

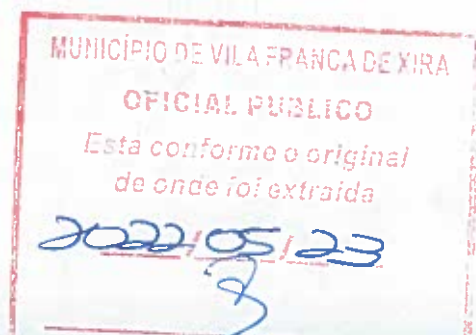


## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

### QUINTA DA COUTADA REGULAMENTO

- 5ª Alteração ao Alvará 2/2011-AUGI -

Vila Franca de Xira, dezembro 2021





## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

### QUINTA DA COUTADA

- 5ª Alteração ao Alvará 2/2011-AUGI -

## REGULAMENTO

Índice

PREÂMBULO .....	pág.2
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
ARTIGO 6º	
(Tipologia dos Espaços Verdes) .....	pág.5
ARTIGO 7º	
(Áreas de Risco Geotécnicos) .....	pág.5
ARTIGO 8º	
(Fracionamento e Uso) .....	pág.6
ARTIGO 9º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano) .....	pág.7
ARTIGO 10º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional) .....	pág.7
ARTIGO 11º	
(Parâmetros Urbanísticos para Edifícios com Uso Diferenciado da Habitação) .....	pág.9
ARTIGO 12º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares) .....	pág.9
ARTIGO 13º	
(Estacionamento Automóvel) .....	pág.9
ARTIGO 14º	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação) .....	pág.10
ARTIGO 15º	
(Área Permeável) .....	pág.10
Disposições Complementares	
ARTIGO 16º	
(Uso das construções) .....	pág.10
ARTIGO 17º	
(Poluição Ambiental) .....	pág.11
ARTIGO 18º	
(Disposições Gerais) .....	pág.11
ARTIGO 19º	
(Cedências) .....	pág.12

MUNICÍPIO DE VILA FRANÇA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO.

Está conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23

*[Assinatura]*



## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

QUINTA DA COUTADA- 5ª Alteração ao Alvará 2/2011-AUGI

### 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 Quinta da Coutada, sita na freguesia de Vila Franca de Xira, concelho de Vila Franca de Xira.

### 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 Urbano da AUGI da Quinta da Coutada, 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, constituída por uma parcela com a área de 88Ha.
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 agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de fevereiro, bem como das demais legislações aplicáveis.

#### ARTIGO 2º

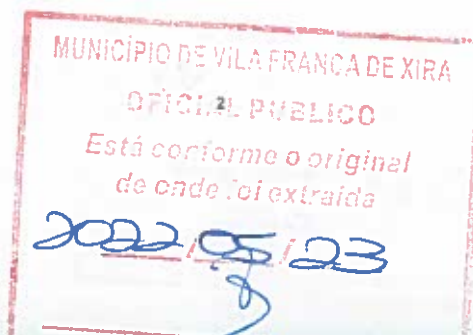
##### (Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano da AUGI Quinta da Coutada é constituído pelos elementos indicados:
  - O presente Regulamento;
  - Planta de Localização;
  - Planta de Síntese, desdobrada em zona 1 e zona 2.

#### 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, 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 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 homogênea 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 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 compostas pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Esta conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23



## ARTIGO 5º

### (Condicionantes)

As condicionantes estão assinaladas nas peças desenhadas e são as seguintes:

#### 1. Faixa de Proteção à Ribeira

a) Na faixa de proteção à Ribeira, a ocupação terá de respeitar os dispostos Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de Novembro, Lei nº 54/2005 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.

b) A faixa de servidão *non aedificanti* à linha de água deverá ser inserida em espaços verdes de utilização coletiva, sendo feita a salvaguarda efetiva de uma faixa de proteção da margem do curso de água mantendo um corredor verde que assegure a preservação da vegetação ripícola ao longo da faixa de 5 metros. O curso da linha de água integra "Solo afeto à Estrutura Ecológica Municipal".

#### 2. Áreas Condicionadas ou Muito Condicionadas à Construção

a) 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.

#### 3. Palácio do Farrobo (restos)

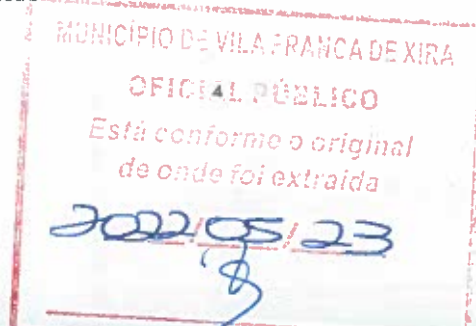
Palácio do Farrobo (restos), na freguesia de Vila Franca de Xira, classificado como valor concelhio de acordo com o Decreto nº 29/84, de 25 de Junho. De acordo com o PDM, tem uma zona de proteção que, em princípio, abrange a área envolvente do imóvel até 50m, contados a partir dos seus limites as construções ou alterações do solo na área envolvente da construção ficam sujeitos ao parecer dos serviços de Património Cultural da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

#### 4. "Vila" Romana do Casal da Boiça

"Vila" Romana do Casal da Boiça, na freguesia das Cachoeiras classificado no PDM como Património Arqueológico, localizado na zona do eucaliptal onde não se prevê qualquer tipo de construção, no entanto qualquer intervenção no local é condicionada ao parecer e eventual atuação dos técnicos de arqueologia, adstritos aos Serviços da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira e ou do IPA e ao cumprimento do disposto na Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.

#### 5. Linhas de Transporte de Energia de Muito Alta Tensão

O loteamento é atravessado por duas Linhas Aéreas de Muito Alta Tensão





Relativamente às construções a levar a efeito nos lotes 4,5 e 6 que se encontram na proximidade da linha de alta tensão ficam condicionadas ao parecer da REN, de acordo com a carta EXCS 2/2007 de 07/01/03 da entidade em causa.

#### 6. Linha de Transporte de Energia de Média Tensão

O loteamento é atravessado por duas Linhas Aéreas de Média Tensão.

Relativamente às construções a levar a efeito no corredor de proteção às linhas de transporte de energia de média tensão, ficam condicionadas ao parecer da EDP.

#### 7. Servidão ao novo Aeroporto

A área de Intervenção está sujeita às medidas preventivas no âmbito do novo Aeroporto.

As construções na zona de servidão que ultrapassem a cota 198 ficam condicionadas ao parecer da ANA.

#### ARTIGO 6º

(Tipologia dos Espaços Verdes)

O presente estudo de loteamento integra parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização coletiva.

A faixa de proteção de 5 metros da linha de água deverá ser inserida em espaços verdes de utilização coletiva, sendo feita a salvaguarda efetiva de uma faixa de proteção das margens do curso de água mantendo um corredor verde que assegure a preservação da vegetação ripícola ao longo da faixa de proteção.

#### 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 infraestruturas, a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1:2000, que a configuração da área desaconselhável à

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23





Handwritten signature in blue ink.

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:

- a) 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;
- b) É obrigatório realizar campanhas de prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;
- c) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- d) 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.

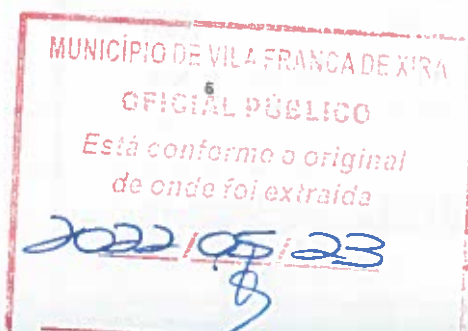
2.3. A construção de qualquer tipo nestas áreas fica condicionada às conclusões do estudo geotécnico.

## ARTIGO 8º

### (Fracionamento e Usos)

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

- a) 347 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente a uso habitacional unifamiliar, no entanto foram contemplados outros usos compatíveis com a função habitacional, conforme indicado no quadro de áreas que acompanha a planta de síntese;
- b) 1 Fração destinada a áreas verdes;
- c) 1 Fração destinada a zona verde faixa de proteção à linha de água;
- d) 1 Fração destinada a equipamento que inclui a ETAR;
- e) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento automóvel.





## ARTIGO 9º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção	880 000,00 m <sup>2</sup>
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	615 310,91 m <sup>2</sup>
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento	94 619,29m <sup>2</sup>
c) Áreas de Cedência ao Município de Vila Franca de Xira	264.683,48 m <sup>2</sup>
c1) para infraestruturas viárias	94 613,68 m <sup>2</sup>
c2) para equipamento	27 258,60 m <sup>2</sup>
c3) para zona verde	142 811,20 m <sup>2</sup>
d) Número Máximo de Fogos	360
e) Área de Construção	137 763,28 m <sup>2</sup>
f) Volume Máximo de Construção	482 809,89 m <sup>3</sup>
g) Área de Implantação	89 862,70 m <sup>2</sup>
h) Índice de Implantação (89 862,70: 880 000,00)	0,10
i) Índice de Construção (137 763,28: 880 000,00)	0,16
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	972
k) Densidade Habitacional (fog/ha)	4,1

## ARTIGO 10º

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

1. A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de implantação: 0,35

Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar 250m<sup>2</sup>,

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23





b) Índice de construção: 0,70

Em nenhum caso a área da construção principal poderá ultrapassar 400m<sup>2</sup>;

c) Número máximo de fogos: 1;

d) Número máximo de pisos: 2+cv;

e) Afastamento frontal da construção: 3,00m;

f) Afastamento lateral: 3,00m;

g) Afastamentos de tardoz: 6,00m no mínimo.

2. A ocupação de cada fração por construção em banda destinada a habitação rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Área de implantação: 100,00m<sup>2</sup>

Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar 100m<sup>2</sup>;

b) Área de construção: 200,00m<sup>2</sup>

Em nenhum caso a área da construção principal poderá ultrapassar 200m<sup>2</sup>;

c) Número máximo de fogos: 1;

d) Número máximo de pisos: 2;

e) Afastamento frontal da construção: 3,00m;

f) Afastamento lateral: 3,00m;

f) Afastamentos de tardoz: 6,00m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3m.

3. As construções existentes, que não atinjam os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior, poderão ser ampliadas até aos valores indicados no quadro da planta de síntese.

4. Existem projetos de arquitetura em fase de aprovação e licenciamento, cujas áreas foram contempladas no presente loteamento, pelo que apresentam áreas no quadro de síntese distintas das aplicáveis as novas construções.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Esté conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23



#### ARTIGO 11º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de edifícios com uso diferenciado da Habitação)

##### 1. Armazéns e Indústria não Poluente

Para os lotes com uso destinado a armazém e Indústria não Poluente os parâmetros de implantação e construção são os indicados no quadro de áreas da planta de síntese,, salvaguardando estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à atividade dentro do lote, o seu funcionamento não poderá interferir com a via pública e lotes vizinhos.

Caso o uso das construções para armazéns e indústria não poluente implique a produção de resíduos tóxicos, na fase de licenciamento terá de justificar como será feita a eliminação dos mesmos.

##### 2. Serviços

Para os lotes com uso destinado a serviços os parâmetros de implantação e construção são os indicados no quadro de áreas da planta de síntese. O pé direito deverá ter um mínimo de 3,00m, salvaguardando estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à atividade dentro do lote, o seu funcionamento não poderá interferir com a via pública e lotes vizinhos.

Caso o uso de serviços implique a produção de resíduos tóxicos, na fase de licenciamento terá de justificar como será feita a eliminação dos mesmos.

#### ARTIGO 12º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

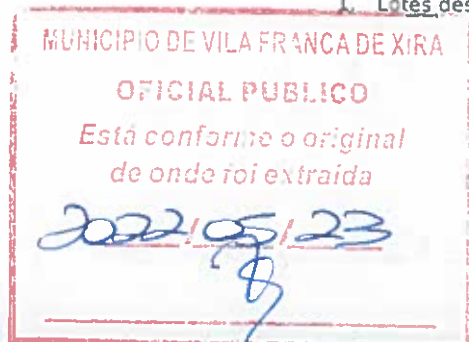
- a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de:
  - Anexo com 35 m<sup>2</sup> na zona 1 e 50m<sup>2</sup> na zona 2 de acordo com o indicado no quadro da planta de síntese, destinado a arrumos.
  - Anexo com a área indicada no quadro da planta de síntese, nos lotes onde se prevê moradias em banda, destinados a estacionamento;
- b) A construção do anexo, deve obedecer à planta de implantação;
- c) Os anexos não devem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

#### ARTIGO 13º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração deverá conter no interior do lote:

- 1. Lotes destinados a habitação em moradia unifamiliar





a) Fogos com área de construção entre os 120m<sup>2</sup> e os 300m<sup>2</sup> – 2 Lugares para estacionamento automóvel.

b) Fogos com área de construção superior a 300m<sup>2</sup> – 3 Lugares para estacionamento automóvel.

## 2. Lotes destinados a indústria e armazém

a) 1Lugar de estacionamento por cada 75m<sup>2</sup> de área de construção.

## 3. Lotes destinados a serviços

a) 3 Lugares de estacionamento por cada 100m<sup>2</sup> de área de construção para estabelecimentos com área inferior a 500m<sup>2</sup> e 5 lugares para estabelecimentos com área superior a 500m<sup>2</sup>.

## ARTIGO 14º

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

As áreas máximas de construção e de implantação das frações são as indicadas no quadro que acompanha a planta de síntese.

## ARTIGO 15º

### (Área permeável)

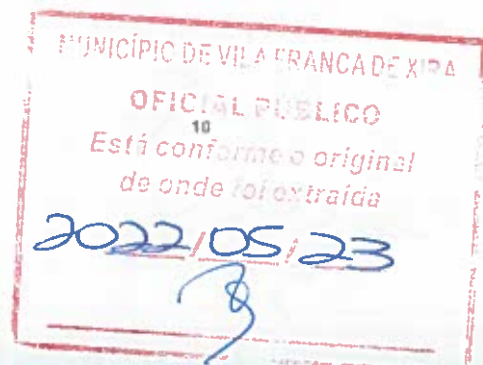
Em cada lote deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área do lote, nos lotes devolutos.

## Disposições Complementares

## ARTIGO 16º

### (Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, existem, no entanto, existem outros usos como armazém, indústria não poluente e serviços, estando salvaguardado estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à atividade dentro dos lotes, não interferem com a via pública nem com os lotes vizinhos.





#### ARTIGO 17º

##### (Poluição Ambiental)

1. Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção desta operação 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 18º

##### (Considerações Gerais)

###### 1. Cércia

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 0,70 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.

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original  
de onde foi extraída*

2022/05/23

*[Assinatura]*



#### 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.

Nos lotes confinantes com a linha de água a vedação na faixa de proteção entre os 5 m e 10m não poderá ser em alvenaria.

#### 6. Cores

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

#### ARTIGO 19º

##### (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 a habitação, serviços, armazéns e indústria não poluente.

2. Constituem cedências ao município:

- a) As áreas destinadas a arruamentos e passeios, com uma área de 94 619,29 m<sup>2</sup>.
- b) As áreas destinadas a equipamento incluem a ETAR, com uma área de 27 258,60 m<sup>2</sup>.
- c) A área destinada a espaços verdes, com uma área de 112 811,20 m<sup>2</sup>.
- d) As áreas destinadas a espaço verde de proteção à ribeira, com uma área de 30 000,00m<sup>2</sup>.

#### A Engenheira Civil

Assinado por: **Carla Alexandra dos Santos da Silva Alcobia Ferreira**

Num. de Identificação: B108499290

Data: 2021.12.09 17:04:20+00'00'



- Carla Alcobia -

#### A Urbanista

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA CAMPOS VEIGA**

Num. de Identificação: B1106551329

Data: 2021.12.09 16:33:03+00'00'



- Rita Campos -

Vila Franca de Xira, dezembro 2021

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

12

Está conforme o original  
de onde foi extraída

2022/05/23

