



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO CASAL DO FREIXO

REGULAMENTO - ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 4/2012-AUGI de 28/12

Dezembro 2012



REGULAMENTO

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO – CASAL DO FREIXO

Índice	
PREÂMBULO.....	pág.3
ARTIGO 1º	
(Objeto e Âmbito Territorial)	pág.3
ARTIGO 2º	
(Constituição do Estudo de Loteamento)	pág.3
ARTIGO 3º	
(Vinculação)	pág.3
ARTIGO 4º	
(Definições)	pág.4
ARTIGO 5º	
(Condicionantes)	pág.5
ARTIGO 6º	
(Áreas de Risco Geotécnico)	pág.5
ARTIGO 7º	
(Fracionamento e Uso)	pág.6
ARTIGO 8º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)	pág.7
ARTIGO 9º	
(Parâmetros Urbanísticos para Implementação de Novas Construções)	pág.7
ARTIGO 10º	
(Construções existentes)	pág.8
ARTIGO 11º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)	pág.8
ARTIGO 12º	
(Estacionamento Automóvel)	pág.8
ARTIGO 13º	
(Áreas máximas de Construção e de Implantação das Novas Construções)	pág.9
ARTIGO 14º	
(Área Permeável)	pág.9
ARTIGO 15º	
(Usos das Construções)	pág.9
ARTIGO 16º	
(Poluição Ambiental)	pág.9
ARTIGO 17º	
(Disposições Gerais)	pág.10
ARTIGO 18º	
(Cadências)	pág.11



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL DO FREIXO REGULAMENTO

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 do Freixo, sita na freguesia de Vialonga, concelho de Vila Franca de Xira.

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 do Casal do Freixo, 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 e pela Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro, bem como da demais legislação aplicável.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano do Casal do Freixo 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 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 coletivo). 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 coletivo). 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 Infraestruturas viárias**
Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamento.



ARTIGO 5º

(Condicionantes)

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

1. Linhas de Transporte de Energia de Alta Tensão

O loteamento é atravessado por duas Linhas Aéreas de Alta Tensão.

As construções a licenciar nos lotes que se encontram na proximidade de uma linha de alta tensão ficam condicionadas ao parecer da REN.

2. Áreas Condicionadas ou Muito Condicionadas à Construção

Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área condicionada ou muito condicionada à construção, junto com o projeto de arquitetura é obrigatório a entrega do estudo geológico e geotécnico que define a viabilidade de construção.

Existe no limite poente do loteamento uma linha de drenagem de água, pelo que as construções a levar a efeito ou a legalizar nos lotes que confinem com a mesma deverão salvaguardar a sua proteção.

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 infraestruturas, 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:

- d) 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;
- e) É obrigatório realizar campanhas de prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;
- f) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- g) Junto com o projeto de arquitetura 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 projeto 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 7º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) 248 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente a uso habitacional unifamiliar, no entanto foram contempladas outros usos compatíveis com a função habitacional, conforme indicado no quadro de áreas que acompanha a planta de síntese;
- b) 3 Frações destinadas a equipamento;
- c) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, estacionamento e passeios pedonais adjacentes.



ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área da Zona de Estudo para cálculo dos índices (não inclui remanescentes da propriedade)	119 840,00m ²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	90 079,42m ²
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	27 735,78m ²
b3) Área destinada a equipamento	1 546,00m ²
b4) Área destinada a zona verde	478,80m ²
c) Número Máximo de Fogos	261
d) Área Máxima de implantação	
d1) Das construções principais.....	26 840,22 m ²
d2) Dos anexos	4 739,17,m ²
e) Índice de Implantação (31 579,39 : 119 840,00)	0,26
f) Área Máxima de construção	
f1) Em habitação.....	52 126,89m ²
f2) Em anexos	4 739,17m ²
g) Índice de Construção (52 126,89: 119 840,00)	0,43
h) Volume Máximo de Construção	183.480,13m ³
i) População Previsível (2,7 hab./fogo)	705
j) Densidade Habitacional (fog/ha)	21,45 fog/ha

ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

- a) A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação rege-se pelos parâmetros urbanísticos indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.
- b) Afastamento frontal da construção: **3,00m**;
- c) Afastamento lateral: **3,00m**;
- d) Afastamentos de tardoz: **6,00**. Excecionalmente este afastamento poderá ser inferior com o mínimo de **3,00m**;



Nos lotes com área reduzida em que para cumprir os afastamentos mínimos obrigatórios não é possível o cumprimento das áreas de implantação e construção anteriormente indicadas, as áreas de implantação e construção são as que constam do quadro urbanístico que acompanha a planta de síntese.

Existem projetos de arquitetura em fase de aprovação e licenciamento, cujas áreas foram contempladas no presente loteamento, pelo que apresentam áreas no quadro de síntese distintas das aplicáveis às novas construções.

ARTIGO 10º

(Construções Existentes)

- a) Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e de construção indicadas no quadro que acompanha a planta de síntese.
- b) As construções existentes, 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.
- c) A viabilidade de legalização das construções classificadas na planta de síntese como não legalizadas, fica condicionada ao cumprimento dos parâmetros definidos na planta de síntese e ao cumprimento de toda a legislação aplicável em vigor.

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 12 m², destinado a arrumos ou estacionamento.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;
- c) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;
- d) Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração conterà na construção principal, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

O estacionamento automóvel deverá ser preferencialmente contemplado na cave.

O pé direito deverá ser inferior a 2,40 m.

A rampa de acesso à cave não pode ter uma inclinação superior a 15%.



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 das aplicações a cada fração dos parâmetros referidos na alínea a) do artigo 9º, acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 11º.

ARTIGO 14º

(Área permeável)

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

Disposições Complementares

ARTIGO 15º

(Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, no entanto, foram contemplados usos destinados a armazém, indústria não poluente e comércio. Estes usos têm obrigatoriamente que salvaguardado estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à atividade dentro dos lotes, não podem interferir com a via pública nem com os lotes vizinhos.

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

(Considerações 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 á 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 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

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.

Nos lotes confinantes com a linha de água a vedação na faixa de proteção entre os 5m e 10m não poderá ser em alvenaria.

6. Cores

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

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

È 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:
 - A área destinada a arruamentos, estacionamento e passeios, com 27.735,78m²
 - A área destinada a equipamentos, com 1.546,00m²
 - A área destinada a zona verde, com 478,80m²
3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar á compensação prevista no n.º4 do art.6 da lei das AUGI.

A Engenheira Civil



- Carla Alcobia -

A Urbanista



- Rita Campos -

dezembro de 2012

