

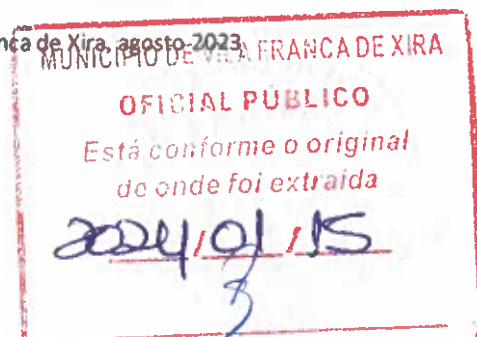


ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ENXORDEIROS REGULAMENTO

- 3ª Alteração ao Alvará 01/2012-AUGI -

Vila Franca de Xira, agosto-2023



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO ENXORDEIROS - 3ª Alteração ao Alvará 01/2012-AUGI - 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 dos Enxordeiros, 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 designado por Loteamento dos Enxordeiros, 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 alterações, bem como as demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

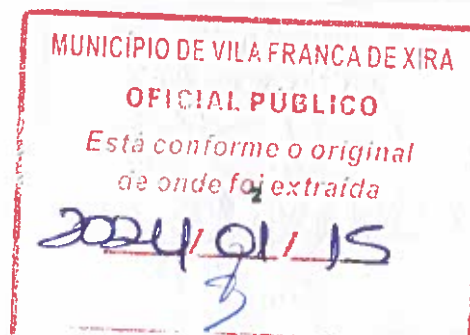
1. O Loteamento Urbano dos Enxordeiros é constituído pelos elementos indicados:

- 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 5º

(Condicionantes)

Os condicionamentos à ocupação decorrem da sua génese e dos compromissos e expectativas que se foram gerando ao longo do tempo, a essas condicionantes acrescem:

- Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca, no entanto o Ministério da Defesa Nacional Direcção-Geral de Infra-estruturas emitiu o parecer favorável ao loteamento da AUGI dos Enxordeiros.

- À faixa de protecção à Linha da água, a ocupação da mesma terá de respeitar os dispostos no Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de novembro, Lei nº54/2005 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.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) Uma Fração, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar e uso misto de habitação serviços, comércio e industria;
- b) Uma Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.

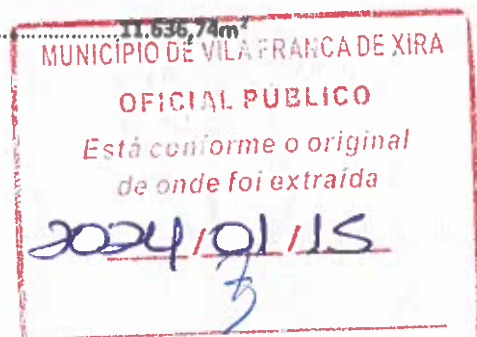
Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos diferenciados do habitacional nas construções existentes

ARTIGO 7º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

- | | |
|---|--------------------------|
| a) Área de Intervenção..... | 35.680,00 m ² |
| b) Dimensão das Frações: | |
| b1) Área destinada a lotes de construção..... | 27.656,42m ² |
| b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes..... | 8.023,58 m ² |
| c) Número Máximo de Fogos | 106 |
| d) Área Máxima de implantação..... | 11.636,74m ² |





- 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 11º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração deverá conter no interior do lote, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel. O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.

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

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

ARTIGO 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de implantação e de construção em cada fração são as indicadas no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 13º

(Área permeável)

Nos lotes devolutos deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área do lote.

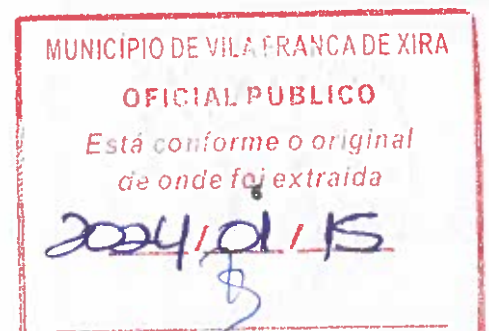
CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 14º

(Uso das construções)

Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos de comércio, serviços e indústria já existentes.



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 11º.

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 de modo a permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedonal.

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) As áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento, com uma área de 8.023,78 m².

Assinado por: RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA
Num. de Identificação: 10655132
Data: 2023.08.30 16:52:20+01'00'



Vila Franca de Xira, agosto 2023

