



---

**ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO  
CASAL DA CARCAÇA - ZONA ALTA DE ARCENA, PARCELA 1  
- 1<sup>a</sup> Alteração ao Alvará 1/2016-AUGI -**

**REGULAMENTO**



---

## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL DA CARCAÇA – Zona Alta de Arcena, Parcela 1- 1<sup>a</sup> Alteração ao Alvará 1/2016-AUGI -

### REGULAMENTO

#### Índice

<b>PREÂMBULO</b> .....	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 Uso) .....	Pág.4
-----------------------------	-------

###### **ARTIGO 7º**

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano) .....	Pág.5
--	-------

###### **ARTIGO 8º**

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional).....	Pág.5
---	-------

###### **ARTIGO 9º**

(Construções Existentes).....	Pág.6
-------------------------------	-------

###### **ARTIGO 10º**

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares) .....	Pág.6
--	-------

###### **ARTIGO 11º**

(Estacionamento Automóvel) .....	Pág.6
----------------------------------	-------

###### **ARTIGO 12º**

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação) .....	Pág.6
--	-------

###### **ARTIGO 13º**

(Área Permeável) .....	Pág.6
------------------------	-------

#### CAPITULO III

##### Disposições Complementares

###### **ARTIGO 14º**

(Uso das construções) .....	Pág.7
-----------------------------	-------

###### **ARTIGO 15º**

(Poluição Ambiental) .....	Pág.7
----------------------------	-------

###### **ARTIGO 16º**

(Disposições Gerais) .....	Pág. 7
----------------------------	--------

###### **ARTIGO 17º**

(Cedências) .....	Pág. 8
-------------------	--------



---

## **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

**CASAL DA CARCAÇA – Zona Alta de Arcena, Parcela 1 - 1<sup>a</sup> Alteração ao Alvará 1/2016-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 Reversão Urbanístico da AUGI Zona Alta de Arcena, Parcela 1 - CASAL DA CARCAÇA, sito na freguesia de Alverca do Ribatejo, 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 do CASAL DA CARCAÇA, 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 e pela Lei nº64/03 de 23 de agosto, bem como da demais legislação aplicável.

##### **ARTIGO 2º**

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

O Loteamento Urbano do CASAL DA CARCAÇA 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, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetas 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 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 com exclusão das áreas afetas 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)**

As condicionantes são as seguintes:

#### **1. Faixas de Proteção à Linha de Água**

Nas Faixas de proteção às linhas de água, a ocupação 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.

O licenciamento das construções na faixa de proteção às linhas de água fica condicionado ao parecer vinculativo do domínio hídrico.

#### **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 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.

A ocupação e uso das áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas, 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:

- 1.** 40 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar;
- 2.** 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais.



## ARTIGO 7º

### (Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

<b>a) Área de Intervenção.....</b>	<b>21 720,00 m<sup>2</sup></b>
<b>b) Dimensão das Frações:</b>	
<b>b1) Área de lotes .....</b>	<b>15 529,40 m<sup>2</sup></b>
<b>b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes .....</b>	<b>6 190,60 m<sup>2</sup></b>
<b>c) Número Máximo de Fogos .....</b>	<b>42</b>
<b>d) Área Máxima de implantação</b>	
<b>d1) Em habitação .....</b>	<b>4 175,00 m<sup>2</sup></b>
<b>d2) Em anexos para arrumos .....</b>	<b>864,70 m<sup>2</sup></b>
<b>d) Área Máxima de construção</b>	
<b>e1) Das construções principais .....</b>	<b>8 477,30 m<sup>2</sup></b>
<b>e2) Dos anexos .....</b>	<b>864,70 m<sup>2</sup></b>
<b>f) Volume Máximo de Construção .....</b>	<b>28 592,20 m<sup>3</sup></b>
<b>g) Índice de Implantação (<b>5 039,70: 21 720,00</b>).....</b>	<b>0,23</b>
<b>h) Índice de Construção (<b>9 342,00: 21 720,00</b>).....</b>	<b>0,43</b>
<b>i) População Previsível (2,7 hab./fogo) .....</b>	<b>113,4</b>
<b>j) Densidade habitacional (fog/ha) .....</b>	<b>19,3</b>

## ARTIGO 8º

### (Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)

**1-** A ocupação de cada fração para construção destinada a habitação, rege-se pelos parâmetros urbanísticos indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.

**2-** Relativamente aos afastamentos:

- a) Afastamentos frontal: 3 m
- b) Afastamento lateral: 3 m
- c) Afastamento de tardoz: 6 m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3 m.



## **ARTIGO 9º**

### **(Construções Existentes)**

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

## **ARTIGO 10º**

### **(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)**

- 1.** No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de:
  - a)** Anexo com 18,00 m<sup>2</sup>, destinado a estacionamento, arrumos de material de jardinagem ou apoio lúdico ao uso do logradouro.
  - b)** Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40m;
  - c)** Não se prevê a ampliação dos anexos existentes.
  - d)** Os anexos deverão encostar à extrema dos lotes a tardoz dos mesmos, quando não for possível cumprir com o indicado, deverão respeitar a implantação representada na Planta de Síntese.

## **ARTIGO 11º**

### **(Estacionamento Automóvel)**

- 1.** Deverão ser previstos 2 lugares de estacionamento no interior do lote, em que a área bruta de construção seja inferior a 300 m<sup>2</sup> e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m<sup>2</sup>.
- 2.** O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.
- 3.** O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,40 m.

## **ARTIGO 12º**

### **(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)**

As áreas máximas de implantação e de construção em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos no artigo 8º.

## **ARTIGO 13º**

### **(Área permeável)**

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



## CAPITULO III

### Disposições Complementares

#### ARTIGO 14º

##### (Uso das construções)

Os lotes são exclusivamente para habitação.

#### ARTIGO 15º

##### (Poluição Ambiental)

1. Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando impliquem prejuízos para o sistema de tratamento instalado.
2. 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.
3. No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística.
4. Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos.
5. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
6. 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 16º

##### (Disposições 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 à entrada principal da construção, não se poderá elevar a mais de 0,70m, relativamente à rasante do arruamento.

###### 3. Caves

- a) A cave poderá ter o uso habitacional desde que sejam ocupados no máximo 2 pisos 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 2 pisos+cave mantém-se o disposto no artigo 11º.



#### **4. Acessos verticais**

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

#### **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 17º**

##### **(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 ao uso habitacional.

**2.** Constituem cedências ao município:

As áreas destinadas a arruamentos e passeios com 6 190,60m<sup>2</sup>.

**3.** A ausência de cedências para espaços verdes não terá lugar à compensação prevista no n.º 4 do art.º 6 da lei das AUGI, uma vez que o valor comparticipado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

A Urbanista

---

- Carla Alcobia -

---

- Rita Campos -

Vila Franca de Xira, novembro 2017