

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

**LOTEAMENTO DA AUGI
DA FONTE DO VALE OU TERRA DAS FIGUEIRAS**

REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

LOTEAMENTO DA AUGI DA FONTE DO VALE OU TERRA DAS FIGUEIRAS

Índice do Regulamento	Pág.ª
Capítulo I – Disposições Gerais	1
• Artigo 1º - Objecto	1
• Artigo 2º - Composição do Projecto de Loteamento	1
• Artigo 3º - Definições	1
Capítulo II – Lotes Ocupados – Construções Existentes	2
• Artigo 4º - Construções a Manter	2
• Artigo 5º - Construções Susceptíveis de Ampliação	3
Capítulo III – Lotes Devolutos – Novas Construções	3
• Artigo 6º - Parâmetros Urbanísticos	3
• Artigo 7º - Uso das Construções	4
Capítulo IV – Disposições Complementares	4
• Artigo 8º - Valores Gerais do Loteamento	4
• Artigo 9º - Verde de Protecção	5
• Artigo 10º - Áreas de Construção e de Implantação Suplementares	6
• Artigo 11º - Estacionamento Automóvel	6
• Artigo 12º - Poluição Ambiental	6
• Artigo 13º - Cedências	7
• Artigo 14º - Cotas de Soleira	7

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

**LOTEAMENTO DA AUGI
DA FONTE DO VALE OU TERRA DAS FIGUEIRAS**

REGULAMENTO

***CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS***

***Artigo 1º
(Objecto)***

O projecto de loteamento destina-se a disciplinar a reconversão urbanística da área urbana de génese ilegal denominada Fonte do Vale ou Terra das Figueiras, constituída por uma parcela localizada a Norte de Vialonga com a área de 31.040 m². 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
(Composição do Projecto de Loteamento)***

O projecto de loteamento é composto pela memória descritiva, pelo presente regulamento e pela planta de síntese.

***Artigo 3º
(Definições)***

1. Polígono base para a implantação da construção

Designa-se por polígono base para a implantação de uma construção (edifício) o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantada a construção.

2. Índice de implantação

Quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e área de lote.

3. Índice de construção

Quociente entre o somatório das áreas de pavimentos acima e abaixo da cota de soleira e a área do lote.

4. Cota de soleira

Cota do pavimento de entrada principal do edifício.

5. Densidade populacional

Quociente entre a população prevista e a área do prédio loteado.

6. Construções a manter

Construções existentes para as quais não se propõem alterações formais e de uso.

7. Construções susceptíveis de ampliação

Construções existentes susceptíveis de ampliação no quadro dos parâmetros urbanísticos para as novas construções.

a) Ampliação horizontal. Quando a ampliação implica o aumento da área de implantação.

b) Ampliação vertical. Quando a ampliação se exerce sobre a construção existente.

8. Construções susceptíveis de substituição

Construções existentes degradadas, precárias ou sub-dimensionadas susceptíveis de substituição por novas construções.

9. Novas construções

Novas construções propostas em lotes devolutos.

CAPÍTULO II
LOTES OCUPADOS . CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Artigo 4º
(Construções a Manter)

1. A legalização das construções existentes rege-se pelo Artigo 7º da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de Setembro.
2. Nos edifícios a manter não é permitida a alteração significativa do volume nem a alteração da imagem formal exterior.
3. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar quando justificado, o seguinte:

- a) alteração do uso consentâneo com a legislação em vigor.
 - b) Alterações interiores em obras de renovação ou de adaptação.
 - c) Alteração da cor ou do revestimento dos paramentos exteriores.
4. Excepcionalmente, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar a substituição de uma construção existente por uma nova construção quando a construção existente possua alguma das seguintes características:
- a) Construção com volume desinserido do tecido urbano imediatamente envolvente.
 - b) Construção cuja estrutura apresente indícios de menor resistência que possa pôr em causa a sua segurança ou a de outrém.

Artigo 5º
(Construções Susceptíveis de Ampliação)

1. São susceptíveis de ampliação, os edifícios existentes cuja área de implantação e de construção possuam valores inferiores àqueles que decorreriam quando aplicados ao lote os parâmetros urbanísticos utilizados para os lotes devolutos no quadro deste projecto de loteamento.
2. O somatório da área de implantação resultante da edificação existente e da ampliação, assim como o somatório da área de construção da edificação existente e da ampliação, não poderão ultrapassar os valores que decorrem da aplicação dos parâmetros urbanísticos aplicados aos lotes devolutos.

CAPÍTULO III
LOTES DEVOLUTOS . NOVAS CONSTRUÇÕES

Artigo 6º
(Parâmetros Urbanísticos)

As novas construções destinadas a habitação, a comércio ou a serviços regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos aplicados à área do lote:

- a) Índice de implantação: 0,35

É admitido que a área de implantação atinja o valor de 100 m², quando pela aplicação deste índice 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 deste índice à área do lote se obtenha um valor inferior a 200 m².

- c) Número máximo de fogos: 2
- d) Número máximo de pisos: 3 (2 pisos e cave)
Para este efeito são considerados os pisos acima e abaixo da soleira qualquer que seja o uso a que se destinem.
- e) Afastamento à plataforma da via: 2 m
- f) Afastamentos laterais de construções não geminados: 3 m
- g) Afastamento de tardoz no contacto com a área de protecção à ribeira: variável, não devendo ultrapassar o limite da construção contígua existente.
- h) Tipologia dos fogos: T3 ou T4

Artigo 7º
(Uso das Construções)

1. A operação de loteamento destinada à reconversão urbanística visa prioritariamente o uso habitacional.
2. A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira poderá autorizar excepcionalmente outros usos quando justificados tais como:
 - a) Usos mistos de habitação, comércio e serviços
 - b) Comércio
 - c) Serviços
3. A adopção de usos mistos ou não residenciais implica que a construção seja adequada e obedeça aos parâmetros da legislação aplicável.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 8º
(Valores Gerais do Loteamento)

1. Área de Intervenção		31.040 m ²
2. Área dos Lotes	19.188 m ²	
3. Área de Cedência		
3.1. Verde de Protecção	5.015 m ²	
3.2. Infraestruturas viárias ...	<u>6.837 m²</u>	<u>11.852 m²</u>
		31.040 m ²
4. Número Total de Lotes		69
5. Número Máximo de Fogos		149

6. Área Máxima de Construção		
Construções a Manter	10.060 m ²	
Construções a Ampliar ou Substituir	2.462 m ²	
Novas Construções	<u>9.432 m²</u>	21.954 m ²
7. Volume Máximo de Construção		
Construções a Manter	28.409 m ³	
Construções a Ampliar ou Substituir	6.780 m ³	
Novas Construções	<u>25.919 m³</u>	61.108 m ³
8. Área Máxima de Implantação		
Construções a Manter	4.597 m ²	
Construções a Ampliar ou Substituir	1.019 m ²	
Novas Construções	<u>3.588 m²</u>	9.204 m ²
9. Índice de Implantação (Construções Principais e Anexos)		0,296
10. Índice de Construção (Construções Principais e Anexos)		0,70
11. População Previsível (3 hab./fogo)		447
12. Densidade Populacional (hab/ha)		144

Artigo 9º
(Verde de Protecção)

1. A área verde de protecção é constituída pela faixa de protecção à Ribeira dos Estanques e pelo espaço entre a Rua Fonte do Vale e Rua Ramiro Correia a Sul do lote nº 69.
2. Na área de protecção à ribeira dos Estanques é interdita a construção e o movimento de terras.
A intervenção nesta área decorrerá de projecto de regularização da ribeira.
3. O espaço situado entre a Rua Fonte do Vale e Rua Ramiro Correia a Sul do lote nº 69, constituir-se-à como reserva susceptível de tratamento para uso urbano de estadia ou equipamento de interesse público.

Artigo 10º
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

A área de construção atribuído a cada lote é constituído pelas áreas brutas de todos os pisos acima e abaixo da soleira, decorrente de aplicação ao lote, de índice de construção, com a exclusão de:

- a) Garagens em anexos com o máximo de 30 m² por lote
- b) Garagens e arrumos em cave ou semi-cave
- c) Terraços descobertos
- d) Serviços técnicos de apoio
- e) Galerias exteriores
- f) Anexos para apoio de actividades de jardinagem ou de uso lúdico do logradouro, com o máximo de 12 m² por lote.

Artigo 11º
(Estacionamento Automóvel)

As novas construções terão de prever para cada lote, em espaço coberto ou descoberto, no mínimo um lugar de estacionamento por fogo.

Artigo 12º
(Poluição Ambiental)

1. A instalação de estabelecimentos que possam provocar poluição ambiental por emissão de poeiras, fumos, vapores e cheiros, rejeição de efluentes líquidos ou produção de resíduos sólidos, só será autorizada desde que estes poluentes não excedam os limites que vierem a ser fixados pelas entidades a quem compete o licenciamento.
2. Não poderão 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. São proibidos os processos de eliminação de resíduos fixados no nº 4 do Artigo 4º do Decreto-Lei nº 310/95, de 20 de Novembro.
4. No interior dos lotes não poderão 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 proibido 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, todos os espaços das parcelas fraccionadas que não sejam integradas nos lotes.
2. Constituem cedências ao município:
 - a) Área de verde de protecção: 5.015,00 m²
 - b) Área destinada a infraestruturas: 6.837,00 m²

Artigo 14º
(Cotas de Soleira)

As cotas de soleira propostas poderão ser ajustadas em função da tipologia adoptada para a construção.

Vila Franca de Xira, Julho de 2000