



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

QUINTA DA BELA VISTA

REGULAMENTO

- 2ª Alteração ao Alvará 1/2015-AUGI -

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
Vila Franca de Xira, janeiro 2023
OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
QUINTA DA BELA VISTA - 2º Alteração ao Alvará 1/2015 AUGI -

Índice

PREÂMBULO	.....	pág. 2
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 (Áreas de risco geotécnico)	.....	pág. 4
ARTIGO 7º (Fracionamento e Usos)	.....	pág. 5
ARTIGO 8º (Verde de proteção)	.....	pág. 5
ARTIGO 9º (Valores gerais e índices urbanísticos do Loteamento Urbanístico)	.....	pág. 6
ARTIGO 10º (Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções com Uso Habitacional)	.....	pág. 6
ARTIGO 11º (Construções existentes)	.....	pág. 7
ARTIGO 12º (Áreas de construção e de implantação Suplementares)	.....	pág. 7
ARTIGO 13º (Estacionamento automóvel)	.....	pág. 7
ARTIGO 14º (Áreas máximas de construção e de implantação das novas construções)	.....	pág. 7
ARTIGO 15º (Área permeável)	.....	pág. 7
ARTIGO 16º (Usos das construções)	.....	pág. 8
ARTIGO 17º (Poluição Ambiental)	.....	pág. 8
ARTIGO 18º (Disposições Gerais)	.....	pág. 8
ARTIGO 19º (Cedências)	.....	pág. 10

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original
de onde foi extraída*

2023/06/05

B



**ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
QUINTA DA BELA VISTA
REGULAMENTO - 2º Alteração ao Alvará 1/2015 AUGI -**

PREFÍCULO

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 Quinta da Bela Vista, sita na freguesia sítia na união de freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz, 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 e que adiante se designa por Loteamento da Quinta da Bela Vista, 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 nº 64/03 de 23 de agosto, bem como das demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano da Quinta da Bela Vista é constituído pelos elementos indicados:

- O presente Regulamento,
- Planta de Localização 01
- Planta de Síntese 02
- Planta de Alterações 2a

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.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05

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 colectivo). 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 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 colectivo). 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 Infra-estruturas viárias

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamento.

2023/06/05



ARTIGO 5º

(Condicionantes)

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

a) à faixa de proteção à Ribeira de Santo António, a ocupação da mesma 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.

b) para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área muito condicionada à construção foi elaborado um estudo de risco geológico e geotécnico, o qual define o tipo de fundação adequada, sendo verificado pelos serviços a adequabilidade do projecto de fundações ao estipulado no referido estudo.

2. A ocupação e uso das áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior obedecerá ao disposto na legislação aplicável. Relativamente às construções a levar a efecto no corredor de proteção às linhas de transporte de energia, ficam condicionadas ao parecer da EDP.

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

ARTIGO 6º

(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 infra-estruturas, a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1:2000, que a configuração da área desaconselhável à 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 prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;

c) Devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05
3



2.2 Nas áreas muito condicionadas à construção:

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;

- d) É obrigatório realizar campanhas de prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- e) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- f) Junto com o projecto de arquitectura 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 projecto de fundações das construções a levar a efecto ao estipulado no referido estudo.

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

CAPÍTULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 7º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) 98 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar e bifamiliar;
- b) 1 Fração destinada a áreas verdes;
- c) 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.

ARTIGO 8º

(Verde de protecção)

Área Verde de protecção à Ribeira de Santo António, constitui-se como uma área interdita à construção e à movimentação de terras. A intervenção nesta área terá de respeitar os dispostos no

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05

8



Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de novembro Lei nº54/2005 de 15 de novembro que revoga os capítulos I e II do Decreto-Lei atrás referido e o Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de fevereiro

ARTIGO 9º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção	47.040,00m ²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	36 445,33m ²
b2) Área destinada a zona verde	2 024,00m ²
b4) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento	8.570,67m ²
c) Número Máximo de Fogos	119
d) Área Máxima de Implantação	12 382,67m ²
e) Área Máxima de construção	21 637,61m ²
h) Índice de Implantação (12 382,67: 47 040,00)	0,26
i) Índice de Construção (21 637,61: 47 040,00)	0,46
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	321
k) Densidade habitacional (fog./ha)	25,3

ARTIGO 10º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções com Uso Habitacional)

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

a) Área de implantação do r/c: 100,00m²

Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar 100m²;

b) Área de construção: 200,00m²

Em nenhum caso a área da construção principal poderá ultrapassar 200m²;

c) Área da cave: 91,00m²

d) Número máximo de fogos: 1;

e) Número máximo de pisos: 2+cv;

f) Afastamento frontal da construção: 2,00m;

g) Afastamento lateral: 3,00m;

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05

S



h) Afastamentos de tardoz: 5,00. Excepcionalmente este afastamento poderá ser inferior com o mínimo de 3,00m;

ARTIGO 11º

(Construções Existentes)

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

ARTIGO 12º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

- a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação:
 - Anexo com 18 m², destinado a arrumos.
- b) A construção do anexo deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;
- c) Nos lotes devolutos os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;

ARTIGO 13º

(Estacionamento Automóvel)

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

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.

O pé direito deverá ser inferior a 2,40 m.

ARTIGO 14º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação das Novas Construções)

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fração são as indicadas no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 15º

(Área permeável)

Nos lotes devolutos deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área do lote.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original de onde foi extraída
2023/06/05
8

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 16º

(Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, no entanto foram contemplados outros usos diferenciados da habitação nas construções existentes, salvaguardando estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à actividade dentro do lote, o seu funcionamento não poderá interferir com a via pública e lotes vizinhos.

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

ARTIGO 17º

(Poluição Ambiental)

1. Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção deste estudo 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

(Disposições Gerais)

1. Cércea

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, não se poderá elevar a mais de 0,60 m, relativamente à rasante do arruamento, no entanto a cota de soleira poderá ser ajustada em função

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05

B



da topografia do terreno.

3. Acessos verticais

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

4. 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 13º.

5. Alpendres

Toda a construção que avança em relação ao plano da fachada apoiado em pilares, são considerados alpendres. Estas áreas são contabilizadas para a área de implantação e para a área de construção, tendo de estar obrigatoriamente contidos dentro do polígono de implantação.

6. Balanços

Toda a construção que não é apoiada em pilares é considerada balançado, não contando para a área de implantação. O balanço pode sair da área definida para o polígono de implantação, na frente e a tardoz. Na frente o balanço não pode ultrapassar a metade do afastamento previsto no lote. As fachadas laterais têm de cumprir os balanços face aos afastamentos definidos na planta de síntese do loteamento.

7. Pérgulas

As pérgulas betonadas perfuradas são contabilizadas enquanto área de implantação e área de construção. Exclui-se nestes casos, as pérgulas amovíveis e ligeiras e as pérgulas betonadas cuja área perfurada(vazio) seja igual ou superior a 60% da sua área total.

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

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/06/05



b

b

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 e permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedonal.

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 prioritariamente ao uso habitacional.

2. Constituem cedências ao município:

- as áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento automóvel, com uma área de 8 570,67 m².
- as áreas destinadas a espaços verdes, com uma área de 2 024,00m².

A Engenheira Civil

A Urbanista

Assinado por CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA
Num. de Identificação: 08499290
Data: 2023.01.05 16:49:47+00'00'



Assinado por : RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA
Num. de Identificação: B1106551329
Data: 2023.01.05 16:43:40+00'00'



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

10

2023/06/05

8

