

## **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

**- 5ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI -**

### **FONTE SANTA - PARCELA 1 – Art.º 24º Secção F REGULAMENTO**

## REGULAMENTO

### ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 5ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI - (PARCELA 1 – art. 24º Secção F)

#### 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.5
ARTIGO 8º. (Valores gerais 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 das novas construções).....	pág.8
ARTIGO 14º (Área permeável).....	pág.8
CAPITULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 15º (Usos das construções).....	pág.8
ARTIGO 16º (Poluição Ambiental).....	pág.9
ARTIGO 17º (Disposições Gerais).....	pág.9
ARTIGO 18º (Cedências).....	pág.10

## **REGULAMENTO**

### **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 5ª Alteração ao Alvará 1/2011-AUGI - (PARCELA 1 – art. 24º Secção F)**

#### **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 **Fonte Santa parcela 1** (art.º 24, Secção F), sito na freguesia de Vialonga, 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 da **Fonte Santa parcela 1** (art.º 24, Secção F), é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes que constituem a 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 demais legislações aplicáveis.

##### **ARTIGO 2º**

###### **(Constituição do Estudo de Loteamento)**

O Loteamento Urbano da **Fonte Santa parcela 1** (art.º 24, Secção F), 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 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 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<sup>2</sup>) e a área ou superfície de referência (em m<sup>2</sup>) 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 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 infra-estruturas viárias, composta pelos arruamentos, passeios e estacionamento.

**ARTIGO 5º**

**(Condicionantes)**

**1. As condicionantes são as seguintes:**

- a) Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área 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 projeto de fundações ao estipulado no referido estudo.
- b) Nos lotes atravessados por linhas de transporte de energia elétrica, e de forma a dar cumprimento aos afastamentos mínimos regulamentares às linhas de transporte de energia, poderá ser admitido que o limite frontal do polígono de implantação da edificação recue, relativamente aos 3 metros definidos, desde que a futura construção fique dentro do polígono de implantação previsto no alvará.

**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) 130 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e bifamiliar;
- b) 1 Fração destinada a equipamento;
- c) 1 Fração destinada a zona verde;
- d) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, estacionamento automóvel e passeios pedonais adjacentes.

Os lotes destinam-se predominantemente a habitação sendo possível outro uso conforme indicado no quadro de lotes que acompanha a planta de síntese. São 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 projeto 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	81 054,00 m <sup>2</sup>
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	54 514,95 m <sup>2</sup>
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	20 441,25 m <sup>2</sup>
b3) Área destinada a equipamento	3 281,65 m <sup>2</sup>
b4) Área destinada a zona verde	2 816,15 m <sup>2</sup>
c) Número Máximo de Fogos	131
d) Área Máxima de implantação	16 998,77 m <sup>2</sup>
e) Índice de Implantação (16 998,77: 81 054,00)	0,21
f) Área Máxima de construção	29 235,51 m <sup>2</sup>
g) Índice de Construção (29 235,51: 81 054,00)	0,36
h) Volume Máximo de Construção	85 562,96 m <sup>3</sup>
// População Previsível (2,7 hab./fogo)	354
// Densidade Habitacional (fog/ha) .....	16,2 fog/ha

## **ARTIGO 9º**

### **(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)**

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

- a) Área de implantação do r/c: **100,00m<sup>2</sup>**
- b) Área de construção: **200,00m<sup>2</sup>**
- c) Área da cave: **91,00m<sup>2</sup>**
- d) Número máximo de fogos: **1**;
- e) Número máximo de pisos: **2+cv**;
- f) Afastamento frontal da construção: **3,00m**;
- g) Afastamento lateral: **3,00m**;
- h) Afastamentos de tardoz: **6,00**. Excecionalmente este afastamento poderá ser inferior com o mínimo de **3,00m**;

A ocupação da fração n.º 67 rege-se pelos parâmetros indicados no quadro que acompanha a Planta de Síntese.

## **ARTIGO 10º**

### **(Construções Existentes)**

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e de construção.

## **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 24m<sup>2</sup>, destinado a arrumos.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;
- 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 12º**

##### **(Estacionamento Automóvel)**

Cada fração deverá conter no interior do lote, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

O estacionamento automóvel nas novas construções deverá ser contemplado na cave. O pé direito deverá ser inferior a 2,40 m.

#### **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 da aplicação a cada fração dos valores indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.

#### **ARTIGO 14º**

##### **(Área permeável)**

Em cada lote devoluto 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 o piso térreo 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**

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 referência, a cota do arruamento correspondente à entrada principal da construção, e não deve elevar-se a mais de 0,60 m, relativamente à rasante do arruamento.

No entanto, será admitida uma cota de soleira superior à indicada se a topografia o exigir de modo a reduzir as movimentações de terras.

#### **3. Acessos verticais**

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

#### **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 12º.

#### **5. Varandas**

As varandas não são incluídas na área de construção.

#### **6. 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.

#### **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, passeios e estacionamento com uma área de 20 441,25 m<sup>2</sup>.
- A área destinada a equipamentos, com 3 281,65 m<sup>2</sup>.
- A área destinada a espaço verde, com 2 816,15 m<sup>2</sup>.

3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar à compensação prevista no nº4 do art.º6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.