



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

PLANO DE PORMENOR

DA A.U.G.I. DO CASAL DO URJAL EM S. JOÃO DOS MONTES

REGULAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA
PLANO DE PORMENOR
DA A.U.G.I. DO CASAL DO URJAL EM S. JOÃO DOS MONTES

Índice do Regulamento	Pág.ª
Capítulo I – Disposições Gerais	1
• Artigo 1º - Objecto e Âmbito Territorial e Legislação Aplicável.....	1
• Artigo 2º - Constituição do Plano	1
• Artigo 3º - Definições	2
Capítulo II – Fraccionamento e Ocupação das Fracções	2
• Artigo 4º - Fraccionamento e Usos	2
• Artigo 5º - Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Plano de Pormenor	3
• Artigo 6º - Parâmetros urbanísticos para a implementação de Edifícios com Uso Habitacional	4
• Artigo 7º - Áreas de Construção e de Implantação Suplementares.....	4
• Artigo 8º - Estacionamento automóvel	5
• Artigo 9º - Áreas máximas de construção e Implantação	5
• Artigo 10º - Verde Urbano	5
Capítulo III – Disposições Complementares	5
• Artigo 11º - Uso das Construções	5
• Artigo 12º - Poluição Ambiental	6
• Artigo 13º - Cedências	6
• Artigo 14º - Cotas de Soleira	6



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

PLANO DE PORMENOR
DA A.U.G.I. DO CASAL DO URJAL EM S. JOÃO DOS MONTES

REGULAMENTO

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1º
Objecto, Âmbito Territorial e Legislação Aplicável

1. O Plano de Pormenor destina-se a disciplinar a reconversão urbanística da área urbana de génese ilegal denominada Casal do Urjal, constituída por uma parcela localizada a Norte de S. João dos Montes com a área de 11.452 m².
2. A reconversão é feita nos termos da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei nº 165/99, de 14 de Setembro e demais legislação aplicável.

Artigo 2º
Constituição do Plano

1. O Plano de Pormenor é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação à escala 1/500;
 - c) Planta de condicionantes.
2. O Plano de Pormenor integra ainda o relatório, a planta topográfica actualizada e a planta de trabalho.



Artigo 3º **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**- Quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do lote.
- c) **Índice de construção**- Quociente entre o somatório das áreas de pavimentos acima e abaixo da cota de soleira e a área do lote.
- d) **Cota de soleira**- Cota do pavimento de entrada principal do edifício.
- e) **Densidade populacional**- Quociente entre a população prevista e a área do prédio loteado.
- f) **Novas construções**- Novas construções propostas em lotes devolutos.
- g) **Área de implantação das Infraestruturas viárias**- Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos e passeios.

CAPÍTULO II **Fraccionamento e ocupação das fracções**

Artigo 4º **Fraccionamento e Usos**

O Plano de Pormenor estabelece o seguinte fraccionamento e usos das fracções:

- a) 20 fracções, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados prioritariamente a uso habitacional unifamiliar;
- b) 1 fracção de verde urbano, destinada a espaço de estar e de lazer para uso colectivo;
- c) 1 fracção destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.



Artigo 5º
Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Plano de Pormenor

O Plano de Pormenor fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção		11.452 m ²
b) Dimensão das Fracções:		
b1) Área destinada a lotes de construção	8.101 m ²	
b2) Área destinada a espaço verde urbano de uso colectivo	408 m ²	
b3) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem e passeios ...	<u>2.943 m²</u>	11.452 m ²
c) Áreas de Cedência ao Município de Vila Franca de Xira		
c1) Para verde urbano	408 m ²	
c2) Para infraestruturas viárias	<u>2.943 m²</u>	3.351 m ²
d) Número Máximo de Fogos		20
e) Área Máxima de Construção		
e1) Em habitação	5.670 m ²	
e2) Em anexos para garagem e arrumos	<u>740 m²</u>	6.410 m ²
f) Volume Máximo de Construção		18.293 m ³
g) Área Máxima de Implantação		
g1) Das construções principais	2.835 m ²	
g2) Dos anexos	<u>740 m²</u>	3.575 m ²
h) Índice de Implantação (3.575 : 11.452)		0,31
i) Índice de Construção (6.410 : 11.452)		0,56
j) População Previsível (3 hab./fogo)		60
k) Densidade Populacional (hab/ha)		52



Artigo 6º

Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional

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

- 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 à 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 à área do lote se obtenha um valor inferior a 200 m²;
- c) Número máximo de fogos: 1;
- d) Número máximo de pisos: 2;
- e) Afastamento frontal da construção: 2,00 m;
- f) Afastamento lateral: 3,00 m;
- g) Afastamentos de tardo: 5,00 m.

Artigo 7º

Áreas de Construção e de Implantação Suplementares

- a) No logradouro de cada fracção é permitida a construção suplementar, adstrita à respectiva habitação de:
 - Garagem com 25 m²
 - Anexo para arrumos com 12 m²
- b) A construção da garagem quando exterior ao polígono de implantação da habitação, deve obedecer à planta de implantação;
- c) A construção de anexos para arrumos, deve obedecer à planta de implantação no logradouro lateral ou de tardo;
- d) As construções nos logradouros para garagem ou arrumos não podem possuir um pé direito superior a 2,20 m;
- e) São ainda consideradas áreas de construção suplementares os terraços descobertos, os serviços técnicos de apoio e as galerias exteriores.
- f) Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.



Artigo 8º
Estacionamento Automóvel

Cada fracção conterà na construção, ou a descoberto, no mínimo, um lugar para estacionamento automóvel.

Artigo 9º
Áreas Máximas de Construção e de Implantação

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fracção são as que decorrem das aplicações a cada fracção dos índices referidos nas alíneas a) e b) do artigo 6º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 7º.

Artigo 10º
Verde Urbano

Destina-se a verde urbano a fracção localizada a Norte com a área de 408 m².

CAPÍTULO III
Disposições complementares

Artigo 11º
Uso das Construções

1. O Plano de Pormenor destinado à reconversão urbanística visa prioritariamente o uso habitacional.
2. O uso dominante da construção principal é o habitacional.
3. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar excepcionalmente que a superfície de pavimentos destinados a habitação possa ter outros usos tais como: misto de habitação e comércio ou serviços; comércio e ou serviços.



Artigo 12º **Poluição Ambiental**

1. Sem prejuízo da legislação em vigor aplicável, não é permitida na área de intervenção deste Plano de Pormenor 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 13º **Cedências**

1. Constituem cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira, as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamento de utilização colectiva e infraestruturas.
2. Constituem cedências ao município:
 - a) Área destinada a verde urbano: 408 m²;
 - b) Área de infraestruturas: 2.943 m².

Artigo 14º **Cotas de Soleira**

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira pode autorizar que as cotas de soleira propostas sejam ajustadas em função da tipologia adoptada para a construção.

Vila Franca de Xira, Setembro de 2003