Alteração aos Alvarás de Loteamento n.º 01/2013-AUGI e n.º2/2103-AUGI

BALTARES (Parcelas 1 e 2)

REGULAMENTO

Vila Franca de Xira, novembro 2015

REGULAMENTO – BALTARES (Parcelas 1 e 2)
Alteração aos Alvarás de Loteamento n.º 01/2013-AUGI e n.º2/2103-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.3
ARTIGO 4º
(Definições) pág.3
ARTIGO 5º
(Condicionantes) pág.4
CAPITULO II
Fracionamento e Ocupação das frações
ARTIGO 6º
(Fracionamento e Usos) pág.5
ARTIGO 7º
(Áreas de Risco Geotécnico) pág.5
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.8
ARTIGO 13º
(Áreas máximas de construção e de implantação) 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

REGULAMENTO – BALTARES (Parcelas 1 e 2)
Alteração aos Alvarás de Loteamento n.º 01/2013-AUGI e n.º2/2103-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 Baltares, sito 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 dos Baltares 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, alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de setembro, pela Lei nº64/03 de 23 de agosto, pela Lei 10/2008 de 20 de fevereiro e pela Lei n.º 70/2015 de 16 de julho, bem como da demais legislação aplicável.
3- O estudo do Loteamento dos Baltares incide em áreas já infra-estruturas e exclusivamente destinadas a lotes urbanos, com uma pequena cedência para arruamentos.
   Apresenta uma área de intervenção de 36 605m^2.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

O Loteamento Urbano dos BALTARES é constituído pelos elementos indicados:

- O presente Regulamento;
- Planta de Localização;
- Planta de Síntese;

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, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetas 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^2) e a área ou superfície de referência (em m^2) 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 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.

MUNICÍPIO DE
CÂMAR
PORTALEG
Está cóp
do ori

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)

1. As condicionantes são as seguintes:

a) **Carta de Aptidão à construção**

Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área condicionada ou 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 projecto de fundações ao estipulado no referido estudo.

b) **Corredores de transporte de energia**

Relativamente às construções a levar a efeito no corredor de proteção às linhas de transporte de energia, ficam condicionadas ao parecer da EDP.

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

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

a) 49 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e bifamiliar;

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

Os lotes são exclusivamente para habitação, serão no entanto 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 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.

ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção.....**36 605,00 m²**

b) Dimensão das Frações:

b1) Área de lotes .....**29 319,85 m²**

b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes ....**7 285,15 m²**

c) Número Máximo de Fogos **51**

d) Área Máxima de implantação

d1) Em habitação	6 397,18 m²	
d2) Em anexos para arrumos	2 008,29 m²	**8 405,47 m²**

e) Área Máxima de construção

e1) Das construções principais ..... 11 468,43 m²

e2) Dos anexos ..... 2 008, 29 m² **13 476,72 m²**

f) Volume Máximo de Construção ..... **43 315,97 m³**

g) Índice de Implantação (**8 405,47: 36 605,00**)..... **...0,23**

h) Índice de Construção (**13 476,72: 36 605,00**)..... **0,37**

i) População Previsível (2,7 hab./fogo) **137,7**

j) Densidade habitacional (fog/ha) **13,9**

ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

1. A ocupação de cada fração para construção destinada a habitação rege-se pelos parâmetros urbanísticos que constam no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 10º

(Construções Existentes)

1. Só serão permitidas alterações nas construções existentes que cumpram os parâmetros definidos para a construção no quadro que acompanha a planta de síntese.

2. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar a substituição de uma construção existente, desde que sejam cumpridos os parâmetros definidos no quadro que acompanha a 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 respectiva habitação, de acordo com os parâmetros urbanísticos que constam no quadro que acompanha a planta de síntese.

b) Os novos anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

1. Nas novas construções, 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 preferencialmente 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)

As áreas máximas de implantação e de construção em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos parâmetros referidos no artigo 9º.

ARTIGO 14º

(Área permeável)

Em cada lote deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 15% da área do lote.

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 15º

(Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, podendo os pisos térreos 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

Nas novas construções a Cércea máxima é de 6,5 m.

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.

3. Acessos verticais

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

4. Caves

As caves serão exclusivamente para estacionamento automóvel, arrumos e ou áreas técnicas. A rampa de acesso à mesma não deverá ter uma inclinação superior a 15%.

5. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

6. Vedação das Frações 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.

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 uma área de 7 285,15m².

3. É da responsabilidade do proprietário do lote 49, a execução de todas as infraestruturas envolventes, nomeadamente, arruamentos, passeios, rede de águas e redes de esgotos, de acordo com o projeto de loteamento.

4. 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, uma vez que o valor comparticipado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

- Carla Alcobia –

A Urbanista

- Rita Campos -

Vila Franca de Xira, novembro de 2015