



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

CASAL DO ÁLAMO – Alteração n.º 4 ao Alvará de Loteamento n.º 5/2013-AUGI

REGULAMENTO

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

*Está conforme o original
de onde foi extraída*

2023 08 10

[Handwritten signature]

Vila Franca de Xira, maio 2023

REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
CASAL DO ÁLAMO – Alteração n.º 4 ao Alvará de Loteamento n.º 5/2013-AUGI

Índice

PREÂMBULO.....	pág. 2
CAPÍTULO I	
Disposições Gerais	
ARTIGO 1.º	
(Objeto e Âmbito Territorial).....	pág. 2
ARTIGO 2.º	
(Constituição do Estudo de Loteamento).....	pág. 2
ARTIGO 3.º	
(Vinculação)	pág. 2
ARTIGO 4.º	
(Definições)	pág. 3
ARTIGO 5.º	
(Condicionantes)	pág. 4
CAPÍTULO II	
Fracionamento e Ocupação das frações	
ARTIGO 6.º	
(Fracionamento e Usos).....	pág. 4
ARTIGO 7.º	
(Áreas de Risco Geotécnico).....	pág. 5
ARTIGO 8.º	
(Valores gerais índices urbanísticos do Loteamento Urbano).....	pág. 6
ARTIGO 9.º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções).....	pág. 6
ARTIGO 10.º	
(Construções existentes).....	pág. 7
ARTIGO 11.º	
(Áreas de construção e de implantação Suplementares).....	pág. 7
ARTIGO 12.º	
(Estacionamento automóvel).....	pág. 7
ARTIGO 13.º	
(Áreas máximas de construção e de implantação das novas construções)	pág. 7
ARTIGO 14.º	
(Área permeável).....	pág. 8
CAPÍTULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 15.º	
(Usos das construções).....	pág. 8
ARTIGO 16.º	
(Poluição Ambiental).....	pág. 8
ARTIGO 17.º	
(Disposições Gerais).....	pág. 9
ARTIGO 18.º	
(Cedências).....	pág. 10

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

OFICIAL PÚBLICO

Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/08/08

[Assinatura]



REGULAMENTO
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
CASAL DO ÁLAMO – Alteração n.º 4 ao Alvará de Loteamento n.º 5/2013-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 Casal do Álamo, sito na união de freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz, 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 e que adiante se designa por Loteamento do Casal do Álamo é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, 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, pela Lei nº 64/03 de 23 de agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de fevereiro, bem como demais legislações aplicáveis.
- 3- O estudo do Loteamento Casal do Álamo incide em áreas já infra-estruturas e exclusivamente destinadas a lotes urbanos, com uma pequena cedência para arruamentos, completando o Loteamento Municipal realizado a 29 de outubro de 1997 e o loteamento particular, existentes para a mesma AUGI,
A área de loteamento do Casal do Álamo corresponde a 154.908,40m².

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

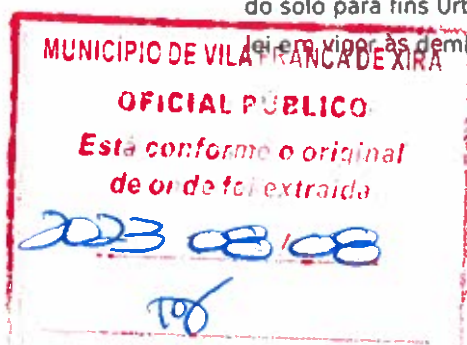
1. O Loteamento Urbano da Casal do Álamo é constituído pelos elementos indicados:

O presente Regulamento;
Planta de Localização;
Planta de Síntese.
Planta de Alterações.

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, 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 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 afectadas 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 infraestruturas viárias compostas pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.





ARTIGO 5º

(Condicionantes)

1. As condicionantes são as seguintes:

a) **Faixa de Proteção à EN 248-3**

Na faixa de proteção à EN 248-3, a ocupação da mesma terá de respeitar os dispostos no Decreto-Lei nº 34.593, de 11 de maio de 1945 (Plano Rodoviário de 1945 – servidão non aedificandi e da Lei nº 2037 de 19 de agosto de 1949 (art.º 87º e seguidos do Estatuto das Estradas Nacionais) em que:

Para as EN _ 20 metros para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada.

b) **Carta de Aptidão à construção**

Para lotes classificados de acordo com a Carta de Aptidão à construção, em área condicionada ou muito condicionada à construção, deverá ser 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.

c) **Corredores de transporte de energia**

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

2. A ocupação e uso das áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

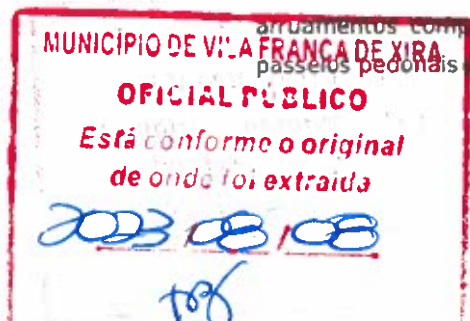
ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

a) 260 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente ao uso habitacional unifamiliar e multifamiliar;

b) 1 Fração destinada à implantação de infra-estruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel estacionamento automóvel e passeios pedonais adjacentes.



Os lotes são exclusivamente para habitação, serão, no entanto, contemplados outros usos existentes.

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 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 prospeção, 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.

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 afetam;



- e) Em caso de nova construção, 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 efeito ao estipulado no referido estudo.

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

ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área do loteamento do Casal do Álamo	154 908,40m²
b) Dimensão das Fracções:	
b1) Área destinada a lotes de construção	151 244,12m²
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	1 373,28m²
b3) Área destinada a cedência para zonas verdes	2 291,00m²
c) Número Máximo de Fogos	346
d) Área Máxima de implantação	38 306,38m²
e) Índice de Implantação (38 306,38: 154 908,40)	0,25
f) Área Máxima de construção	64 921,68m²
g) Índice de Construção (64 921,68: 154 908,40)	0,42
h) Volume Máximo de Construção	217 755,62 m³
i) População Previsível (2,7 hab./fogo)	934,2
j) Densidade Habitacional (fog/ha)	22,3 fog/ha

ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)

1. A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação unifamiliar rege-se pelos parâmetros urbanísticos que constam do quadro que acompanha a planta de síntese.
2. Existem projetos de arquitetura em fase de aprovação e licenciamento, cujas áreas foram contempladas no presente loteamento, pelo que apresenta áreas no quadro de síntese distintas das aplicáveis às novas construções.

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PUBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída

2023/08/08

100

ARTIGO 10º

(Construções Existentes)

1. Só serão permitidas alterações nas construções existentes que não alterem os parâmetros definidos para a construção no quadro que acompanha a planta de síntese.
2. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar a substituição de uma construção existente, desde que sejam cumpridos os parâmetros definidos no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 11º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

- a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respectiva habitação de:
 - Anexo com 18m², destinado a arrumos.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese.
- c) No caso das legalizações a implantação poderá ser diferenciada da definida na planta de síntese desde que o anexo cumpra a área indicada no quadro que acompanha a planta de síntese.
- d) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m, com exceção para os anexos existentes passíveis de serem legalizados de acordo com as áreas previstas no quadro da planta de síntese.

ARTIGO 12º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração deverá salvaguardar 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.

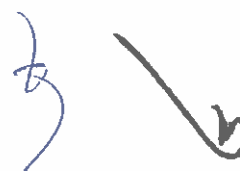
A rampa de acesso à cave não pode ter uma inclinação superior a 15%.

ARTIGO 13º

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

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





ARTIGO 14º

(Área permeável)

Em cada lote deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área do lote, nas novas construções.

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 15º

(Uso das construções)

Os lotes são prioritariamente para habitação, podendo os pisos térreos ser para outros usos nomeadamente comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso habitacional. O pé direito deverá ter 3,00, salvaguardando estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à actividade dentro do lote outras actividades só serão permitidas quando reúnam as condições necessárias, nomeadamente a não interferência com a via pública, lotes vizinhos e cumpram o REGEU.

ARTIGO 16º

(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 17º

(Disposições Gerais)

1. Cércea

Nas novas construções a cércea máxima é de 9 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. Acessos verticais

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

4. Caves

As caves destinam-se preferencialmente a estacionamento automóvel, arrumos e ou áreas técnicas, no entanto o uso da cave poderá ser diferenciado do anteriormente indicado, desde que sejam ocupados no máximo dois pisos da construção para habitação, assegurados os lugares de estacionamento no interior do lote e respeitados os índices de ocupação previstos para o lote.

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

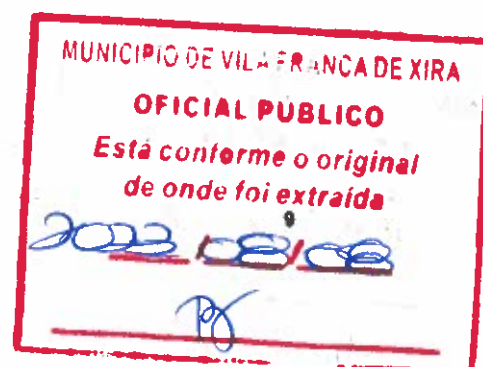
Toda a construção que não é apoiada em pilares é considerada balançado, não contando para a área de implantação. O balanço pode sair da área definida para o polígono de implantação, na frente e a tardoz. Na frente o balanço não pode ultrapassar a metade do afastamento previsto no lote. As fachadas laterais 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 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 e permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedonal.

9. Sótãos

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

Nas construções existentes poderá ser possível a autorização do uso dos sótãos para habitação, desde que a construção cumpra a legislação aplicável.

ARTIGO 18º

(Cedências)

1. Constituem cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira todos os espaços da parcela fraccionada que não sejam integrados nas fracções destinadas prioritariamente ao uso habitacional.

2. Constituem cedências ao município:

- As áreas destinadas a arruamentos e passeios com uma área de 1.373,28m².
- As áreas destinadas a zona verde com uma área de 2.291,00m².

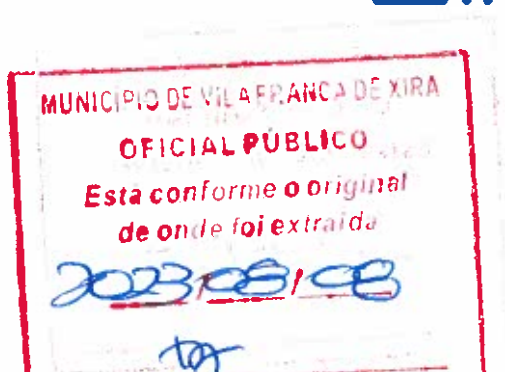
3. A ausência ou não cumprimento de cedências para espaços verdes e equipamentos não terá lugar à compensação prevista no n.º 4 do art.º 6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

Assinado por: CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA
Num. de Identificação: 08499290
Data: 2023.05.09 11:45:59+01'00'

A Urbanista

Assinado por: RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA
Num. de Identificação: BI106551329
Data: 2023.05.09 10:17:14+01'00'



Vila Franca de Xira, maio 2023