

**Projecto de Loteamento da AUGI Casal das Areias II
Licenciamento
Câmara Municipal de Vila Franca de Xira**

REGULAMENTO

Índice:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

- Art.º 1 (Objecto)
- Art.º 2 (Âmbito de aplicação)
- Art.º 3 (Elementos do Loteamento)

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS DE NATUREZA TÉCNICA

- Art.º 4 (Vinculo)
- Art.º 5 (Índices Urbanísticos)

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DE NATUREZA TÉCNICA

- Art.º 6 (Uso do Solo)
- Art.º 7 (Unidade de Conjunto)
- Art.º 8 (Implantação dos Edifícios)
- Art.º 9 (Alinhamentos)
- Art.º 10 (Cotas de Soleira)
- Art.º 11 (Cotas de Platibanda ou de Beirado)
- Art.º 12 (Cérceas)
- Art.º 13 (Cobertura)
- Art.º 14 (Vedações)
- Art.º 15 (Enquadramento de instalações técnicas exteriores)
- Art.º 16 (Estendais)
- Art.º 17 (Fecho de Varandas)
- Art.º 18 (Impermeabilização do Solo)
- Art.º 19 (Garagens, Caves)
- Art.º 20 (Anexos)
- Art.º 21 (Materiais)
- Art.º 22 (Cor)
- Art.º 23 (Pavimentos Exteriores)

CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PROJECTO

- Art.º 24 (Projecto e Obras de Urbanização)
- Art.º 25 (Identificação dos Lotes)

REGULAMENTO

Projecto de Loteamento da AUGI Casal das Areias II – Vila Franca de Xira

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Art.º 1 (Objecto)

O Projecto de Loteamento define e estabelece o conjunto de normas destinadas a reger a ocupação, uso e transformação do solo da área por ele abrangida, a organizar e preservar a homogeneidade e coerência pretendidas e os valores ambientais resultantes, bem como as condições de construção dos edifícios e espaços públicos.

Art.º 2 (Âmbito de aplicação)

(1) O Regulamento aplica-se a todas as obras, de iniciativa cooperativa, pública, e privada, a realizar na área de intervenção, conforme consta nas Plantas de Localização, adiante designado Casal das Areias II.

(2) Os projectos terão de obedecer ao RGEU, às normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como às disposições regulamentares estabelecidos pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em vigor e ao presente Regulamento.

Art.º 3 (Elementos do Loteamento)

O presente loteamento é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas que constam do índice geral do projecto, com actualização dada por eventuais aditamentos:

Peças Escritas:

- Memória Descritiva e Justificativa
- Regulamento

Peças Desenhadas:

- Planta de Localização
- Planta do Levantamento Topográfico
- Planta de Apresentação
- Planta de Síntese
- Perfis

Escala

1/2000
1/500
1/500
1/500
1/500

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS DE NATUREZA TÉCNICA

Art.º 4 (Vinculo)

Todas as obras a realizar na área do loteamento, quer de iniciativa cooperativa, pública ou privada, obedecerão, às disposições gráficas e regulamentares apresentadas, sendo que não poderá ser inválido o que em matérias afins está regulamentado por legislação específica, nomeadamente sobre política de solos, edifícios urbanos, fiscalizações e licenciamentos.

Art.º 5 (Índices Urbanísticos)

Os parâmetros urbanísticos a que deverão obedecer o loteamento e cada um dos lotes encontram-se definidos no Quadro do Loteamento.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DE NATUREZA TÉCNICA

Art.º 6 (Uso do Solo)

A área de intervenção é uma zona predominantemente vocacionada para o uso residencial e constitui uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) sendo o uso habitacional ou misto (habitação e outro uso compatível), conforme especificado no Quadro do Loteamento.

Art.º 7 (Unidade de Conjunto)

Qualquer intervenção na área do loteamento deverá respeitar e contribuir para a unidade estética e urbanística do conjunto e para o equilíbrio volumétrico do conjunto dos lotes.

Art.º 8 (Implantação dos edifícios)

As construções edificadas ou a edificar nos lotes (construção principal ou anexo), encontrar-se-ão, preferencialmente, no interior dos polígonos de implantação indicadas nas peças desenhadas do projecto de loteamento, podendo, no entanto, ultrapassar esse limite, na condição que se apresentem soluções justificadas do ponto de vista da composição, e sem prejuízo dos parâmetros legais para cada situação, assim como nos mínimos previstos no RGEU e os máximos previstos no PDM.

Art.º 9 (Alinhamentos)

Os planos principais das fachadas de rua terão que alinhar com o limite do polígono de implantação correspondente. Serão aceitáveis corpos salientes dos planos principais das fachadas, desde que a soma das áreas das suas superfícies, paralelas à fachada, não exceda 40% do plano total da fachada.

Serão, igualmente, aceitáveis recuos dos planos principais das fachadas, desde que a soma das áreas das suas superfícies, paralelas à fachada, não exceda 40% do plano total da fachada.

Em todos os lotes podem ser permitidos outros alinhamentos, desde que esteja assegurada a unidade do conjunto, pela aplicação do mesmo critério em todos os lotes.

Art.º 10 (Cotas de Soleira)

As cotas de soleira, definidas de acordo com a modulação do terreno e a proposta de espaço público, bem como os existentes deverão ser respeitadas, com excepção de situações devidamente justificadas.

Art.º 11 (Cotas de Platibanda ou de Beirado)

Devem ser respeitadas, no caso de se encontrarem aí referidas, as *Cotas de Platibanda* indicadas nas Perfis. As *Cotas de Platibanda* são cotas de alinhamento máxima. Contudo, podem ser permitidas outras *Cotas de Platibanda*, desde que esteja garantido o alinhamento com as correspondentes dos edifícios contíguos.

Art.º 12 (Cérceas)

Em qualquer caso, as cérceas das construções deverão respeitar as cérceas máximas referidas nas Peças Desenhadas, com excepção de situações devidamente justificadas.

Art.º 13 (Cobertura)

As coberturas dos edifícios deverão ser planas (pendentes inferiores à 5%) ou inclinadas (pendentes até 35%).

Art.º 14 (Vedações)

As vedações deverão ter altura total máxima de 1,50 m, sendo permitidas as seguintes:

- Muro de alvenaria, com espessura mínima de 0,15m rebocado e pintado.
- Muro de betão armado com espessura mínima de 0,15m rebocado e pintado, podendo prescindir do reboco, desde que a betonagem seja executada com os devidos cuidados, ficando "à vista".
- Vedação transparente, podendo ser assente em cima de muretos com uma transparência, desejavelmente, superior a 70%. a estrutura, redes e gradeamentos deverão ser metálicos, de madeira ou de outro material que corresponda a uma imagem de "filigrana";

- Estas vedações poderão ser substituídas ou adicionadas vedações vegetais (sebes, trepadeiras), desde que respeitadas as alturas máximas indicadas;
- Poderão ser permitidas outras vedações, desde que esteja assegurada a unidade do conjunto, devidamente justificada e contribuir claramente para a qualidade técnica e estética da solução.

Art.º 15 (Enquadramento de instalações técnicas exteriores)

(1) A localização de elementos na envolvente e na cobertura dos edifícios, relativos a instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, equipamentos mecânicos, deverão ser objecto de "Estudo cuidado", por forma a não perturbar a composição arquitectónica dos edifícios, a imagem da paisagem ou a perturbar os enfiamentos visuais.

(2) É proibido a instalação de equipamentos de ar condicionado salientes e de antenas parabólicas nas fachadas dos edifícios ou em terraços e varandas, de forma visível, com excepção de situações devidamente justificadas;

Art.º 16 (Estendais)

Não serão permitidas estendais exteriores nos planos das fachadas da rua. Áreas ou zonas reservadas à secagem de roupa e outras de serviços análogos, deverão estar em espaços próprios ou no logradouro, sempre que possível, a tardoz.

Art.º 17 (Fecho de Varandas)

Não é permitido o fecho de varandas ou terraços, com excepção de situações justificadas, e terão de obedecer ao RGEU, às normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como às disposições regulamentares estabelecidos pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em vigor e ao presente Regulamento.

Art.º 18 (Impermeabilização do Solo)

Os logradouros não deverão ser impermeabilizadas em mais de 60% da sua área, com excepção de situações justificadas.

Art.º 19 (Garagens, Caves)

As garagens individuais deverão localizar-se, preferencialmente, no interior do polígono de implantação, podendo localizar-se no interior dos lotes, sem prejuízo das limitações impostas pelas áreas máximas de construção estabelecidas, assim como da limitação imposta pelo Artº18 anterior (Impermeabilização do Solo).

Art.º 20 (Anexos)

(1) Só é permitida a construção de anexos nos polígonos de implantação para eles previstos. Palas e telheiros pertencentes aos anexos poderão ultrapassar os limites deste polígono sem prejuízo da imagem e unidade de conjunto.

(2) A cêrcea máxima dos anexos é de 3.00m.

(3) O uso dos anexos é restringido às funções de apoio à função principal (habitação ou misto), nomeadamente: arrumos, tratamento de roupa, cozinha de lenha, garagem ou outro compatível.

(4) Relativamente à cobertura, aos materiais de revestimento e cores, aplica analogamente o que está regulamentado nesta matéria nos Art.º 13, Art.º 21, Art.º 22 deste regulamento.

Art.º 21 (Materiais)

(1) O material predominante do revestimento das fachadas é o reboco pintado. Poderá ser utilizado outro material, desde que esteja assegurada, a qualidade técnica e estética da solução.

(2) Para elementos secundários serão permitidos outros materiais, como por exemplo, pedra natural, madeira, betão à vista, tijolo à vista. A aplicação de azulejos decorativos nas fachadas não é desejável, sendo que a sua aplicação terá que ser devidamente justificada e contribuir claramente para a qualidade técnica e estética da solução.

Art.º 22 (Cor)

(1) A cor principal das fachadas, (frente, posterior e laterais), deverá ser branca, podendo ser de outra cor, desde que esteja assegurada a qualidade técnica e estética da solução.

(2) Os elementos secundários das fachadas (corpos salientes, planos recuados, volumes vazados, anexos, palas e elementos semelhantes), poderão ter outras cores.

Art.º 23 (Pavimentos Exteriores)

(1) Nos lotes cuja solução arquitectónica não preveja qualquer vedação do lado da rua os pavimentos das superfícies exteriores, junto da via pública, deverão, preferencialmente, ser em volumetria, padrão, material, cor e qualidade igual ao pavimento da via pública contíguo, com o objectivo de se integrar numa imagem de continuidade;

(2) Os acessos aos estacionamento nos lotes obrigam ao chanfro e/ou rebaixamento dos lancis.

CAPITULO IV - EXECUÇÃO DO PROJECTO

Art.º 24 (Projecto e Obras de Urbanização)

As redes de infraestruturas encontram-se executadas no terreno, sendo apenas admitidas alterações, desde que tecnicamente justificadas e que não colidam com as linhas mestras da proposta de ocupação urbana.

Art.º 25 (Identificação dos Lotes)

1. No âmbito da aplicação do presente regulamento, os edifícios e os lotes, serão objecto de identificação, mediante numeração sequencial nos termos do Quadro do Loteamento.

Lisboa, 19 de Outubro de 2000

César Freitas, Arqº. Responsável

B.I. 16098327, de 15/06/98, Lisboa