ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

QUINTA DO SERPA
REGULAMENTO

- 1ª Alteração ao alvará 03/2012 AUGI parcela 2 -

Vila Franca de Xira, 2026

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PUBLICO
Estampilha de original
de onde foi extraída
2026/06/23

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

QUINTA DO SERPA- 1ª Alteração ao alvará 3/2012 AUGI parcela 2

Índice

PREÂMBULO pág.2

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

ARTIGO 6º

(Tipologia dos Espaços Verdes) pág.4

ARTIGO 7º

(Fracionamento e Uso) pág.5

ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano) pág.5

ARTIGO 9º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional) pág.6

ARTIGO 10º

(Parâmetros Urbanísticos para Edifícios com Uso Diferenciado da Habitação ou Misto) pág.7

ARTIGO 11º

(Construções Existentes) pág.8

ARTIGO 12º

(Construções Aprovadas) pág.8

ARTIGO 13º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares) pág.8

ARTIGO 14º

(Estacionamento Automóvel) pág.9

ARTIGO 15º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação) pág.10

ARTIGO 16º

(Área Permeável) pág.10

Disposições Complementares

ARTIGO 17º

(Uso das construções) pág.10

ARTIGO 18º

(Comportamento Acústico) pág.10

ARTIGO 19º

(Poluição Ambiental) pág.10

ARTIGO 20º

(Disposições Gerais) ..... pág. 11

ARTIGO 21º

(Cedências) ..... pág. 12

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
ORIGINAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/23

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

QUINTA DO SERPA – 1ª Alteração ao alvará 3/2012 AUGI parcela 2

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 do Serpa, sito na freguesia de Vialonga, concelho de Vila Franca de Xira.

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 Urbano da AUGI Quinta do Serpa, 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, constituída por uma parcela com a área de 25,58Ha.
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 da Quinta do Serpa 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.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Este documento é cópia fiel do original de onde foi extraída
2
2026/06/23

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 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, 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.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/03

g) **Área de implantação das infra-estruturas viárias**
Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

ARTIGO 5º

(Condicionantes)
As condicionantes estão assinaladas nas peças desenhadas e são as seguintes:

1. **Faixa de Proteção à Ribeira**

a) na faixa de proteção á Ribeira, a ocupação terá de respeitar os dispostos 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) a faixa de servidão *non aedificanti* á linha de água deverá ser inserida em espaços verdes de utilização colectiva, sendo feita a salvaguarda efectiva de uma faixa de protecção das margens do curso de água mantendo um corredor verde que assegure a preservação da vegetação ripícola ao longo da faixa de 5 metros. O curso da linha de água integra "Solo afecto á Estrutura Ecológica Municipal".

2. **Capelas das conchas**

Capela das conchas, na freguesia de Vialonga, classificado como Património Edificado Religioso. De acordo com o PDM, as construções ou alterações do uso do solo na área envolvente do imóvel, até 50m, contados a partir dos seus limites ficam sujeitas a licenciamento municipal após parecer obrigatório dos serviços de património cultural da câmara municipal de Vila Franca de Xira.

ARTIGO 6º

(Tipologia dos Espaços Verdes)

O presente estudo de loteamento integra parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização colectiva.
A faixa de protecção de 5 m da linha de água deverá ser inserida em espaços verdes de utilização colectiva, sendo feita a salvaguarda efetiva de uma faixa de proteção das margens do curso de água mantendo um corredor verde que assegure a preservação da vegetação ripícola ao longo da faixa de protecção.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Esta é cópia original
de onde foi extraída
2026/06/23

ARTIGO 7º

(Fracionamento e Usos)

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

a) 113 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, comércio, serviços e armazém;

b) 1 Fração destinada a áreas verdes e zona verde de proteção à linha de água;

c) 1 Fração destinada a equipamento;

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

ARTIGO 8º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção	255 800,00 m²
b) Área destinada a lotes de construção	224 616,41 m²
c) Áreas de Cedência ao Município de Vila Franca de Xira	
c1) para infraestruturas viárias	23 958,59 m²
c2) para equipamento	4 004,00 m²
c3) para zona verde	3 221,00 m²
	31 183,81 m²
d) Número Máximo de Fogos	113
g) Área de Implantação	28 212,81 m²
e) Área de Construção	39 979,10 m²
f) Volume Máximo de Construção	130 626,93 m³
h) Índice de Implantação (28 212,81: 255 800,00)	0,11
I) Índice de Construção (39 979,10: 255 800,00)	0,16
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	305
k) Densidade Habitacional (fog/ha)	4,5

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/23

ARTIGO 9º

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

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

Nos lotes com área inferior a 1000 m²

a) Índice de implantação: 0,35

É admitido que a área de implantação atinja o valor de 100 m², quando pela aplicação do índice de implantação a área do lote se obtenha um valor inferior a 100 m².

b) Índice de construção: 0,70

É admitido que a área de construção atinja o valor de 200 m², quando pela aplicação do índice de construção a área do lote se obtenha um valor inferior a 200 m². Em nenhum caso a área da construção principal poderá ultrapassar 400 m².

c) Número máximo de fogos: 1;

d) Número máximo de pisos: 2+cv

e) Afastamento frontal da construção: 3 m.

f) Afastamento lateral: 3 m.

g) Afastamentos de tardoz: 3 m.

Nos lotes com área superior a 1000 m²

a) Área de implantação: 200 m²

b) Área de construção: 400 m²

c) Em projetos de construção com apenas 1 piso, tendo em consideração a dimensão do lote, é possível adotar o índice de construção para definição da implantação da construção até ao máximo de 400 m².

c) Área de construção da cave: 100 m²

d) Número máximo de fogos: 1;

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
Estado [illegible] original
de onde foi extraída
2026/06/23

e) Número máximo de pisos: 2+cv;

f) Afastamento frontal da construção: 3 m;

g) Afastamento lateral: 3 m;

h) Afastamentos de tardoz: 6 m.

As construções existentes, que não atinjam os parâmetros urbanísticos definidos no número anterior, poderão ser ampliadas até aos valores indicados no quadro da planta de síntese.

ARTIGO 10º
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de edifícios com uso diferenciado da Habitação ou Misto)

1. Armazéns

   Para os lotes com uso destinado a armazém os parâmetros de implantação e construção são os indicados no quadro de áreas da planta de síntese., 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.

2. Serviços

   Para os lotes com uso destinado a serviços os parâmetros de implantação e construção são os indicados no quadro de áreas da planta de síntese. O pé direito deverá ter um mínimo de 3 m, 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 de serviços implique a produção de resíduos tóxicos, na fase de licenciamento terá de justificar como será feita a eliminação dos mesmos.

3. Comércio

   Para os lotes com uso destinado a comércio os parâmetros de implantação e construção são os indicados no quadro de áreas da planta de síntese. O pé direito deverá ter um mínimo de 3,00m, 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.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/03

4. Uso misto

O uso misto terá de cumprir as normas previstas no art.9º referente á implementação de edifícios com uso habitacional acrescido das normas indicadas nos números 1,2 ou 3 do art.10º, consoante o uso pretendido.

ARTIGO 11º
(Construções Existentes)

a) os lotes 75, 88, 91 e 98 tem uma área de implantação e construção superior à prevista para novas construções, no entanto como estão devidamente licenciados foram contemplados.

b) os lotes 109 e 111 embora tenham uma área de implantação inferior ao previsto para novas construções, têm uma área de construção superior, pelo que não é permitida a alteração de qualquer área.

c) Não são permitidas alterações nas construções dos lotes 75,88, 91,98,109 e 111 que impliquem aumento nas áreas de implantação e construção.

d) as construções existentes, que não atinjam os parâmetros urbanísticos definidos no art.9º, poderão ser ampliadas até aos valores indicados no quadro da planta de síntese.

ARTIGO 12º
(Construções Aprovadas)

Nos lotes 84 e 86 foram contemplados os projetos aprovados pelo que as áreas indicadas no quadro da planta de síntese são nestes casos diferentes das situações previstas para as novas construções.

ARTIGO 13º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

a) No logradouro de cada fração é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de:

- Anexo com 35 m² nos lotes com área inferior a 1000 m², destinado a estacionamento, arrumos de material de jardinagem ou apoio lúdico ao uso do logradouro de acordo com o indicado na planta de síntese.
- Anexo com 50 m² nos lotes com área superior a 1000 m², destinado a estacionamento, arrumos de material de jardinagem ou agricultura ou apoio lúdico ao uso do logradouro de acordo com o indicado na planta de síntese.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
DEPARTAMENTO
Esta cópia é conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/23

b) A construção do anexo, deve obedecer à planta de implantação;

c) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,4m;

d) Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.

ARTIGO 14º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração deverá conter no interior do lote:

1. Lotes destinados a habitação em moradia unifamiliar

a) Fogos com área de construção entre os 120 m² e os 300 m² - 2 Lugares para estacionamento automóvel.

b) Fogos com área de construção superior a 300 m² - 3 Lugares para estacionamento automóvel.

2. Lotes destinados a industria e armazém

a) 1Lugar de estacionamento por cada 75 m² de área de construção.

3. Lotes destinados a serviços

a) 3 Lugares de estacionamento por cada 100 m² de área de construção para estabelecimentos com área inferior a 500 m² e 5 lugares para estabelecimentos com área superior a 500 m².

4. Lotes destinados a comércio

a) 1 Lugar/30 m² de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção inferior a 1000 m²;

b) 1 Lugar/25 m² de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área de construção entre 1000 m² e 2500 m²;

c)1 Lugar/15 m² de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção superior a 2.500 m² e cumulativamente 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 200 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento ou exposição dos produtos.

MUNICIPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/23

ARTIGO 15º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de construção e de implantação das frações são as que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos nas alíneas a) e b) do nº 1, 2 e 3 do artigo 9º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 13º.

ARTIGO 16º

(Área permeável)

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

Disposições Complementares

ARTIGO 17º

(Uso das construções)

Os lotes são para habitação, comercio, industria não poluente, serviços e armazém, estando salvaguardado estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à actividade dentro dos lotes, não interferem com a via pública nem com os lotes vizinhos.

ARTIGO 18º

(Comportamento Acústico)

Deverá ser entregue o projecto acústico, aquando da entrega das restantes especialidades.

ARTIGO 19º

(Poluição Ambiental)

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

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PUBLICO
Estado de Arquivo Original
da onde foi extraída
2026/06/03

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 20º

(Considerações 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 0,7 m, relativamente à rasante do arruamento, no entanto a cota de soleira poderá ser ajustada em função da topografia do terreno.

3. Acessos verticais

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

4. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

5. Vedação das Frações ou Lotes

Os muros de vedação frontais e os que confinam com áreas de cedência serão executados com 0,9 m de altura em alvenaria, podendo ser acrescidos de 0.6 m de gradeamento de modo a não ultrapassar 1,5 m de altura medidos no ponto médio.

Nos lotes confinantes com a linha de água a vedação na faixa de proteção entre os 5 m e 10 m não poderá ser em alvenaria.

6. Cores

As cores a aplicar deverão ser claras. Outros revestimentos serão permitidos desde que o material aplicado não provoque grandes impactes visuais.

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
OFICIAL PÚBLICO
Está conforme o original
de onde foi extraída
2026/06/23

ARTIGO 21º

(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 a habitação, serviços, comércio, armazéns e industria não poluente.

2. Constituem cedências ao município:

a) As áreas destinadas a arruamentos e passeios, com uma área de 23 958,59 m².

b) As áreas destinadas a equipamento, com uma área de 4 004 m².

c) A área destinada a espaços verdes incluindo zona verde de proteção à ribeira com uma área de 3 221 m².

Assinado por: CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS DA SILVA ALCOBIA FERREIRA
Num. de Identificação:
Data: 2026.01.21 14:30:55+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

Assinado por: RITA MARIA CRUZ DA COSTA CAMPOS VEIGA
Num. de Identificação:
Data: 2026.01.21 11:40:44+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

Vila Franca de Xira, 2026

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
DEPARTAMENTO
Este documento original
foi digitalizado e extraído
2026/01/23