



---

## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ZONA ALTA DE ARCENA  
PARCELA 2 – Terra da Eira

REGULAMENTO



---

## REGULAMENTO ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO – ZONA ALTA DE ARCENA – PARCELA 2

### Índice

PREÂMBULO .....	pág.2
<b>CAPITULO I</b> 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
<b>CAPITULO II</b> Fracionamento e Ocupação das fracções	
ARTIGO 6º. (Fracionamento e Usos).....	pág.4
ARTIGO 7º (Áreas de Risco Geotécnico) .....	pág.5
ARTIGO 8º. (Valores gerais e índices urbanísticos do Loteamento Urbano).....	pág.6
ARTIGO 9º (Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções) .....	pág.6
ARTIGO 10º (Construções existentes).....	pág.7
ARTIGO 11º (Áreas de construção e de implantação Suplementares) .....	pág.7
ARTIGO 12º (Estacionamento automóvel).....	pág.7
ARTIGO 13º (Áreas máximas de construção e de implantação das novas construções).....	pág.8
ARTIGO 14º (Área permeável).....	pág.8
<b>CAPITULO III</b> Disposições Complementares	
ARTIGO 15º (Usos das construções).....	pág.8
ARTIGO 16º (Poluição Ambiental).....	pág.8
ARTIGO 17º (Disposições Gerais).....	pág.9
ARTIGO 18º (Cedências).....	pág.10



---

## ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

### ZONA ALTA DE ARCENA PARCELA 2 – Terra da Eira REGULAMENTO

#### PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reversão Urbanístico da AUGI da Zona Alta de Arcena, parcela 2, sita na freguesia de Alverca do Ribatejo, 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 Zona Alta de Arcena, parcela 2, 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, pela Lei nº 64/03 de 23 de Agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro, bem como da demais legislação aplicável.

#### ARTIGO 2º

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

1. O Loteamento Urbano da Zona Alta de Arcena, parcela 2, é constituído pelos elementos indicados:

O presente Regulamento;  
Planta de Localização;  
Levantamento Topográfico;  
Planta de Síntese.

#### ARTIGO 3º

##### (Vinculação)

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo 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, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de travessamento 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, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de travessamento 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 composta pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

## **ARTIGO 5º**

### **(Condicionantes)**

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

**a)** Nas faixas de proteção à linha de água, a ocupação da mesma terá de respeitar os dispostos no Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de Novembro, Lei nº54/2005 de 15/11que 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.

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

## **CAPITULO II**

### **Fracionamento e Ocupação das frações**

## **ARTIGO 6º**

### **(Fracionamento e Usos)**

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

**a)** 12 frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar;

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

Os lotes destinam-se exclusivamente a habitação.



## 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 excepção 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.

##### 2.2 Nas áreas muito condicionadas à construção:

- a) Quando se localizam em solo urbano, devem ser ocupadas preferencialmente por espaços a afectar 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 prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;
- c) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.
- d) 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:

<b>a)</b> Área de Intervenção	<b>5.548,00m<sup>2</sup></b>
<b>b)</b> Dimensão das Fracções:	
<b>b1)</b> Área destinada a lotes para construção	<b>4.306,40m<sup>2</sup></b>
<b>b2)</b> Área destinada á implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes	<b>1.241,60m<sup>2</sup></b>
<b>d)</b> Número Máximo de Fogos	<b>12</b>
<b>e)</b> Área Máxima de implantação	<b>1.383,71m<sup>2</sup></b>
<b>e1)</b> Das construções principais	<b>1.138,81m<sup>2</sup></b>
<b>e2)</b> Dos anexos	<b>244,90m<sup>2</sup></b>
<b>h)</b> Índice de Implantação (1.138,81: 5.548,00)	<b>0,25</b>
<b>f)</b> Área Máxima de construção	<b>2.419,57m<sup>2</sup></b>
<b>f1)</b> Em habitação	<b>2.174,67m<sup>2</sup></b>
<b>f2)</b> Em anexos para arrumos	<b>244,90m<sup>2</sup></b>
<b>i)</b> Índice de Construção (2.419,57: 5.548,00)	<b>0,44</b>
<b>g)</b> Volume Máximo de Construção	<b>9.395 m<sup>3</sup></b>
<b>j)</b> População Previsível (2,7 hab./fogo)	<b>39,6</b>
<b>k)</b> Densidade Habitacional (fog/ha)	<b>32,4 fog/ha</b>

## **ARTIGO 9º**

### **(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)**

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

**a)** Área de implantação do r/c: **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)** Área da cave: **91,00m<sup>2</sup>**

A implantação da cave deverá estar de acordo com a representação gráfica anexa a este regulamento

**d)** Número máximo de fogos: **1**;

**e)** Número máximo de pisos: **2+cv**;

**f)** Afastamento frontal da construção: **3,00m**;

**g)** Afastamento lateral: **3,00m**;

**h)** Afastamentos de tardoz: **6,00**. Excepcionalmente este afastamento poderá ser inferior com o mínimo de **3,00m**;



**Nos lotes com área reduzida em que para cumprir os afastamentos mínimos obrigatórios não é possível o cumprimento das áreas de implantação e construção anteriormente indicadas, as áreas de implantação e construção são as que constam do quadro urbanístico que acompanha a planta se síntese.**

Existem projectos de arquitectura em fase de aprovação e licenciamento, cujas áreas foram contempladas no presente loteamento, nomeadamente o lote B14 da parcela 6, pelo que apresenta áreas no quadro de síntese distintas das aplicáveis as novas construções.

#### **ARTIGO 10º**

##### **(Construções Existentes)**

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

#### **ARTIGO 11º**

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

- a)** No logradouro de cada fracção é permitida a construção suplementar, adstrita à respectiva habitação de:
  - Anexo com 18 m<sup>2</sup>, destinado a arrumos.
- b)** A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;
- c)** Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m;
- d)** Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.
- e)** Apenas se prevê anexos em lotes destinados a novas construções, ou em lotes em que a construção principal não ultrapasse os parâmetros aplicáveis às novas construções.

#### **ARTIGO 12º**

##### **(Estacionamento Automóvel)**

Cada fração conterá na construção principal, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel.

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave, para garantir o seu acesso a implantação da mesma deverá seguir a representação gráfica anexa a este regulamento.

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 que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 9º acrescidas das áreas suplementares previstas na a) do artigo 11º.

## **ARTIGO 14º**

### **(Área permeável)**

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

## **CAPITULO III**

### **Disposições Complementares**

## **ARTIGO 15º**

### **(Uso das construções)**

Os lotes destinam-se exclusivamente a habitação.

## **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 6,5 m.

#### **2. Cotas de Soleira**

A cota de soleira da construção é definida tendo como referências, a cota do arruamento correspondente á entrada principal da construção, não se poderá elevar a mais de 0,60 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 serão exclusivamente para estacionamento automóvel, a rampa de acesso à mesma não deverá ter uma inclinação superior a 15%.

#### **5. Varandas**

As varandas não são incluídas na área de construção, desde que sejam descobertas e sejam balançadas.

#### **6. Vedação das Fracções 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, exclusivamente para arrumos.



## **ARTIGO 18º**

### **(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 e passeios, com uma área de 1 241,60m<sup>2</sup>.

**3.** A ausência de cedências para equipamentos não terá lugar á compensação prevista no n.º4 do art.6 da lei das AUGI, uma vez que o valor comparticipado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

---

(Carla Alcobia)

A Urbanista

---

(Rita Campos)

janeiro de 2012