ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL CABREIRO - ZONA ALTA DE ARCENA, PARCELA 8

Alteração n. º1 ao Alvará de Loteamento n.º 1/2017-AUGI

REGULAMENTO

Vila Franca de Xira, setembro 2018

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL CABREIRO - ZONA ALTA DE ARCENA, PARCELA 8

Alteração n. º1 ao Alvará de Loteamento n.º 1/2017-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 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 CABREIRO – Zona Alta de Arcena, Parcela 8

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 Zona Alta de Arcena, Parcela 8 - CASAL CABREIRO, sito 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 do CASAL CABREIRO, 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 CABREIRO 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^2) e a área ou superfície de referência (em m^2) 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:

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. 20 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar;
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:

a) Área de Intervenção.....**9 840,00 m²**

b) Dimensão das Frações:

b1) Área de lotes ……..**7 890,90 m²**

b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes ……..**1 949,10 m²**

c) Número Máximo de Fogos …….. **20**

d) Área Máxima de implantação

d1) Em habitação ……	2 034,00 m²	
d2) Em anexos para arrumos …….....	375,00 m²	**2 409,00 m²**

e) Área Máxima de construção

e1) Das construções principais ……..	4 068,00 m²	
e2) Dos anexos ……..	375,00 m²	**4 443,00 m²**

f) Volume Máximo de Construção …….. **16 596,00 m³**

g) Índice de Implantação (**2 409,00: 9 840,00**)..... ...**0,24**

.

h) Índice de Construção (**4 443,00: 9 840,00**).....**0,45**

i) População Previsível (2,7 hab./fogo) **20,3**

j) Densidade habitacional (fog/ha) **21,2**

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^2, 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.

e) No lote 7 foi contemplada a área de 33m^2 destinada a anexo, de modo a possibilitar a legalização do anexo existente implantado fora do polígono destinado para anexos, salvaguardando que o mesmo terá de cumprir toda a legislação aplicável em vigor.

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^2 e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m^2.

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. Acessos verticais

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

4. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

5. 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.

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 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 1 949,10m^2.

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, setembro 2018