



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL DA SERRA – Alteração n.º 1 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2010-AUGI

REGULAMENTO

Vila Franca de Xira, agosto 2019

**REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
CASAL DA SERRA – Alteração n.º 1 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2010-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 Uso)	pág.4
ARTIGO 7º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)	pág.4
ARTIGO 8º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional).....	pág.5
ARTIGO 9º	
(Construções Existentes)	pág.6
ARTIGO 10º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)	pág.6
ARTIGO 11º	
(Estacionamento Automóvel)	pág.7
ARTIGO 12º	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)	pág.7
CAPITULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 13º	
(Uso das construções)	pág.7
ARTIGO 14º	
(Poluição Ambiental)	pág.7
ARTIGO 15º	
(Disposições Gerais)	pág. 8
ARTIGO 16º	
(Cedências)	pág. 9

REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
CASAL DA SERRA – Alteração n.º 1 ao Alvará de Loteamento n.º 6/2010-AUGI

PREÂMBULO

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 Serra, sito na união de freguesias de Póvoa se Santa Iria e Forte da Casa, 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 Urbano da AUGI Casal da Serra, 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, constituída por uma parcela com a área de 136 824,00m².
- 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 nº 64/03 de 23 de agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de fevereiro, bem como demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano da AUGI do Casal da Serra 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 deve 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 compostas pelos arruamentos, passeios e estacionamento.

ARTIGO 5º

(Condicionantes)

As condicionantes são as seguintes:

- a) Zona do Canal da EPAL, onde foi criada uma zona verde de protecção, cujo licenciamento para o atravessamento do Canal pelas infra-estruturas urbanísticas foi solicitado á data em que as mesmas foram executadas;
- b) Corredor de protecção às linhas de transporte de energia de média tensão.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) 189 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar e uso misto de habitação e comércio;
- b) 1 Fração destinada a igreja e centro de convívio;
- c) 1 Fração destinada a áreas verdes;
- d) 1 Fração destinada a zona verde faixa de protecção ao Canal Telheiras;
- e) 1 Fração destinada a equipamento dos SMAS;
- f) 1 Fração destinada a equipamento escolar;
- g) 1 Fração destinada à implantação de infra-estruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.

ARTIGO 7º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção	136 824,00 m²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	70 492,20 m²
c) Áreas de Cedência	
c1) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	21 858,50 m²
c2) Equipamento 1 - SMAS	2 180,00 m²

c3) Equipamento 2 – EQUIPAMENTO ESCOLAR	1 994,00 m²
c4) Área verdes	1 482,00 m²
c5) Faixa de Proteção	38 817,30 m²
d) Número Máximo de Fogos	197
e) Área Máxima de implantação	
e1) das construções principais	21 702,04m ²
e2) dos anexos	4 681,17 m ²
	26 383,21 m²
h) Índice de Implantação (26 383,21: 136 824,00)	0,19
f) Área Máxima de construção	
f1) em habitação	41 875,42m ²
f2) em anexos	4 681,17m ²
	46 556,59m²
i) Índice de Construção (46 556,59: 136 824,00)	0,34
g) Volume Máximo de Construção	137 659,41 m³
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	532
k) Densidade Habitacional (fog/ha)	14.4 fog/ha

ARTIGO 8º

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

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

a) Índice de implantação: 0,35

É admitido que a área de construção atinja o valor de 100m², quando pela aplicação do índice de implantação à área do lote se obtenha um valor inferior a 100m². Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar 200m²;

b) Índice de construção: 0,70

É admitido que a área de construção atinja o valor de 200m², quando pela aplicação do índice de construção à área do lote se obtenha um valor inferior a 200m². Em nenhum caso a área da construção principal poderá ultrapassar 400m²;

c) Número máximo de fogos: 1;

d) Número máximo de pisos: 2+cv;

e) Afastamento frontal da construção: 2m;

f) Afastamento lateral: 3m;

g) Afastamentos a tardoz: 6m.

2- No entanto existem situações em que foram contempladas para as novas construções parâmetros diferentes do indicado no ponto um do presente artigo e que dizem respeito a compromissos anteriormente assumidos pelo município. Estas situações estão indicadas no quadro de áreas que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 9º

(Construções Existentes)

1. Só serão permitidas alterações nas construções existentes que não alterem 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 10º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

- a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respectiva habitação de:
 - Anexo com 24 m², destinado a arrumos.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à planta de implantação;
- 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) Os lotes que não possuem anexos ou que os existentes não atinjam a área de 24m², poderão ser ampliados até 24,00m², cumprindo o polígono de implantação definido na planta;
- f) São ainda consideradas áreas de construção suplementar os terraços descobertos, os serviços técnicos de apoio e as galerias exteriores;

ARTIGO 11º

(Estacionamento Automóvel)

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

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.

O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,4 m.

ARTIGO 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fracção são as que decorrem das aplicações a cada fracção dos índices referidos nas alíneas a) e b) do artigo 8º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 10º.

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 13º

(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 3,00m, 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 que cumpram o RGEU.

ARTIGO 14º

(Poluição Ambiental)

1. Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção deste Plano de Pormenor 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 15º

(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 0,70m, relativamente à rasante do arruamento.

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. 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.

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.

ARTIGO 16º
(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 para domínio público:

- a)** As áreas destinadas a arruamentos e passeios, com uma área de 21 858,50m².
- b)** As áreas destinadas a equipamento escolar, com uma área de 1.994,00m².
- c)** A área destinada ao equipamento dos SMAS, com uma área de 2.180,00m².
- d)** As áreas destinadas a espaços verdes, com uma área de 1.482,00m².

Vila Franca de Xira, agosto 2019