com Rua A; -----

----- **LOTE N.º 7**, com a área de **821,90 m²**, a confrontar do Norte com Lote 8, do Sul com Lote 6, do Nascente com Terreno Municipal e do Poente com Rua A; -----

----- **LOTE N.º 8**, com a área de **847,36 m²**, a confrontar do Norte com Terreno Municipal, do Sul com Lote 7, do Nascente com Terreno Municipal e do Poente com Rua A; -----

----- **LOTE N.º 9**, com a área de **1.055,73 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Lote 10, do Sul com Terreno Municipal, do Nascente com Rua A e do Poente com Loteamento Monte da Pinheira e Outros; -----

----- **LOTE N.º 10**, com a área de **1.038,45 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Lote 11, do Sul com Lote 9, do Nascente com Rua A e do Poente com Loteamento Monte da Pinheira e Outros; -----

----- **LOTE N.º 11**, com a área de **969,47 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Terreno Municipal, do Sul com Lote 10, do Nascente com Rua A e do Poente com Loteamento Monte da Pinheira e Outros; -----

----- **LOTE N.º 12**, com a área de **821,72 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Lote 13 e Rua A, do Sul com Terreno Municipal, do Nascente com Rua A e do Poente com Lote 17; -

----- **LOTE N.º 13**, com a área de **825,34 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Rua A e Rua B, do Sul com Lote 12, do Nascente com Rua A e do Poente com Lote 18; -----

----- **LOTE N.º 14**, com a área de **869,16 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Rua A e Lote 15, do Sul com Rua B, do Nascente com Rua A e do Poente com Terreno Municipal; -

----- **LOTE N.º 15**, com a área de **806,42 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Lote 16 e Rua A, do Sul com Lote 14, do Nascente com Rua A e do Poente com Terreno Municipal; -

----- **LOTE N.º 16**, com a área de **833,50 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Rua A, do Sul com Lote 15, do Nascente com Rua A e do Poente com Loteamento Monte da Pinheira e Outros; -----

----- **LOTE N.º 17**, com a área de **836,87 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Lote 18, do Sul com Terreno Municipal, do Nascente com Lote 12 e Terreno Municipal e do Poente com Rua Hortas do Laranjal; -----

----- **LOTE N.º 18**, com a área de **803,90 m<sup>2</sup>**, a confrontar do Norte com Rua B, do Sul com Lote 17, do Nascente com Lote 13 e do Poente com Rua Hortas do Laranjal; -----

----- **2.** – Em resumo, com a presente operação de loteamento, as áreas passaram a ser as seguintes: Área total do terreno – **57.008,22 m<sup>2</sup>**; área total dos lotes – **15.864,12 m<sup>2</sup>**, área destinada a faixa de rodagem e passeios públicos – **11.416,25 m<sup>2</sup>**, área destinada a áreas verdes – **26.506,77 m<sup>2</sup>**, área sobranete – **3.221,08 m<sup>2</sup>**. -----

## ----- **REGULAMENTO** -----

### -----**ART.º 1.º - OBJECTIVO, ÂMBITO E VIGÊNCIA**-----

-----**1.** O presente Regulamento é parte integrante do **LOTEAMENTO MUNICIPAL N.º 2/2011, DESIGNADO POR “HORTAS DA FOZ”, EM PONTE DE SOR** adiante designado por **L.M.H.F.** e tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção. -----

### -----**ART.º 2.º - COMPOSIÇÃO**-----

-----**1.** O presente Regulamento tem como anexos: -----

-----**ANEXO A: ÍNDICES URBANÍSTICOS.** -----

-----**ANEXO B: QUADRO SÍNTESE DA OCUPAÇÃO DO SOLO.** -----

### -----**ART.º 3- DEFINIÇÕES**-----

-----Para efeito de aplicação do Regulamento do **L.M.H.F.** são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados com as respectivas definições: -----

-----**1. ÁREA DO TERRENO (S)** – É a área da projecção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica. -----

-----**2. ÁREA DO LOTE (S LOTE)** – É a área da projecção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica, referente a uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com a via pública e destinada a construção. -----

--a) Os lotes são numerados de acordo com a Planta de Síntese, dispõem de um número matricial e são registados na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor, com fins únicos de construção. -----

-----3. **ÁREA DOS ARRUAMENTOS (S ARR)** – É a área da projecção do terreno ocupada por arruamentos no plano horizontal de referência cartográfica e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos. -----

-----4. **ÁREA BRUTA DE IMPLANTAÇÃO (A.B.I.)** – É a área correspondente à projecção no plano horizontal da edificação, delimitada ao nível do piso imediatamente contíguo ao solo, incluindo escadas e alpendres, mas excluindo varandas e platibandas em balanço. -----

-----5. **ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (A.B.C.)** – valor expresso em metros quadrados resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação. -----

-----6. **ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (IC)** – Quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de construção bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de construção líquido. -----

-----7. **ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO (II)** – Quociente entre a área bruta de implantação da construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio sujeito a operação de loteamento, no caso do índice de implantação bruto, ou a área da parcela ou do lote, no caso do índice de implantação líquido. -----

-----8. **ALINHAMENTO** – Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes. -----

-----9. **CÉRCEA** – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. -----

-----10. **ÍNDICE VOLUMÉTRICO (CVoi)** – Multiplicador urbanístico, expresso em metros cúbicos/metros quadrados, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.-----

#### -----ART.º 4.º - CARACTERIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES-----

-----1. A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição, deverão respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção, o artigo 29.º (*Áreas de Urbanização Programada – Expansão de Baixa Densidade*) do Plano Director Municipal de Ponte de Sor (P.D.M.P.S.) e os parâmetros que se seguem: -----

--a) A ocupação dos lotes será feita exclusivamente por construções isoladas-----

--b) A implantação das habitações deverá obrigatoriamente ficar inserida no interior do “*Perímetro de Implantação Máxima*” definido na Planta de Síntese. A frente dos edifícios deverá ser alinhada pela linha de “*Alinhamento Obrigatório Para a Frente das Construções*” definida na mesma planta. -----

--c) Constituem excepção ao estipulado na Alínea b) do Ponto 1 do Art. 4.º do presente regulamento edificações destinadas a anexos, não podendo a área dos mesmos exceder os 10% da área do lote, nem essa área ultrapassar os 35 m<sup>2</sup>. Por anexos entendem-se construções com uma cêrcea máxima de 2,50 m (excepto em casos devidamente fundamentados) destinadas exclusivamente a telheiros, arrecadações e garagens. A implantação das construções destinadas a anexos deverão localizar-se dentro da área definida na Planta de Síntese como “*Perímetro de Implantação Máxima para anexos*”. -----

--d) São permitidas construções de 1 ou 2 pisos -----

--e) A cêrcea máxima permitida é de 6,5 m, admitindo-se, no entanto, que apenas as cêrceas viradas para arruamentos respeitem aquele valor. As restantes fachadas poderão, em virtude da inclinação natural do terreno, ter cêrcea superior a 6,5 m embora sem nunca ultrapassar o nível do alinhamento altimétrico da cêrcea de 6,5 m das fachadas viradas para arruamentos. -----

--f) Os muros de delimitação de propriedade não poderão ultrapassar a altura de 1,20 m nos seguintes casos: -----

- na divisão entre o lote e os passeios do arruamento, exceptuando-se os casos assinalados em g) e h); -----

- nos muros dispostos na perpendicular aos passeios públicos da Rua das Hortas, até uma profundidade, na perpendicular, de 4 m contados da frente do lote para o interior do mesmo; -----

Nos restantes casos os muros poderão ter uma altura máxima de 2 m, exceptuando zonas onde o terreno possui inclinação considerável (nas quais a altura de 2 m será entendida como altura média).-----

--g) Nos casos dos lotes 1 a 8 os muros de delimitação de propriedade terão uma altura obrigatória de 1,5 m medidos relativamente ao lado exterior do lote, nos locais assinalados na *Planta de Síntese*.-----

--h) Nos caso dos lotes 9 e 10, dado que, em virtude da inclinação do terreno, os pavimentos dos lotes se encontram a uma altura consideravelmente superior ao do passeio da Rua A, os muros de delimitação de propriedade confinantes com esta serão de suporte de terras e deverão ter uma altura máxima de 1,20 m contada a partir da cota de soleira da construção, e altura variável contada a partir da cota do passeio.-----

--i) Para o desenho dos muros de delimitação de propriedade situados na divisão entre os lotes e os arruamentos, deverá sempre respeitar-se o alinhamento altimétrico dos muros dos lotes vizinhos nas zonas de transição.-----

--j) Não é permitido o balanço de varandas e palas ao nível do rés-do-chão para além do plano de delimitação frontal dos lotes.-----

--k) Não é permitida a execução de quaisquer revestimentos em fachadas com desperdícios de materiais de construção. -----

--l) As indicações de acesso por escada e rampa assinaladas na *Planta de Síntese* para os lotes 9 e 10 são meras sugestões de solução para o

acesso pedonal no interior dos lotes, não constituindo solução obrigatória.-----

-----2. Para cumprimento da Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, cada lote deverá dispor obrigatoriamente no seu interior de espaços cobertos e/ou descobertos destinados a estacionamento de veículos ligeiros na proporção de 1 lugar por cada fogo quando este possuir A.B.C. inferior a 120 m<sup>2</sup>, de 2 lugares por cada fogo quando este possuir A.B.C. compreendida entre 120 m<sup>2</sup> e os 300 m<sup>2</sup>, ou ainda de 3 lugares por cada fogo quando este possuir mais de 300 m<sup>2</sup> de A.B.C. -----

-----3. Considera-se que os lotes se destinam preferencialmente a habitação unifamiliar permitindo-se, no entanto, actividades compatíveis com a função habitacional, tal como vem definido no Ponto 3 do Artigo 19.º do P.D.M.P.S.-----

-----**ART.º 5.º - OMISSÕES OU DÚVIDAS DE INTERPRETAÇÃO**-----

-----Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor pelo Município de Ponte de Sor. -----

-----**ANEXO A**-----

-----**ÍNDICES URBANÍSTICOS**-----

ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO	57 008,22 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DOS LOTES	15 864,12 m <sup>2</sup>
ÁREA PARA ARRUAMENTOS (FAIXAS DE RODAGEM E PASSEIOS PÚBLICOS)	11 416,25 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES	26 506,77 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	3 221,08 m <sup>2</sup>
N.º TOTAL DE LOTES	18
N.º TOTAL DE FOGOS	18
N.º DE HABITANTES PREVISTOS (MÉDIA DE 4 POR FOGO)	72
N.º DE FOGOS POR HECTARE	3
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO LÍQUIDO (MÁXIMO) <i>A.B.C. MÁXIMA/ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO</i>	0,13
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO LÍQUIDO (MÁXIMO) <i>A.B.I. MÁXIMA/ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO</i>	0,07

-----**ANEXO B**-----

-----**QUADRO SÍNTESE DA OCUPAÇÃO DO SOLO**-----

	ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO (MÁXIMA) (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (MÁXIMA) (m <sup>2</sup> )	TIPO DE OCUPAÇÃO DO LOTE	N.º PISOS (MÁXIMO)	CÉRCEA (MÁXIMA)	ÁREA DE ANEXOS* (MÁXIMA) (m <sup>2</sup> )
LOTE 1	1075,59	421,18	210,59	Habitação, Comércio, Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 2	846,91	421,18	210,59	Habitação, Comércio, Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 3	846,79	421,18	210,59	Habitação, Comércio, Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 4	859,11	429	214,5	Habitação, Comércio, Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 5	859,11	429	214,5	Habitação, Comércio, Serviços	2	6,5 m	35

LOTE 6	846,79	421,08	210,54	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 7	821,9	410,94	205,47	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 8	847,36	417,52	208,76	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 9	1055,73	479,64	239,82	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 10	1038,45	457,16	228,58	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 11	969,47	382,94	191,47	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 12	821,72	398,98	199,49	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 13	825,34	398,98	199,49	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 14	869,16	398,98	199,49	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 15	806,42	398,98	199,49	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 16	833,5	368,2	184,1	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 17	836,87	385,26	192,63	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
LOTE 18	803,9	401,94	200,97	Habitação, Comércio,Serviços	2	6,5 m	35
<b>TOTAL</b>	<b>15864,12</b>	<b>7442,14</b>	<b>3721,07</b>				

-----Para conhecimento geral se publica o presente aviso que vai ser afixado no átrio dos Paços do Município, nas sedes das Juntas de Freguesia do Concelho e publicado num jornal de âmbito local. -----

Paços do Município de Ponte de Sor, 15 de Novembro de 2011,  
O Presidente da Câmara,

João José de Carvalho Taveira Pinto