

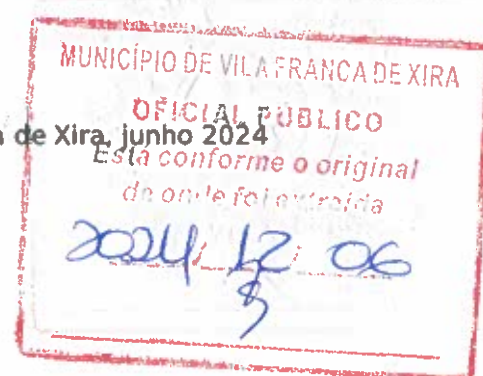


LOTEAMENTO URBANO

QUINTA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA REGULAMENTO

- 5ª Alteração ao Alvará 2/2006 -

Vila Franca de Xira, junho 2024



LOTEAMENTO URBANO
QUINTA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
- 5ª Alteração ao Alvará 2/2006 -

ÍNDICE

PREÂMBULO	pág.2
CAPÍTULO 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
CAPÍTULO II	
Fracionamento e Ocupação das frações	
ARTIGO 6º	
(Fracionamento e Uso)	pág.4
ARTIGO 7º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)	pág.4
ARTIGO 8º	
(Parâmetros Urbanísticos para a implementação de Novas Construções)	pág.5
ARTIGO 9º	
(Construções Existentes)	pág.5
ARTIGO 10º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)	pág.5
ARTIGO 11º	
(Estacionamento Automóvel)	pág.5
ARTIGO 12º	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)	pág.6
ARTIGO 13º	
(Área permeável)	pág.6
CAPÍTULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 14º	
(Uso das construções)	pág.6
ARTIGO 15º	
(Poluição Ambiental)	pág.6
ARTIGO 16º	
(Disposições Gerais)	pág.7
ARTIGO 17º	
(Cedências)	pág.8
ARTIGO 18º	
(Utilização da cave)	pág.8

PIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Esta conforme o original
de onde foi extraído

2024/12/06

LOTEAMENTO URBANO
QUINTA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
- 5ª Alteração ao Alvará 2/2006 -

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 Nossa Senhora de Fátima, sita na freguesia de Alhandra, Calhandriz e São João dos Montes, concelho de Vila Franca de Xira.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1º

(Objeto e Âmbito Territorial)

- 1- A alteração ao alvará a que se refere o presente regulamento e que diz respeito à AUGI Quinta Nossa Senhora Fátima para a qual foi emitido o alvará nº2/2006, 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 pelas Leis, nº 165/99 de 14 de setembro, nº 64/03 de 23 agosto, n.º 10/2008 de 20 de fevereiro, nº 79/2013 de 26 de dezembro e pela Lei nº 70/2015 de 16 julho, bem como das demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano da AUGI Quinta Nossa Senhora Fátima para a qual foi emitido o alvará de loteamento nº2/2006 é constituído pelos seguintes elementos:

- 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 nomeadas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original

onde foi extraída

2020.12.06

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 m²) e a área ou superfície de referência (em m²) 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.

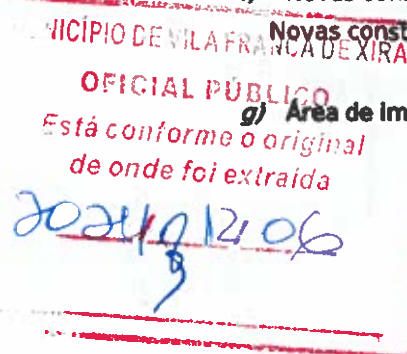
e) Densidade habitacional

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 composta pelos arruamentos, passeios e estacionamento.

ARTIGO 5º

(Condicionantes)

As construções a levar a efeito nos lotes localizados no corredor de proteção às linhas de transporte de energia, ficam condicionadas a parecer favorável da E-REDES.

CAPÍTULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

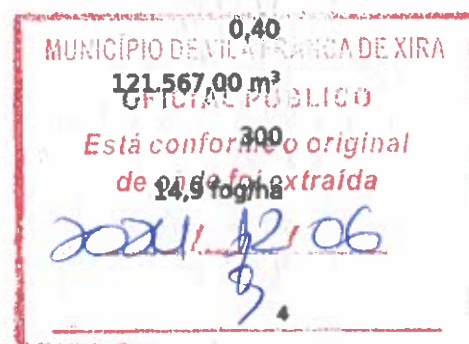
O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fracionamento e usos das frações:

- a) 111 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente a habitação, no entanto poderão ser previstos outros usos nomeadamente, comércio, serviços ou armazém;
- b) 1 Fração destinada à implantação de Infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento.

ARTIGO 7º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

a) Área de Intervenção	74 170 ,00 m²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	59 734,37 m²
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	14 435, 63 m²
c) Número Máximo de Fogos	111
d) Área Máxima de Implantação	15 383,48 m²
e) Índice de Implantação (15 383,48: 74 170,00)	0,21
f) Área Máxima de construção	29 292,62 m²
g) Índice de Construção (29 292,62: 74 170,00)	0,40
h) Volume Máximo de Construção	121 567,00 m³
// População Previsível (2,7 hab./fogo)	300
// Densidade Habitacional (fog/ha)	14,5 fog/ha



ARTIGO 8º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

1- A ocupação de cada fração por construção, nos lotes devolutos rege-se pelos parâmetros urbanísticos definidos no quadro que acompanha a Planta de Síntese.

2- As construções destinam-se predominantemente a habitação, no entanto poderão ser previstos outros usos nomeadamente, comércio, serviços ou armazém.

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)

a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de um anexo com 1 piso, cujos parâmetros de construção estão definidos no quadro que acompanha a Planta de Síntese.

b) A implantação do anexo, deve obedecer à localização prevista na planta de síntese para o efeito;

c) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

d) Não se prevê a ampliação dos anexos existentes.

ARTIGO 11º

(Estacionamento Automóvel)

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

O estacionamento automóvel deverá preferencialmente ser contemplado na cave.

O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,40 m.

A rampa de acesso à cave não pode ter uma inclinação superior a 15%.





ARTIGO 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos parâmetros referidos no artigo 8º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 10º.

ARTIGO 13º

(Área permeável)

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

CAPÍTULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 14º

(Uso das construções)

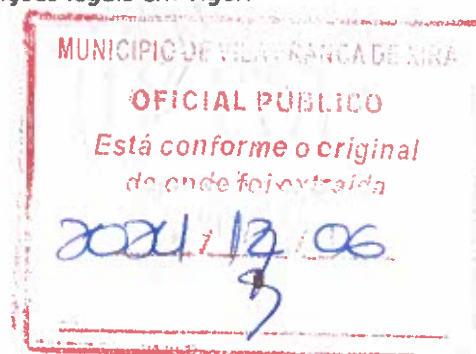
Os lotes destinam-se predominantemente a habitação, no entanto poderão ser previstos outros usos nomeadamente, comércio, serviços ou armazém.

Serão contemplados outros usos existentes.

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 8,5 m.

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 referências, a cota do arruamento correspondente à entrada principal da construção, não se poderá elevar 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. Caves

As caves serão exclusivamente para estacionamento automóvel, arrumos e ou áreas técnicas. A rampa de acesso à mesma não deverá ter inclinação superior a 15%.

4. Acessos verticais

As escadas deverão sempre ser interior 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 prioritariamente ao uso habitacional.
2. Constituem cedências ao município:
 - a) As áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento, com uma área de 14 435,63m².
3. A ausência de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar á compensação prevista no n.º4 do art.º 6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na Lei.

ARTIGO 18º **(Utilização da cave)**

1. 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.
2. Para as novas construções a edificar com 2pisos+cave mantém-se o disposto no artigo 11º e no número 3 do artigo 16º.

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS**
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA
Num. de Identificação: 08499290
Data: 2024.06.12 15:48:33+01'00'

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA**
CAMPOS VEIGA
Num. de Identificação: 10655132
Data: 2024.06.12 15:43:44+01'00'

