



## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

### PANASQUEIRA I REGULAMENTO

- 2ª Alteração ao Alvará 3/2013-AUGI -

Vila Franca de Xira, fevereiro 2023



**ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**  
**PANASQUEIRA I - 2ª Alteração ao Alvará 3/2013-AUGI -**

**Índice**

PREÂMBULO .....	pág.2
<b>CAPITULO I</b>	
<b>Disposições gerais</b>	
<b>ARTIGO 1º</b>	
(Objeto e Âmbito Territorial) .....	pág.2
<b>ARTIGO 2º</b>	
(Constituição do Estudo de Loteamento) .....	pág.2
<b>ARTIGO 3º</b>	
(Vinculação) .....	pág.2
<b>ARTIGO 4º</b>	
(Definições) .....	pág.3
<b>ARTIGO 5º</b>	
(Condicionantes) .....	pág.4
<b>CAPITULO II</b>	
<b>Fracionamento e Ocupação das Frações</b>	
<b>ARTIGO 6º</b>	
(Fracionamento e Uso) .....	pág.4
<b>ARTIGO 7º</b>	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano) .....	pág.4
<b>ARTIGO 8º</b>	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional).....	pág.5
<b>ARTIGO 9º</b>	
(Construções Existentes) .....	pág.5
<b>ARTIGO 10º</b>	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares) .....	pág.5
<b>ARTIGO 11º</b>	
(Estacionamento Automóvel) .....	pág.5
<b>ARTIGO 12º</b>	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação) .....	pág.6
<b>CAPITULO III</b>	
<b>Disposições Complementares</b>	
<b>ARTIGO 13º</b>	
(Uso das construções).....	pág.6
<b>ARTIGO 14º</b>	
(Poluição Ambiental) .....	pág.6
<b>ARTIGO 15º</b>	
(Disposições Gerais).....	pág. 7
<b>ARTIGO 16º</b>	
(Cedências).....	pág. 8

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original  
de onde foi extraída*

*22 / 05 / 2023*





## **ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO**

**PANASQUEIRA I - 2ª Alteração ao Alvará 3/2013-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 Reconversão Urbanístico da AUGI Panasqueira I, sita na união de freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, concelho de Vila Franca de Xira.

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

##### **ARTIGO 1º**

###### **(Objeto e Âmbito Territorial)**

- 1- A operação de loteamento a que se refere o presente regulamento designado por Loteamento da Panasqueira I, é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes existentes na operação.
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de setembro, com as várias alterações e pelas demais legislações aplicáveis.

##### **ARTIGO 2º**

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

1. O Loteamento Urbano da Panasqueira I 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, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas 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 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, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas 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**

Área adstrita a infra-estruturas viárias compostas pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original  
de onde foi extraída

22 / 05 / 2023



**ARTIGO 5º**  
**(Condicionantes)**

As condicionantes são as seguintes:

-Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca, no entanto o Ministério da Defesa Nacional Direcção-Geral de Infraestruturas emitiu o parecer favorável ao loteamento da AUGI da Panasqueira I.

-Corredor de protecção às linhas de transporte de energia, o licenciamento das construções no referido corredor fica condicionado ao parecer da REN.

-Faixa de protecção ao canal da EPAL, deverá ser cumprida a legislação em vigor.

**CAPITULO II**  
**Fracionamento e Ocupação das frações**

**ARTIGO 6º**  
**(Fracionamento e Usos)**

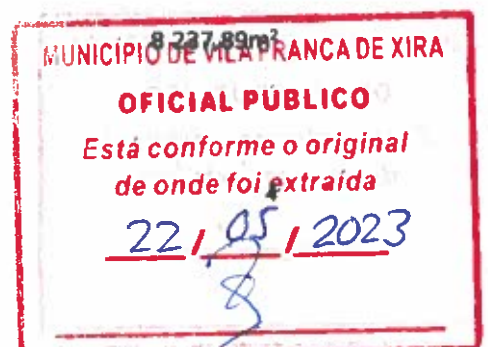
O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fracionamento e usos das frações:

- a) 53 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar e uso misto de habitação, serviços, comércio e ou armazém;
- b) 1 Fração destinada à implantação de infra-estruturas viárias, constituída pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes e estacionamento.
- c) Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos diferenciados do habitacional nas construções existentes.

**ARTIGO 7º**  
**(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)**

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção.....	27 587,80m <sup>2</sup>
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área destinada a lotes de construção	19 985,35m <sup>2</sup>
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento	6 918,05m <sup>2</sup>
c) Número Máximo de Fogos .....	70
d) Área Máxima de implantação.....	





f) Área Máxima de construção.....	13 807,28m <sup>2</sup>
h) Índice de Implantação (8 237,89: 27 587,80).....	0,30
i) Índice de Construção (13 807,28: 27 587,80).....	0,50
j) População Previsível (2,7 hab./fogo) .....	189
k) Densidade habitacional (fog/ha) .....	25,4

#### ARTIGO 8º

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

1- A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação, nos lotes devolutos rege-se parâmetros urbanísticos definidos no quadro que acompanha a planta de síntese.

- a) Afastamentos frontal: 3,00 m
- b) Afastamento lateral: 3,00 m
- c) Afastamento de tardoz: 6,00 m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3 m.
- d) A substituição das construções existentes por novas construções deve obedecer ao polígono de implantação definido na planta de síntese.

#### ARTIGO 9º

##### (Construções Existentes)

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e construção definidas no quadro da planta de síntese.

#### ARTIGO 10º

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

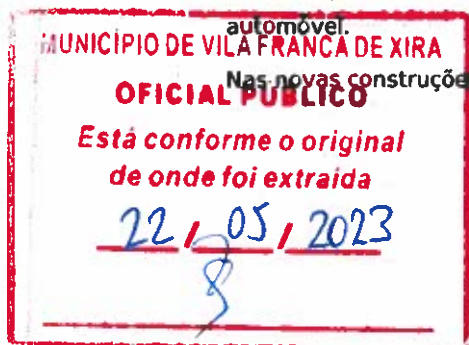
- a) No logradouro de algumas frações é permitida a legalização dos anexos existentes de acordo com os parâmetros definidos no quadro da planta de síntese.
- b) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;
- c) Não se prevê a ampliação dos anexos existentes.

#### ARTIGO 11º

##### (Estacionamento Automóvel)

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

Nas novas construções o estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.





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 construção e de implantação em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos no n.º 1 do artigo 8º acrescidas das áreas suplementares previstas no artigo 10º.

#### **CAPITULO III**

##### **Disposições Complementares**

#### **ARTIGO 13º**

##### **(Uso das construções)**

Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos de comércio, serviços, armazém e indústria já existentes.

#### **ARTIGO 14º**

##### **(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 15º

### (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 0,70 m, relativamente à rasante do arruamento.

#### 3. Caves

- a) 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.
- b) Para as novas construções a edificar com 2pisos+cave mantém-se o disposto no artigo 11º.

#### 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.

#### 9. Sótãos

É admitido o aproveitamento de sótãos não habitáveis, exclusivamente para arrumos.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original  
de onde foi extraída

22 / 05 / 2023





**ARTIGO 16º**  
**(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 e passeios, com uma área de 6 918,05m<sup>2</sup>.

A Engenheira Civil

A Urbanista

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS  
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA**  
Num. de Identificação: 08499290  
Data: 2023.02.13 12:15:40+00'00'

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA  
CAMPOS VEIGA**  
Num. de Identificação: B1106551329  
Data: 2023.02.13 12:10:22+00'00'



Vila Franca de Xira, fevereiro 2023

**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA**

**OFICIAL PÚBLICO**

*Está conforme o original  
de onde foi extraída*

22 / 05 / 2023

