

ATA EM MINUTA

1. Assunto: 6ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DENOMINADO POR FONTE SANTA – PARCELA 1, VIALONGA, TITULADO PELO ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO Nº 1/2011-AUGI, DE 23/03 – ABERTURA DE CONSULTA PÚBLICA -----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação técnica nº 128/25, de 17/02, da DMDT/GPIT, para aprovação da abertura de consulta publica, pelo período de 15 dias, nos termos do nº 2, do artigo 22º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações em vigor, conjugado com o nº 3, do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, da 6ª alteração ao loteamento denominado por Fonte Santa – Parcela 1, em Vialonga, titulado pelo alvará de licença de loteamento nº 1/2011-AUGI, de 23/03.-----

3. Informações/pareceres: Anexa-se informação técnica nº 128/25, de 17/02, da DMDT/GPIT, documento que se dá por inteiramente reproduzido nesta parte da ata.

4. Dotação orçamental: Plano ----- Orçam.-----

5. Disposições legais aplicáveis: -----

6. Propostas: O Sr. Presidente submete o assunto à reunião de câmara para aprovação.-----

7. Deliberação: Deliberado, por unanimidade, em conformidade com a proposta do Sr. Presidente.-----

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA — CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DMDT GPIT	
	Requerente: FILIPE DUARTE TEIXEIRA VALENTE DIREITO		n.º 128	Data: 2025/02/17
	Local: FONTE SANTA - SANTA EULALIA - VIALONGA		Proc.º FUC/78-020 LOTE	
	Assunto: <u>FONTE SANTA – PARCELA 1</u> <u>6ª ALTERAÇÃO ALVARÁ N.º 01/2011 AUGI</u> <u>CONSULTA PÚBLICA</u>		Req.º: 19624/24 Data: 2024/03/20	

O processo de reconversão da AUGI Fonte Santa – Parcela 1, foi organizado como operação de loteamento da iniciativa da câmara municipal, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do art.4º da Lei n.º 91/95, com as várias alterações.

Para o loteamento foi emitido o Alvará n.º 01/2011 de 23/03, a 1ª Alteração ao Alvará em 2016/12/21, as Alterações n.º 2, 3 e 4 em 2021/07/27 e a 5ª Alteração em 2022/12/06.

Posteriormente foram apresentados os seguintes pedidos:

- Lote 20** – De modo a concluir o processo de licenciamento das construções existentes no lote, e emissão da respetiva autorização de utilização, o proprietário solicita a alteração dos parâmetros previstos para o lote, nomeadamente a área destinada a anexos. Solicita ainda, que fique prevista a possibilidade de construção de mais um piso, 1º andar.

Após análise, verifica-se que para o lote existe um processo de legalização de moradia que nunca chegou a ser licenciado, no entanto o mesmo foi deferido por despacho exarado em 2001/12/01, pelo então Vice-Presidente Sr. Carlos Silva.

O projeto deferido previa os anexos indicados pelo interessado, pelo que será de se prever a área de 54,00m² destinada a anexos para o lote, de modo a permitir a legalização das construções existentes.

Relativamente à possibilidade de ficar prevista a construção de mais um piso na moradia, não se vê inconveniente, à semelhança das construções existentes na envolvente e dos parâmetros previstos para as novas construções.
- Lotes 72 e 73** – Com o objetivo de desenvolver um projeto de moradia unifamiliar para os lotes, o proprietário solicita a unificação dos mesmos e o somatório das áreas de implantação e construção que os dois lotes permitem atualmente. Após análise, verificou-se não existir inconveniente na anexação dos lotes e no somatório das áreas previstas para a construção principal, uma vez que não são comprometidos os índices de loteamento, sendo mesmo reduzido o número de fogos e a área de implantação de anexos.

De referir que as alterações pretendidas não comprometem os índices de implantação e construção definidos para o loteamento, que estão em conformidade com o previsto na 1ª revisão do PDM.

Face ao exposto, verificando-se que a proposta apresentada se conforma com as disposições do PDM em vigor, propõe-se o envio a Reunião de Câmara da Alteração n.º 6 ao Alvará n.º 01/2011



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º
Pág. 2/3
Proc.º

da AUGI Fonte Santa Parcela 1, para aprovação da abertura da Consulta Pública, pelo período de 15 dias, nos termos do nº2 do artigo 22º do Decreto-Lei 555/99, de 16/12, com as várias alterações, conjugado com o nº3 do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificações e Taxas por Operações Urbanísticas.

Anexo:

1. Planta de Localização
2. Planta de Síntese – 6ª Alteração ao Alvará n.º 01/2011
3. Planta de Alterações – 6ª Alteração ao Alvará n.º 01/2011
4. Regulamento de Construção- 6ª Alteração ao Alvará n.º 01/2011

Data: 2025/02/17

O Técnico,


Rita Campos
17-02-2025

(RITA MÁRIA CRUZ DA COSTA CAMPOS VEIGA)



INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)

n.º
Pág. 3/3
Proc.º

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Sr. Dir. Mun. Luís Sousa,

Concordo, proponho remessa a Reunião de Câmara para aprovação do início de Consulta Pública.

Ricardo Ramalho
17-02-2025

2

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:

Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de câmara para aprovação.

18-02-2025

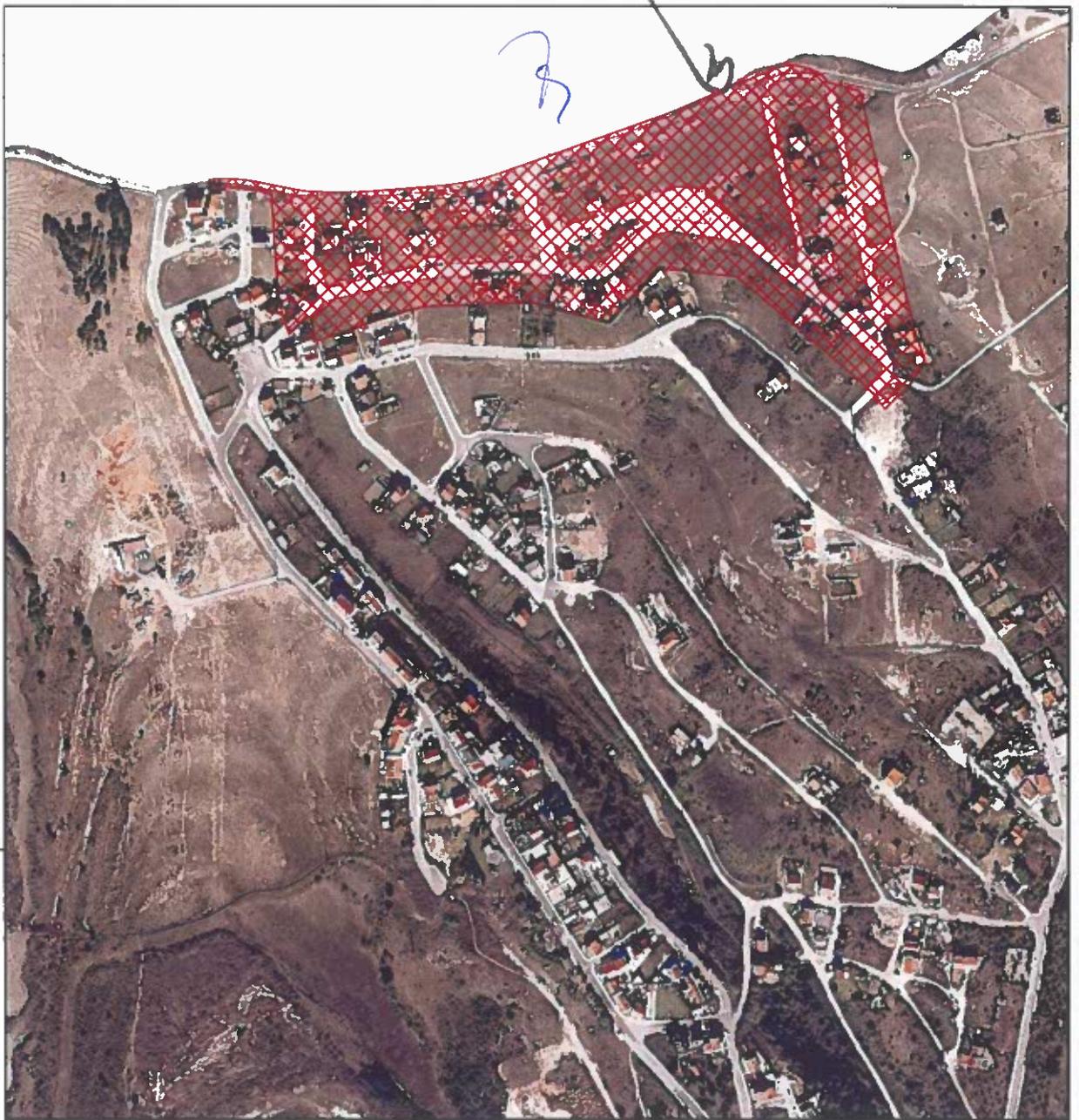
Luis Miguel A. Matas de Sousa

Despacho Presidente:

A reunião de Câmara para aprovação conforme proposto pelos serviços.

18-02-2025

Fernando Paulo Ferreira



LEGENDA



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

- DMDT -
 GABINETE DE PLANEAMENTO
 E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

01

LOTEAMENTO URBANO

FONTE SANTA
 (parcela 1
 art.º 24 secção F)



RUA ANTÓNIO DIAS LOUREIRO N.º 44, 2600-134, VILA FRANCA DE XIRA - 263 285 600
 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
 CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Desenvolvimento do Território
 - Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial -

LOCALIZAÇÃO		Fonte Santa - Vialonga, Vila Franca de Xira	ESCALA
		LOTEAMENTO URBANO	1/ 5000
CONTEÚDO	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO		DESENHO Nº
	- Loteamento Fonte Santa, parcela 1 art.º24 secção F -		01
ARQUIVO		DATA	fevereiro 2025
CHEFE DE DIVISÃO DO GPT	Ricardo Ramalho - Urbanista -		PROC. Nº / CLASS.
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS	Rita Campos - Urbanista -	Carla Alcobia - Engenheira CIVIL -	<i>Rita Campos Carla Alcobia</i>



QUADRO DE LOTES - Fonte Santa - Seção F (1:654,00m²)

N.º LOTE	N.º LOTE	ÁREA DE LOTE (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 1ª e 2ª pisos (m ²)	CAVE (m ²)	ANEXO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (m ²)	NÚMERO DE PISOS	NÚMERO DE FOGOS	CERCEIA (m)	USO	VOLUME CONSTRUÇÃO (m ³)	OBSERVAÇÕES GERAIS	CONFRONTAÇÕES
PROPOSTO	PP	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)			(m)		(m ³)		
641	641	454,56	120,00	100,00			120,00	1	3,35	6,00	Hab.Com.Serv.	550,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 641
2 e 4	643/644	803,09	120,00	120,00			120,00	1	3,00	6,00	Habitação	297,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	SUL lote 2
5	645	452,45	120,00	240,00			240,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	915,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NASCENTE lote 4
6	646	496,50	72,00	144,00			144,00	2	2	6,0	Habitação	432,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	POBTE lote 5
7	647	373,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 6
8	648	441,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 8
9	649	427,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 9
10	650	392,20	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 10
11	651	375,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 11
12	652	406,85	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 12
13	653	444,15	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 13
14	654	424,10	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 14
15	655	444,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 15
16	656/657/658	1.038,90	162,00	224,00			224,00	1	3,5	6,00	Habitação	567,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	SUL lote 16
17	659	346,75	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 17
18	660	324,15	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 18
19	661/662	714,10	97,50	122,50			122,50	1	3,5	Habitação	341,25	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	NORTE lote 19	
20	664/665	856,40	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Habitação	811,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	NORTE lote 20
21	666	367,30	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 21
22	667	356,50	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 22
23	668	446,15	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 23
24	669	406,80	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 24
25	670	375,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 25
26	671	460,15	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 26
27	672	454,75	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 27
28	673	471,75	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 28
29	674	386,30	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 29
30	675	353,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 30
31	676	353,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 31
32	677	353,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 32
33	678	367,55	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 33
34	679	358,70	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 34
35	680	342,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 35
36	681	300,95	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 36
37	682	326,30	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 37
38	683	361,20	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 38
39	684	347,95	101,10	197,00			197,00	2	1	6,5	Habitação	697,15	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 39
40	685	470,45	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 40
41	691	316,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 41
42	748	494,00	120,00	120,00			120,00	1	3,0	6,00	Habitação	360,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	NORTE lote 42
43	749	290,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 43
44	750	372,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 44
45	751	371,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 45
46	742/8	371,30	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 46
47	762	370,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 47
48	763	370,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 48
48/55/51	767/766	1.100,20	300,00	273,00			273,00	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 49/50/51	
49	767	367,45	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 49
53	798	306,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 53
54	799	306,15	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 54
55	800	478,80	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 55
56	801	307,55	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 56
57	795	327,55	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 57
58	796	327,65	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 58
59/60	797/798	655,30	290,00	430,00			430,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 59 e 60
61	799	323,45	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 61
63	771	329,35	120,00	120,00			120,00	1	3,0	Habitação	360,00	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	SUL lote 63	
64	772	326,00	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 64
65	773	325,80	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 65
66	774	321,75	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 66
67	691A/775/776	987,00	375,00	600,00			273,00	2	1	6,0	Hab.Com.Serv.	3.375,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 67 e 68
68	777	328,00	100,00	168,00			24,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	538,50	CONSTRUÇÃO EXISTENTE	NORTE lote 68
69	803	638,00	260,00	240,00			180,00	2	1	6,5	Habitação	1.300,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 69
70	694	306,10	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 70
71	695	323,10	100,00	200,00			200,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	650,00	NOVA CONSTRUÇÃO	SUL lote 71
72/73	696/697	632,15	230,00	430,00			182,00	2	1	6,5	Hab.Com.Serv.	1.300,00	NOVA CONSTRUÇÃO	NORTE lote 72 e 73
74	698	334,85	100,00	200,00			200,00	2						



3

✓

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

- 6ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI -

**FONTE SANTA - PARCELA 1 – Art.º 24º Secção F
REGULAMENTO**



REGULAMENTO

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 6ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI - (PARCELA 1 – art. 24º Secção F)

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.5
ARTIGO 8º. (Valores gerais 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.8
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.9
ARTIGO 17º (Disposições Gerais).....	pág.9
ARTIGO 18º (Cedências).....	pág.11



REGULAMENTO

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 6ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI - (PARCELA 1 – art. 24º Secção F)

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 Fonte Santa parcela 1 (art.º 24, Secção F), sito na freguesia de Vialonga, 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 Fonte Santa parcela 1 (art.º 24, Secção F), é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes que constituem a 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)

O Loteamento Urbano da Fonte Santa parcela 1 (art.º 24, Secção F), 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, respetivamente, 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 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, respetivamente, 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.



23



g) Área de implantação das Infra-estruturas viárias

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

ARTIGO 5º

(Condicionantes)

1. As condicionantes são as seguintes:

- a) Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área muito condicionada à construção, deverá ser elaborado um estudo de risco geológico e geotécnico, o qual define o tipo de fundação adequada, sendo verificado pelos serviços a adequabilidade do projeto de fundações ao estipulado no referido estudo.
- b) Nos lotes atravessados por linhas de transporte de energia elétrica, e de forma a dar cumprimento aos afastamentos mínimos regulamentares às linhas de transporte de energia, poderá ser admitido que o limite frontal do polígono de implantação da edificação recue, relativamente aos 3 metros definidos, desde que a futura construção fique dentro do polígono de implantação previsto no alvará.

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

CAPÍTULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) 130 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e bifamiliar;
- b) 1 Fração destinada a equipamento;
- c) 1 Fração destinada a zona verde;
- d) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, estacionamento automóvel e passeios pedonais adjacentes.



Os lotes destinam-se predominantemente a habitação sendo possível outro uso conforme indicado no quadro de lotes que acompanha a planta de síntese. São contemplados outros usos existentes.

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 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 prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;
- 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 afetar 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 prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;
- e) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.



- f) Junto com o projeto 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.

ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção	81 054,00 m ²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	54 514,95 m ²
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	20 441,25 m ²
b3) Área destinada a equipamento	3 281,65 m ²
b4) Área destinada a zona verde	2 816,15 m ²
c) Número Máximo de Fogos	130
d) Área Máxima de implantação	17 028,77 m ²
e) Índice de Implantação (17 028,77: 81 054,00)	0,21
f) Área Máxima de construção	29 369,51 m ²
g) Índice de Construção (29 369,51: 81 054,00)	0,36
h) Volume Máximo de Construção	86 061,96 m ³
// População Previsível (2,7 hab./fogo)	351
// Densidade Habitacional (fog/ha)	16,0 fog/ha



ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

A ocupação de cada fração para construção rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área de implantação do r/c: **100,00m²**
- b) Área de construção: **200,00m²**
- c) Área da cave: **91,00m²**
- d) Número máximo de fogos: **1;**
- e) Número máximo de pisos: **2+cv;**
- f) Afastamento frontal da construção: **3,00m;**
- g) Afastamento lateral: **3,00m;**
- h) Afastamentos de tardoz: **6,00.** Excepcionalmente este afastamento poderá ser inferior com o mínimo de **3,00m;**

A ocupação da fração n.º 67 rege-se pelos parâmetros indicados no quadro que acompanha a Planta de Síntese.

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 24m², destinado a arrumos ou estacionamento.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na 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.



- d) 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.
- e) São admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste que cumpram os parâmetros definidos na planta de síntese.

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

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

O estacionamento automóvel nas novas construções deverá ser contemplado na cave. O pé direito deverá ser 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 da aplicação a cada fração dos valores indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 14º

(Área permeável)

Em cada lote devoluto 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 são prioritariamente para habitação, podendo o piso térreo ser para outros usos nomeadamente comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso habitacional. O pé direito deverá ter 3,00, salvaguardando estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à actividade dentro do lote outras actividades só serão permitidas quando reúnam as condições necessárias, nomeadamente a não interferência com a via pública, lotes vizinhos e cumpram o REGEU.



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 referência, a cota do arruamento correspondente à entrada principal da construção, e não deve elevar-se a mais de 0,60 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. Caves

- a) A cave poderá ter o uso habitacional desde que sejam ocupados no máximo 2pisos para habitação, e desde de que seja cumprida toda a legislação aplicável em vigor assim como os parâmetros definidos no quadro da planta de síntese.
- b) Para as novas construções a edificar com 2pisos+cave mantém-se o disposto no artigo 12º.

5. Alpendres

Toda a construção que avança em relação ao plano da fachada apoiado em pilares, são considerados alpendres. Estas áreas são contabilizadas para a área de implantação e para a área de construção, tendo de estar obrigatoriamente contidos dentro do polígono de implantação.

6. Balanços

Toda a construção que não é apoiada em pilares é considerada balançado, não contando para a área de implantação. O balanço pode sair da área definida para o polígono de implantação, na frente e a tardoz. Na frente o balanço não pode ultrapassar a metade do afastamento previsto no lote. As fachadas laterais têm de cumprir os balanços face aos afastamentos definidos na planta de síntese do loteamento.

8. Pérgulas

As pérgulas betonadas perfuradas são contabilizadas enquanto área de implantação e área de construção. Exclui-se nestes casos, as pérgulas amovíveis e ligeiras e as pérgulas betonadas cuja área perfurada(vazio) seja igual ou superior a 60% da sua área total.

9. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

10. 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.

11. Cores

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

12. 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.

13. Sótãos

É admitido o aproveitamento de sótãos não habitáveis, exclusivamente para arrumo



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, passeios e estacionamento com uma área de 20 441,25 m².
- A área destinada a equipamentos, com 3 281,65 m².
- A área destinada a espaço verde, com 2 816,15 m².

3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar à compensação prevista no nº4 do art.º6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA**
Num. de Identificação: !
Data: 2025.02.14 12:32:53+00'00'

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA**
Num. de Identificação:
Data: 2025.02.14 12:17:53+00'00'



A Engenheira Civil



A Urbanista