



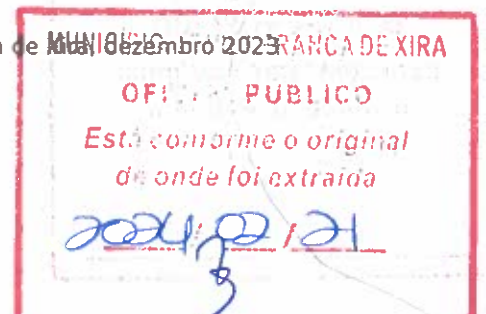
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ESPARDELA - ZONA ALTA DE ARCENA, PARCELA 5

Alteração n. 23 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2013-AUGI

REGULAMENTO

Vila Franca de Xira, 18 de Dezembro de 2023





REGULAMENTO

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO – ZONA ALTA DE ARCENA – PARCELA 5 Alteração n.º 3 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2013-AUGI

Índice

| | |
|---|--------|
| PREÂMBULO | pág.2 |
| CAPITULO I | |
| Disposições Gerais | |
| ARTIGO 1º (Objeto e Âmbito Territorial) | pág.2 |
| ARTIGO 2º (Constituição do Estudo de Loteamento)..... | pág.2 |
| ARTIGO 3º (Vinculação) | pág.2 |
| ARTIGO 4º (Definições) | pág.3 |
| ARTIGO 5º (Condicionantes) | pág.4 |
| CAPITULO II | |
| Fracionamento e Ocupação das frações | |
| ARTIGO 6º (Fracionamento e Usos)..... | pág.4 |
| ARTIGO 7º (Áreas de Risco Geotécnico) | pág.4 |
| ARTIGO 8º. (Valores gerais e índices urbanísticos do Loteamento Urbano)..... | pág.6 |
| ARTIGO 9º (Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções) | pág.7 |
| ARTIGO 10º (Construções existentes)..... | pág.7 |
| ARTIGO 11º (Áreas de construção e de implantação Suplementares) | pág.7 |
| ARTIGO 12º (Estacionamento automóvel)..... | pág.7 |
| ARTIGO 13º (Áreas máximas de construção e de implantação das novas construções)..... | pág.8 |
| ARTIGO 14º (Área permeável)..... | pág.8 |
| CAPITULO III | |
| Disposições Complementares | |
| ARTIGO 15º (Usos das construções)..... | pág.8 |
| ARTIGO 16º (Poluição Ambiental)..... | pág.8 |
| ARTIGO 17º (Disposições Gerais)..... | pág.9 |
| ARTIGO 18º (Cedências)..... | pág.10 |

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2024/02/21



REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO – ZONA ALTA DE ARCENA – PARCELA 5
Alteração n.º 93 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2013-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 da Zona Alta de Arcena, parcela 5, 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 e que adiante se designa por Loteamento da Zona Alta de Arcena, parcela 5, é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes a construir na área da operação.
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de setembro, com as várias atualizações, bem como das demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

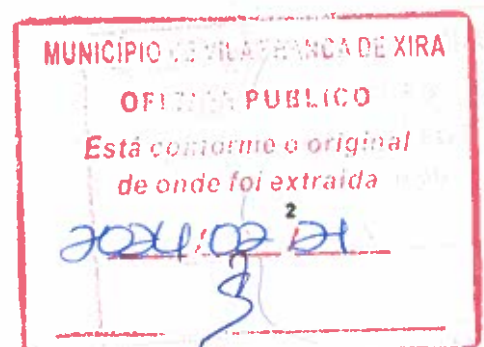
1. O Loteamento da Zona Alta de Arcena, parcela 5, é constituído pelos elementos indicados:

- 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 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 m²) e a área ou superfície de referência (em m²) 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 Infra-estruturas viárias**

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

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2024/02/21
[Handwritten signature]



ARTIGO 5º
(Condicionantes)

1. As condicionantes estão assinaladas nas peças desenhadas e são as seguintes:

a) As faixas de proteção às linhas de água, a ocupação da mesma terá de respeitar os dispostos no Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de novembro, Lei nº 54/2005 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) Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área muito condicionada à construção foi elaborado um estudo de risco geológico e geotécnico, o qual define o tipo de fundação adequada, sendo verificado pelos serviços a adequabilidade do projecto de fundações ao estipulado no referido estudo.

2. A ocupação e uso das áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

3. O licenciamento das construções na faixa de protecção às linhas de água fica condicionado ao parecer vinculativo do domínio hídrico.

CAPITULO II
Fracionamento e Ocupação das fracções

ARTIGO 6º
(Fracionamento e Usos)

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

a) 55 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar e bifamiliar;

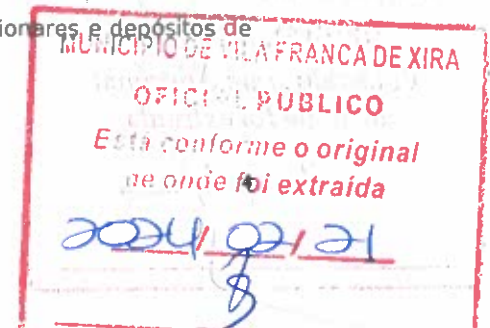
b) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.

Os lotes destinam-se exclusivamente a habitação.

ARTIGO 7º
(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 excepção 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:

- a) 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;
- b) É obrigatório realizar campanhas de prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- c) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- d) 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.

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original
de onde foi extraída*

2024/02/21

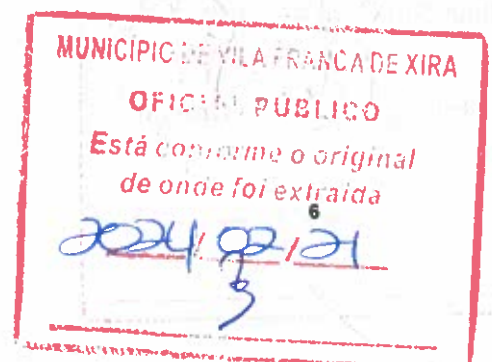



ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

| | |
|--|--------------------------|
| a) Área de Intervenção | 22 465,00 m ² |
| b) Dimensão das Frações: | |
| b1) Área destinada a lotes para construção | 16 782,79 m ² |
| b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes | 5 682,21 m ² |
| c) Número Máximo de Fogos | 56 |
| d) Área Máxima de implantação | 6 182,81 m ² |
| h) Índice de Implantação (6 182,81: 22 465,00) | 0,28 |
| f) Área Máxima de construção | 10 864,30 m ² |
| i) Índice de Construção (10 864,30: 22 465,00) | 0,48 |
| g) Volume Máximo de Construção | 37 554,04 m ³ |
| // População Previsível (2,7 hab./fogo) | 151,2 |
| k) Densidade Habitacional (fog/ha) | 24,9 fog/ha |



ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

1. A ocupação máxima 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 de construção.

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 a área indicada no quadro que acompanha a planta de síntese.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese, outras situações deverão ser justificadas em memória descritiva.
- c) Os anexos não devem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

1. Deverão ser previstos 2 lugares de estacionamento no interior do lote, em que a área bruta de construção seja inferior a 300 m² e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m².
2. O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.
3. O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,40 m.





ARTIGO 13º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação das Novas Construções)

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fração são as que decorrem do quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 14º

(Área permeável)

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

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 15º

(Uso das construções)

Os lotes destinam-se exclusivamente a habitação.

ARTIGO 16º

(Poluição Ambiental)

1. Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção deste estudo de loteamento a instalação de estabelecimentos que possam provocar poluição ambiental por emissão de poeiras, fumos, vapores e cheiros, rejeição de efluentes líquidos ou efluentes sólidos.
2. Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando impliquem prejuízos para o sistema de tratamento instalado.
3. 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.
4. No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística.
5. Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos.
6. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
7. 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 17º

(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 0,60m, relativamente à rasante do arruamento, no entanto a cota de soleira poderá ser ajustada em função da topografia do terreno.

3. Acessos verticais

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

4. Caves

As caves destinam-se preferencialmente a estacionamento automóvel, arrumos e ou áreas técnicas, no entanto o uso da cave poderá ser diferenciado do anteriormente indicado, desde que sejam ocupados no máximo dois pisos da construção para habitação, assegurados os lugares de estacionamento no interior do lote e respeitados os índices de ocupação previstos para o lote.

5. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

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 e permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedonal.

9. Sótãos

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

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original
de onde foi extraída*

2024/07/21
§



ARTIGO 18º
(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:

- As áreas destinadas a arruamentos e passeios, com 5.682,21m².

3. A ausência de cedências para equipamentos não terá lugar á compensação prevista no n.º 4 do art.6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

A Urbanista

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA**
Num. de Identificação: 08499290
Data: 2023.12.21 11:53:59+00'00'

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA**
Num. de Identificação: 10655132
Data: 2023.12.21 11:45:51+00'00'



dezembro 2023

