



Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 03/2015-AUGI
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ESTACAL - REGULAMENTO



REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO – ESTACAL
Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 03/2015-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 Usos).....	pág.4
ARTIGO 7º	
(Áreas de Risco Geotécnico).....	pág.4
ARTIGO 8º.	
(Valores gerais índices urbanísticos do Loteamento Urbano).....	pág.6
ARTIGO 9º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções).....	pág.6
ARTIGO 10º	
(Construções existentes).....	pág.7
ARTIGO 11º	
(Áreas de construção e de implantação Suplementares).....	pág.7
ARTIGO 12º	
(Estacionamento automóvel).....	pág.7
ARTIGO 13º	
(Áreas máximas de construção e de implantação das novas construções)	pág.7
ARTIGO 14º	
(Área permeável).....	pág.7
CAPITULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 15º	
(Usos das construções).....	pág.8
ARTIGO 16º	
(Poluição Ambiental).....	pág.8
ARTIGO 17º	
(Disposições Gerais).....	pág.8
ARTIGO 18º	
(Cedências).....	pág.10



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 03/2015-AUGI
REGULAMENTO
ESTACAL

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanístico da AUGI Estacal, 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 do Estacal é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes 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 nº 64/03 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 demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano do Estacal 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 homogênea 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 homogênea 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)

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) Faixa verde de protecção ao canal - Servidão de Utilidade pública de saneamento básico

Na faixa verde de protecção ao canal – servidão de utilidade pública de saneamento básico, deverá ser respeitada a legislação em vigor sobre a matéria.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) 41 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente ao uso habitacional;
- b) 1 Fração destinada à implantação de infra-estruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, e passeios pedonais adjacentes.
- c) 1 Fração destinada a servidão de utilidade pública de saneamento básico.
- d) 1 Fração destinada a espaço verde público.
- e) 1 Fração a integrar no logradouro do prédio confinante descrito sob o n.º 1065.

Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto serão 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 excepção 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 prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- 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 afectar 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 prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- 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	16 640,00m ²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	11 499,28m ²
b2) Área destinada a espaço verde público	184,41m ²
b3) Servidão de Utilidade pública de saneamento básico	715,93m ²
b4) A integrar no logradouro do prédio confinante descrito sob o n.º 1065	320,00m ²
b5) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	3 920,38 m ²
c) Número Máximo de Fogos	50
d) Área Máxima de implantação	5 855,62m ²
f) Índice de Implantação (5 855,62: 16 640,00)	0,35
g) Área Máxima de construção	10 887,96m ²
h) Índice de Construção (10 887,96: 16 640,00)	0,65
i) Volume Máximo de Construção	37 552,66 m ³
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	135
l) Densidade Habitacional (fog/ha)	30 fog/ha

ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

1. A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação unifamiliar rege-se parâmetros urbanísticos que constam do quadro que acompanha a planta de síntese.
2. Existem projetos de arquitetura em fase de aprovação e licenciamento, cujas áreas foram contempladas no presente loteamento, pelo que apresenta áreas no quadro de síntese distintas das aplicáveis às novas construções.



ARTIGO 10º

(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 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 a área indicada no quadro de áreas que acompanha a planta de síntese, destinado a estacionamento ou arrumos.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;
- c) Os anexos a construir não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração conterà pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

ARTIGO 13º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação das Novas Construções)

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 14º

(Área permeável)

Em cada lote 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 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 9 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 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.

6. Cores

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

7. 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.

8. 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 fraccionada que não sejam integrados nas fracções destinadas prioritariamente ao uso habitacional.

2. Constituem cedências:
 - 2.1) Área destinada a espaço verde público **184,41m²**
 - 2.2) Servidão de Utilidade publica de saneamento básico **715,93m²**
 - 2.3) Área destinada a arruamentos e passeios **3 920,38 m²**
 - 2.4) A integrar no logradouro do prédio confinante descrito sob o n.º 1065 **320,00m²**

3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar à lei.

A Engenheira Civil

- Carla Alcobia -

A Urbanista

- Rita Campos -

Vila Franca de Xira, julho 2018