

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1º Âmbito Territorial

O presente Regulamento faz parte integrante do Loteamento do Pinhal das Areias, Freguesia de Alverca do Ribatejo, Concelho de Vila Franca de Xira e, aplica-se à área delimitada na planta de síntese, com uma dimensão de 4,1ha, identificado no PDM de Vila Franca de Xira como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U52.

Artigo 2º Objectivos

O Loteamento do Pinhal das Areias tem como objectivos a proposta de reconversão e requalificação urbanística do loteamento ilegal no lugar de Pinhal das Areias, ao abrigo do regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).

Artigo 3º Composição do Loteamento

O Loteamento do Pinhal das Areias é composto pelos seguintes elementos:

Peças Escritas:

- a) O presente Projecto de Regulamento
- b) Memória Descritiva
- c) Lista de Proprietários

Peças Desenhadas:

Planta de Localização	1:5000
01. Levantamento topográfico	1:500
02. Planta da realidade actual	1:500
03. Planta de síntese do loteamento	1:500
04. Planta de Condicionantes	1:500

Artigo 4º Definições

Para efeitos de aplicação deste regulamento adoptam-se como referência os conceitos urbanísticos constantes do Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e da Lei das AUGI, elencando-se de seguida os de utilização mais frequente com o conteúdo adiante expresso:

CMS - Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

AUGI - Consideram-se AUGI os prédios ou conjunto de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

parcelamento destinado à construção até à data de entrada em vigor do DL. n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável.

São ainda consideradas AUGI os prédios ou conjunto de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do DL 46 673, de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupadas por construções não licenciadas.

Alinhamento - Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

Alinhamento de fachadas - Linha virtual relativa à implantação das edificações.

Alinhamento de muros ou vedações - Linha que em planta separa uma via pública existente ou prevista dos terrenos contíguos à mesma.

Anexo - Construção de carácter acessório e sem autonomia económica, sujeito a licenciamento, destinado a uso complementar da construção principal e separado desta, usualmente destinado a arrumos, garagem, garrafeira, cozinha de lenha, forno.

Área de implantação / ocupação - Valor, expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, e excluindo varandas e platibandas.

Área bruta de construção / Área total de construção - Valor, expresso em m², do somatório das áreas resultantes de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.) terraços; varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

Alvará - Documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento ou a autorização de determinada operação urbanística, encontrando-se a sua emissão dependente do pagamento das taxas devidas.

Autorização - Acto administrativo que permite a alguém exercer um direito pré-existente relativamente a determinada actividade, cujos parâmetros para a decisão se encontram previamente definidos.

Cadastro - Registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros.

Cércea - Dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos em que se verifiquem desníveis topográficos, o critério adoptado será o da contabilização da fachada principal.

Construção clandestina - Construção efectuada sem a licença legalmente exigida.

Construção Principal - Construção individualizável erigida ou a erigir, com acesso feito por arruamento ou espaço público e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas.

Cota de soleira - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício, referenciado à cota do lancil.

Densidade habitacional - Número de fogos por hectare de terreno urbano ou urbanizável, expresso em fogos/ha.

Fogo - Lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões sito ou sitas

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

num edifício ou numa parte de edifício, destinado a servir de habitação de apenas uma família ou agregado doméstico, reunindo todos os requisitos legais, nomeadamente de salubridade e segurança.

Índice de construção - Razão entre a área de pavimento coberto, excluindo as áreas de estacionamento e de arrecadações afectas aos fogos e a área de terreno urbanizável.

Índice de construção para actividades económicas - Razão entre a área de construção destinada a actividades secundárias ou terciárias e a área total de construção.

Índice de implantação / ocupação - Razão entre a área de implantação da edificação e a área de terreno urbanizável.

Licença - Acto pelo qual um órgão da administração atribui a alguém o direito de exercer uma actividade que é por lei relativamente proibida.

Logradouro - Área de terreno livre de um lote, adjacente à construção nele implantada e que funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio.

Lote - Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor, apto para edificação.

Número máximo de pisos - Número máximo de pisos edificáveis acima do solo.

Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número máximo de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício.

Se o edifício tiver frente para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior.

Se o edifício tiver frente para um arruamento e os primeiros pisos estiverem parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento.

Parcela - Área de território física ou juridicamente autonomizada.

Polígono base de implantação - Limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

Plano - Instrumento de ordenamento e desenvolvimento do território, que define a organização espacial e a estruturação urbanística de determinada parte ou de todo o território municipal, consoante a sua área de intervenção. Ao nível municipal salientam-se entre outros, o Plano Director Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) ou o Plano de Pormenor (PP).

Prédio rústico - Terreno situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, cujo destino inicial estava afecto a uma utilização geradora de rendimento agrícola, detentor de autonomia registral e matricial próprias.

Ónus - Facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou construção, transmissível até à sua desoneração.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º

Servidões e Restrições

São as seguintes as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública existentes na área do Loteamento, identificadas na planta de condicionantes:

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

- a) Linha de água - zona non-aedificandi - só é permitida a construção de vedação dos lotes em rede;
b) Áreas de Reserva e Protecção de Solos e Espécies Vegetais.

Nota: nas zonas junto à linha de água só é permitida a vedação com rede.

Capítulo III Uso do Solo e Concepção do Espaço

Artigo 6º Qualificação do solo

A proposta urbanística parte da reclassificação / requalificação do solo, assim, toda a área de intervenção do Loteamento qualifica-se em:

- Solo Urbanizável – integrado no perímetro do Loteamento, de Reconversão – pela inexistência de infra-estruturas, necessita de uma requalificação urbanística ou arquitectónica.

- Equipamentos (E) referente aos equipamentos.
- Verdes – esta qualificação do solo urbano integra os diversos tipos de espaços verdes públicos e privados considerados.
- Público – esta qualificação do solo urbano integra as vias de circulação viária e pedonal e os elementos de infra-estruturas acima do solo.

Todas as parcelas e/ou lotes integrados no solo urbano estão identificados na Planta de Implantação, com o número que corresponde à sua identificação como lote.

Artigo 7º Uso do solo

O uso do solo dominante é a habitação. Os lotes em que é permitido comércio estão identificados no Quadro da Planta Síntese do Loteamento.

Capítulo IV Operações de Transformação Fundiária

Artigo 8º Generalidades

1. Índices Urbanísticos

Deverão ser considerados os seguintes parâmetros urbanísticos (aplicados às novas construções):

Parcela A

Área da Parcela
N.º de Lotes (1 a 53)

27.950,00m²
53 lotes

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

Parcela B

Área da Parcela 12.840,00m²
N.º de Lotes (54 a 76) 23 lotes

Área Total das Parcelas 40.790m²

N.º Total de Lotes 76 lotes

Área de implantação (ver quadro síntese, DES.03)

Área Bruta de construção (acima do solo) (ver quadro síntese, DES.03)

Número de pisos (acima do solo) 2 pisos

Afastamento das construções aos limites do lote c)

Uso predominante - habitação

Nº de fogos 78 fogos

Densidade Habitacional (nº de fogos/ha) 19 fogos/ha

- a) Cada lote será ocupado por uma única construção, destinada a habitação unifamiliar (1 fogo), com dois pisos no máximo, consoante as características topográficas e a dimensão do lote, de acordo com o Quadro da Planta Síntese.
- b) A construção a edificar não poderá exceder em área de implantação, a que está representada na planta síntese, não será considerada na área bruta a construção em cave, desde que a mesma seja destinada a estacionamento.
- c) Os afastamentos mínimos laterais para as novas construções são os definidos na Planta Síntese com o mínimo de 3m. Nas construções existentes a manter são as contempladas na Planta Síntese.
- d) A cota de soleira deverá ser no máximo de 0,60m acima da cota do arruamento.
- e) No plano marginal serão permitidos muros com 1,00m de altura, nos limites laterais serão permitidos muros com 1,50m de altura.
- f) Deverá ser respeitado o RGEU.
- g) As construções existentes a manter são as contempladas na Planta Síntese. No caso da sua demolição posterior os índices urbanísticos não deverão ultrapassar a área de implantação de 35% da da área do lote, nem a área de construção os 70% da área do lote.

2. Áreas de cedência

São consideradas áreas de cedência todas as áreas relativas a arruamentos, passeios, zonas verdes e equipamentos que passam para o domínio público.

As áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos nesta Augi não cumprem as definidas pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos, consoante Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, conforme permitido no nº1 do artº 6 da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

165/99 de 14 de Setembro, pela Lei nº 64/2003 de 23 de Agosto e pela Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro.

3. Construções que poderão ser integradas no Estudo

As construções existentes poderão ser integradas no Loteamento desde que reúnam as seguintes condições:

- a) Cumpram os requisitos do RGEU (Regulamento Geral das Construções Urbanas);
- b) Respeitem os afastamentos e volumetrias aqui definidos;
- c) A implantação das construções desde que cumpram o previsto no Quadro da Planta Síntese.

4. Legalização de construções existentes

Todas as construções a ser integradas (recuperadas) no Loteamento, deverão ser legalizadas, apresentando o levantamento da construção existente e o respectivo projecto de rectificação quando for necessário. Estas construções só podem ser legalizadas após a entrada em vigor da operação de reconversão do loteamento e de acordo com o Quadro da Planta Síntese.

5. Demolição de construções existentes

Deverão ser demolidas todas as construções (edifícios, muros e anexos) que não se enquadrem nos parâmetros urbanísticos aqui definidos, não só pelos usos, como pela sua implantação e pelo cumprimento dos regulamentos em vigor.

O prazo para a demolição das construções deverá ser de cinco anos após o registo do Alvará do Loteamento. Exclui-se deste prazo todas as construções (edifícios, muros e anexos) que colidam com a realização das infra-estruturas.

6. Estacionamento

O número de lugares de estacionamento no interior dos lotes deverá cumprir o estabelecido no PDM de Vila Franca de Xira. O estacionamento poderá ser descoberto ou coberto, incluído na construção principal ou em anexo.

7. Acessos e Arruamentos

Será mantido o acesso e arruamento existente ao loteamento do lado Norte em direcção a A. Dos Potes e será criado um novo acesso de entrada no bairro pelo lado Sul atravessando perpendicularmente a conduta da EPAL.

Na estrutura viária proposta, procurou-se respeitar o traçado dos arruamentos existentes. Os arruamentos terão 6,00m de largura, os passeios terão 1,00m de largura.

Artigo 9º **Áreas de domínio privado**

Deverão ser cumpridas as seguintes regras: (Lotes destinados a habitação)

1. Fachadas dos edifícios

1.1. Nas fachadas dos edifícios confinantes com a via pública não são admitidos os balanços de varandas ou de outras partes salientes da edificação.

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

1.2. Nas fachadas dos pisos térreos de edifícios que confinam com a via pública não são admitidas janelas, portas ou portões a abrir para fora.

2. Muros de vedação

2.1. Os muros de vedação confinantes com o espaço público não poderão exceder a altura máxima de 1m quando edificados com material de construção opaco, altura essa que poderá atingir 1,5m quando se trate de muros de divisão entre propriedades (lotes).

2.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os muros confinantes com a via pública, poderão elevar-se até 1,5m desde que encimados por gradeamento ou superfície similar.

2.3. As vedações em sebe vegetal poderão elevar-se até à altura de 2m, as quais não deverão transpor o limite do lote.

2.4. Em terreno acidentado onde se registre uma diferença de cotas significativa, poderão ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da construção de socalcos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.

2.5. Excepcionalmente em caso de vedações já existentes poderão vir a ser admitidos outros valores relativamente à altura do muro, desde que devidamente justificados.

3. Edificações em conjunto

3.1. Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes são fixados no desenho que corresponde à Planta de Síntese, com o mínimo de 3m à frente e lateralmente e, 5m a tardoz.

3.2. Excepcionalmente, para as construções existentes, é admitida a sua ampliação até aos valores definidos no Quadro Síntese, no âmbito do estudo de reconversão, desde que se encontrem asseguradas as condições mínimas de salubridade (ventilação, iluminação natural e insolação do edifício em todos os pisos habitáveis), e cumprido o disposto no art. 59º do RGEU para as fachadas onde se pratiquem vãos de compartimentos de habitação.

3.3. Nos lotes indicados em planta com polígonos de implantação geminados, as construções geminadas terão a mesma profundidade de empena da construção a que encostam.

4. Cota de soleira

4.1. A cota de soleira não poderá elevar-se a uma altura superior a 0,60m em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote.

4.2. Não se consideram abrangidas pela disposição prevista no número anterior, as construções erigidas ou a erigir, cuja aplicação destas regras possa resultar na falta de enquadramento com a envolvente.

5. Acessos verticais

5.1. Nas moradias unifamiliares os acessos verticais deverão ser interiores implantando-se de forma a servir de elo de ligação e vivência entre os dois níveis do mesmo fogo. Em caso de existência de sótão o acesso ao mesmo será sempre interior.

6. Número de pisos

6.1. Para as edificações com possibilidade de construção de cave, sitas em terreno com pendente para o arruamento de acesso ao lote, foi contabilizado mais um piso indicado no Quadro de Síntese.

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

6.2. O referido na disposição anterior não poderá contudo implicar a alteração das áreas de implantação e construção fixadas para o lote, sendo esta aferida individualmente, com base no levantamento topográfico e na fase da apreciação do projecto de arquitectura.

7. Sótãos

7.1. O arranque do telhado não poderá elevar-se acima de 0,50m da laje de esteira, devendo a sua inclinação ser a adequada ao material escolhido para revestimento de forma a evitar eventuais impactos negativos, não devendo ultrapassar o pé direito de 2,40m medido na cumeeira salvo se houver especificações técnicas em contrário.

7.2. A área do sótão só será utilizada para arrumos.

7.3. Não se consideram abrangidas pela disposição prevista no nº. 7.1 as construções existentes passíveis de reconversão urbanística, ainda que sujeitas à realização de obras na cobertura, visando a uniformidade morfológica da construção principal.

8. Caves

8.1. A construção de caves poderá ser admitida, desde que referenciada no quadro de áreas que acompanha o projecto de loteamento, em face das características topográficas do terreno, na fase de apresentação do projecto de arquitectura, com base no levantamento topográfico actualizado do terreno.

8.2. O seu uso deverá ser exclusivamente para estacionamento.

8.3. A área de ocupação máxima da cave não poderá exceder o polígono da área máxima de implantação da construção, nem o seu pé direito ser superior a 2,40m.

9. Anexos

9.1. Os anexos destinam-se a estacionamento.

9.2. A área dos anexos não é contabilizada nos parâmetros urbanísticos.

9.3. A área máxima admitida para os anexos é de 30m², consoante a área do lote e o espaço da área disponível do logradouro.

9.4. A altura dos anexos deverá respeitar a cota máxima de cumeeira de 3,60m de forma a evitar impactos negativos, não podendo igualmente exceder um pé-direito superior a 2,40m, medido no seu ponto mais desfavorável.

9.5. A implantação dos anexos deverá respeitar critérios de inserção urbana que não provoquem grandes impactos visuais, nomeadamente não deverão localizar-se de forma a acentuar os desníveis dos logradouros referidos no número 2.4.

10. Variação perante os parâmetros urbanísticos

10.1. As construções existentes poderão beneficiar aquando da sua legalização, de uma majoração máxima de 3%, no que concerne as áreas de implantação e de construção definidas no quadro de áreas, desde que legalmente integráveis no lote em causa.

11. Outros usos compatíveis com o habitacional

11.1. Só são admitidos outros não habitacionais nos lotes definidos no Quadro Síntese.

Loteamento Augi Pinhal das Areias

Alverca do Ribatejo – Vila Franca de Xira

REGULAMENTO

11.2. Nos lotes indicados no Quadro Síntese com construções destinadas ao exercício de actividade económicas serão garantidas as operações de cargas e descargas bem como o estacionamento no interior dos mesmos, compatível com a sua ocupação;

12. Áreas de verde privado

12.1. Os espaços verdes no interior dos logradouros devem apresentar-se de forma tratada e cuidada, respeitando os níveis de permeabilidade do solo.

12.2. Não é admitido o cultivo de espécies invasoras ou que comportem risco ecológico reconhecido, conforme listagem anexa ao Decreto Lei nº. 565/99 de 21 de Dezembro.

13. Áreas de impermeabilização dos logradouros

13.1. Os logradouros devem apresentar uma área de impermeabilização limitada à implantação das construções e sua normal acessibilidade.

13.2. Em regra, os logradouros deverão igualmente assegurar uma área permeável não inferior a 25% da sua área total.

14. Estacionamento privativo

14.1. Nos espaços destinados a estacionamento deverão ser cumpridos os valores definidos no PDM: 2 ou 3 lugares de estacionamento por lote consoante a área de construção seja inferior ou superior a 300m² por fogo respectivamente. No interior dos lotes, ou em garagem desde que seja incluído na construção principal.

14.2. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

14.3. Poder-se-ão excepcionar do cumprimento do disposto nos números anteriores os lotes com construções existentes passíveis de recuperação e integração urbanística, na qual não seja possível o acesso ao logradouro, ou que o desnível do terreno não o permita, ou mesmo a sua inclusão em cave, poderá ser considerado um valor inferior de lugar de estacionamento por fogo, mediante avaliação prévia dos serviços municipais.

Artigo 10º Áreas de domínio público

1. Áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva

1.1. Para as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva não serão cumpridos os parâmetros estipulados na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, conforme descrito no ponto 2. do artº 9º.

2. Arruamentos

2.1. Os espaços destinados a arruamentos viários são os indicados na Planta Síntese.

3. Espaços verdes exteriores

3.1. Os espaços verdes exteriores apresentam-se na planta de síntese do loteamento.

Vila Franca de Xira, 01 de Julho de 2010