



---

## **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

CASAL DA COLHER

Alteração n.º 3 ao Alvará de Loteamento n.º 4/2013-AUGI

## **REGULAMENTO**

**ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**  
**CASAL DA COLHER**  
**REGULAMENTO - Alteração n.º 3 ao Alvará de Loteamento n.º 4/2013-AUGI**

**Índice**

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

---

**ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**  
**CASAL DA COLHER**  
**REGULAMENTO - Alteração n.º 3 ao Alvará de Loteamento n.º 4/2013-AUGI**

**PREÂMBULO**

O presente Regulamento visa definir as ações e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanístico da AUGI Casal da Colher, sita na união de freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, concelho de Vila Franca de Xira.

**CAPITULO I**

**Disposições gerais**

**ARTIGO 1º**

**(Objeto e Âmbito Territorial)**

- 1- A operação de loteamento a que se refere o presente regulamento designado por Loteamento do Casal da Colher, é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes existentes na área da operação.
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de setembro, com as várias alterações, bem como demais legislações aplicáveis.

**ARTIGO 2º**

**(Constituição do Estudo de Loteamento)**

1. O Loteamento Urbano do Casal da Colher é constituído pelos elementos indicados:
  - O presente Regulamento;
  - Planta de localização;
  - Planta de Síntese;
  - Planta de Alterações.

**ARTIGO 3º**

**(Vinculação)**

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objetivo 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 afetadas 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 afetadas 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 Infra-estruturas viárias**

Área adstrita a infra-estruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

## **ARTIGO 5º**

### **(Condicionantes)**

Existe no limite poente do loteamento e a tardoz dos lotes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11, 12 e 13, uma linha de drenagem, pelo que as construções a levar a efeito ou a legalizar nos lotes que confinem com a mesma deverão salvaguardar a sua proteção, nomeadamente:

- a) Na faixa de proteção à linha de água, a ocupação terá de respeitar os dispostos Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de novembro, Lei nº54/2005 de 15/11 que revoga os capítulos I e II do Decreto-Lei atrás referido e o Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de fevereiro.
- b) O licenciamento das construções na faixa de proteção à linha de água fica condicionado ao parecer vinculativo da APA.
- c) Nos lotes confinantes com a linha de água a vedação na faixa de proteção não poderá ser em alvenaria, ou outra qualquer solução que impeça a livre circulação das águas, devendo optar-se por uma solução ecológica.

## **ARTIGO 6º**

### **(Áreas de Risco Geotécnico)**

#### **1. Identificação**

As Áreas de Risco Geotécnico correspondem aos locais onde ocorrem os fenómenos mais significativos de instabilidade de vertentes e existem depósitos aluvionares e depósitos de vertente, que condicionam o modo de ocupação, dividindo-se em:

- a) Áreas desaconselháveis à construção;
- b) Áreas muito condicionadas à construção.

#### **2. Ocupação e utilização**

##### **2.1 Nas áreas desaconselháveis à construção:**

- a) É interdita qualquer construção com exceção de muros e infra-estruturas, a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1:2000, que a configuração da área desaconselhável à construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação;
- b) Nas situações referidas na alínea anterior é obrigatório realizar campanhas de prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- c) Devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.

##### **2.2 Nas áreas muito condicionadas à construção:**

Quando se localizam em solo urbano, devem ser ocupadas preferencialmente por espaços a afectar a estrutura ecológica urbana, e só podem ser edificadas nos

casos em que se mostre ser absolutamente necessário, ou a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1:2000, que a configuração da área muito condicionada à construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação;

- d) É obrigatório realizar campanhas de prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionamentos geotécnicos que as afectam;
- e) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- f) Junto com o projecto de arquitectura é obrigatório a entrega do estudo geológico e geotécnico que define a viabilidade de construção para o local, posteriormente é verificado pelos serviços a adequabilidade do projecto de fundações das construções a levar a efeito ao estipulado no referido estudo.

**2.3.** A construção de qualquer tipo nestas áreas fica condicionada às conclusões do estudo geotécnico.

## **CAPITULO II**

### **Fracionamento e Ocupação das frações**

#### **ARTIGO 7º**

##### **(Fracionamento e Usos)**

O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fracionamento e usos das frações:

- a) 55 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar e bifamiliar
- b) 1 Fração destinada a equipamento
- c) 2 Frações destinadas a zona verde
- d) 1 Fração destinada à implantação de infra-estruturas viárias, constituída pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.
- e) Os lotes são exclusivamente para habitação.

## ARTIGO 8º

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

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção.....	29 057,00m <sup>2</sup>
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	19 758,15m <sup>2</sup>
b2) Área destinada a zona verde	1 043,00m <sup>2</sup>
b3) Área destinada a equipamento	411,00m <sup>2</sup>
b4) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	7 844,85m <sup>2</sup>
c) Número Máximo de Fogos .....	57
d) Área Máxima de implantação.....	7 023,33m <sup>2</sup>
e) Área Máxima de construção.....	12 011,13m <sup>2</sup>
f) Índice de Implantação (7 023,33: 29 057,00).....	0,24
g) Índice de Construção (12 011,13: 29 057,00).....	0,41
h) População Previsível (2,7 hab./fogo) .....	153,9
i) Densidade habitacional (fog/ha) .....	19,6

## ARTIGO 9º

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

1- A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação, nos lotes devolutos rege-se pelos parâmetros urbanísticos indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.

2- Relativamente aos afastamentos:

a) **Afastamentos frontal:** 3 m

b) **Afastamento lateral:** 3 m

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

## **ARTIGO 10º**

### **(Construções Existentes)**

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e construção definidas no quadro da planta de síntese.

As construções classificadas na planta de síntese como de manutenção temporária, deverão ser previamente demolidas para que seja possível levar a efeito no local uma nova construção de acordo com os parâmetros definidos na planta de síntese.

## **ARTIGO 11º**

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

- a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de:
  - Anexo com 24,00 m<sup>2</sup>, destinado a estacionamento, arrumos de material de jardinagem ou apoio lúdico ao uso do logradouro.
- b) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m, com exceção para os anexos existentes passíveis de serem legalizados de acordo com as áreas previstas no quadro da planta de síntese.
- c) No caso das legalizações a implantação poderá ser diferenciada da definida na planta de síntese desde que o anexo cumpra a área indicada no quadro que acompanha a planta de síntese. O mesmo se aplica ao anexo a levar a efeito no lote n.º6.

## **ARTIGO 12º**

### **(Estacionamento Automóvel)**

Cada fração deverá salvaguardar no interior do lote, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

## **ARTIGO 13º**

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

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos no n.º 1 do artigo 9º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 11º.

## **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**

Poderá ser aceite uma cércea superior à indicada na planta de síntese desde que devidamente justificada.

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

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

No entanto, será admitida uma cota de soleira superior à indicada se a topografia o exigir de modo a reduzir as movimentações de terras.

#### **3. Acessos verticais**

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

#### **4. Varandas**

As varandas não são incluídas na área de construção.

## 5. Vedação das Frações ou Lotes

- a) 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.
- b) Nos lotes confinantes com a linha de água a vedação na faixa de proteção não poderá ser em alvenaria, devendo optar-se por uma solução ecológica, vedando o lote com rede tipo “ovelheira” assente em prumos de madeira devidamente fixos ao solo.

## 6. Cores

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

## 7. 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.

## 8. Sótãos

É admitido o aproveitamento de sótãos não habitáveis, exclusivamente para arrumos.

## ARTIGO 17º

### (Cedências)

1. Constituem cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira todos os espaços da parcela fracionada que não sejam integrados nas frações destinadas prioritariamente ao uso habitacional.
2. Constituem cedências ao município:
  - A área destinada a arruamentos e passeios, com 7 844,85 m<sup>2</sup>.
  - A área destinada a equipamentos, com 411,00 m<sup>2</sup>
  - A área destinadas a zona verde, com 1 043,00 m<sup>2</sup>
3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar à compensação prevista no n. º4 do art.6 da lei das AUGI.

A Engenheira Civil

- Carla Alcobia -

A Urbanista

- Rita Campos -

Vila Franca de Xira, outubro 2022