

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga, Concelho de Vila Franca de Xira

PROJETO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

ÍNDICE

Artº. 1º - Âmbito de aplicação.....	2
Artº. 2º - Âmbito territorial	3
Artº. 3º - Vigência.....	3
Artº. 4º - Conceitos	4
Artº. 5º - Ocupação do solo – edificações e espaços livres	4
1. Lotes para construção de moradias unifamiliares	4
1.1 Construção de anexos – garagens	5
1.2 Construção de anexos - cozinha rústica.....	5
1.3 Impermeabilização do solo nos logradouros	5
2. Lotes para construção de edifícios multifamiliares.....	6
3. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado - área "non aedificandi"	6
Artº. 6º - Utilização dos Imóveis.....	6
Artº. 7º - Disposições Gerais.....	7
Artº. 8º - Estética das edificações	9
Artº. 9º - Cedências e parâmetros urbanísticos	10
Artº. 10º - Insuficiências e omissões.....	10

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga, Concelho de Vila Franca de Xira

PROJETO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

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 Urbanística da Quinta dos Magos II, sita na Freguesia de Vialonga, concelho de Vila Franca de Xira.

Pretende-se com ele dotar os responsáveis autárquicos de um instrumento de gestão do projeto apresentado, que permita simultaneamente responder a dúvidas suscitadas aquando (Técnicos e Municípios) pretendam realizar trabalhos no seu âmbito, e ao mesmo tempo acompanhar o seu correto cumprimento, de modo a que a Reconversão desta Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), se traduza na criação de um núcleo habitacional globalmente bem infraestruturado, constituindo uma condição essencial para que a qualidade do tecido urbano e o bem estar dos residentes seja alcançado.

Artº. 1º.

(Âmbito de aplicação)

O presente Regulamento aplica-se na área de intervenção definida pelo projeto, de acordo com a Planta Síntese que o integra, incidindo as suas disposições sobre todas as obras, quer de iniciativa pública ou privada, a realizar na área abrangida.

Artº. 2º.

(Âmbito Territorial)

Para a área definida pelos limites físicos da Quinta dos Mogos II são afixadas as seguintes zonas de intervenção, em conformidade com a Planta Síntese:

1. Zonas de construção urbana:

Correspondentes aos quarteirões de lotes, definidos pela malha viária proposta, e devidamente identificados com número e área;

2. Zonas de espaços verdes:

Correspondentes às áreas situadas a Poente da Quinta dos Mogos II, entra a Rua "E" e o tardoz dos lotes A19 a A23, e de um e outro lado da Rua "A", a tardoz dos lotes A1 a A6.

3. Zonas de equipamentos coletivos:

Área situada junto à Rua "A", entre os lotes B1 e B3 e a Ribeira do Morgado, exclusivamente destinada à implantação de "peças" de equipamento coletivo que a C.M. de Vila Franca de Xira julgar mais conveniente para o novo núcleo habitacional.

Artº. 3º.

(Vigência)

O presente Regulamento vigorará enquanto não forem concluídas todas as obras previstas no projeto (públicas e privadas), salvo se a C.M. de Vila Franca de Xira decidir, antes disso, revogar ou alterar o Projeto de Reversão que o acompanha, ou a sua redação.

Artº. 4º.

(Conceitos)

A Quinta dos Mogos II constitui uma área de vocação prioritariamente residencial, considerando-se terreno para construção aquele que, esteja marginado por vias públicas e disponha de infraestruturas urbanísticas (redes de abastecimento de água, de esgotos, de drenagem superficial, de energia elétrica, de telecomunicações e de gás natural), e esteja consagrado na Planta Síntese, para esse fim.

Artº. 5º.

(Ocupação do solo – edificações e espaços livres)

O projeto apresentado contempla as seguintes situações, quanto a este aspeto:

1. Lotes para construção de moradias unifamiliares

- a. Destinam-se à construção de moradias os lotes B1 a B50, identificados na Planta Síntese, nos quais apenas será permitida a construção de uma única edificação com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira, para uso habitacional;
- b. Permite-se, nos casos em que a morfologia do terreno natural o justifique, sempre comprovado com levantamento topográfico desenhado a escala adequada, que seja construído um piso parcial em cave (até 0,50 da área do piso do R/C), exclusivamente para uso secundário da habitação (garagem, e/ou arrecadação, e/ou arrumos, e/ou instalações técnicas) e nunca extrapolando os limites da implantação;
- c. A definição das implantações das moradias e anexos estão indicados, ainda que se forma genérica e exemplificativa, os afastamentos mínimos a salvaguardar entre os edifícios e os limites dos seus lotes, sendo que em todos os casos há que cumprir o preceituado no Código Civil, sobre servidão de vistas;

d. Conforme se assinala nas peças desenhadas é permitida a construção de anexos para garagem e/ou cozinha rústica, de acordo com o definido nos pontos 1.1 e 1.2 deste Artigo.

1.1 Construção de anexos – garagens

- a) Tendo em vista a intenção de "disciplinar" o ordenamento na ocupação do solo no interior dos lotes destinados a moradia, os anexos para garagens serão implantados nos locais indicados na Planta Síntese (esta indicação é passível de alteração mediante justificação);
- b) Os anexos só poderão ter 1 piso, com cobertura exclusivamente plana, com a área encerrada máxima de 20,00m² e uma altura livre máxima não superior a 2,40m;
- c) Nos lotes B27 a B33 e B44 e B45, não há lugar à construção de anexo para garagem, no entanto, a área referida no ponto anterior, será adicionada à área de implantação, tendo o uso exclusivo de garagem e nunca extrapolando os limites definidos pelos polígonos de implantação;

1.2 Construção de anexos - cozinha rústica

- a) Pelas mesmas razões atrás referidas estão indicados os locais de implantação destes anexos (os mesmos são passíveis de alteração mediante justificação);
- b) Estes espaços são exclusivamente destinados ao fim indicado e não podem constituir um espaço encerrado, nem exceder 4,00m² de área nem 2,40m de altura livre máxima.
- c) As respetivas condutas de ventilação destes espaços deverão encontrar-se agregados ao edificado principal.

1.3 Impermeabilização do solo nos logradouros

Tendo em conta a necessidade de salvaguardar os recursos hídricos da zona, a impermeabilização do solo exterior às áreas edificadas em cada lote deverá ser sempre a menor possível, devendo dar-se prioridade nessas áreas à plantação de espécies arbóreas e ao coberto vegetal, abrangendo uma superfície nunca inferior a 0,50 da área

do logradouro, com um mínimo de 25,00m².

2. Lotes para construção de edifícios multifamiliares

- a. Destinam-se à construção de edifícios de habitação multifamiliar, os lotes A1 a A23, identificados na Planta Síntese, sendo que o Lote A5, a ceder à C.M. de Vila Franca de Xira, no âmbito das compensações urbanísticas poderá ter outro uso, a definir pela Autarquia;
- b. Conforme define o projeto de loteamento, particularmente na sua Planta Síntese, os edifícios a construir terão 3 (três) pisos acima da cota de soleira e 1 (um) abaixo, implantados de acordo com as cotas de soleira que para cada um serão definidas no projeto da rede viária que vai ser elaborado.
- c. Os pisos das Caves destes edifícios são destinados a parqueamento auto, a atribuir às frações de cada prédio, com base no preceituado no PDM de Vila Franca de Xira para o número de lugares de estacionamento.

3. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado - área "non aedificandi"

Conforme se assinala nas diversas Plantas que integram este projeto, nos termos da legislação aplicável, foram estabelecidas em ambas as margens do leito desta linha de água, faixas de proteção, com a largura de 5,0m para cada lado, as quais constituem "área non aedificandi".

Como se assinala na Planta Síntese, estas faixas serão alargadas pontualmente, de modo a absorverem o terreno que as separa dos edifícios a construir.

Assim, todo o terreno entre esses edifícios e o canal resultante da regularização do leito da Ribeira, será tratado como espaço verde de utilização coletiva, ficando afeta à jurisdição que regula o Domínio Hídrico.

Artº. 6º.

(Utilização dos Imóveis)

A utilização dos imóveis que venham a ser construídos no âmbito deste projeto de

loteamento, ficam sujeitos às prescrições do presente Regulamento, considerando-se que:

- a. Só é permitida a construção de edifícios destinados exclusivamente para habitação;
- b. Em todos os casos em que na estrutura edificada dos edifícios sejam integrados espaços para parqueamento auto (edifícios A1 a A23 e B27 a B33 e B44 e B45) deverá ser cumprida a legislação aplicável em vigor, vigente à data da elaboração dos respetivos projetos, particularmente a que impenda sobre a segurança contra riscos de incêndio, ficando desde já vedado o acesso a viaturas que utilizem como combustível o G.P.L.

Artº. 7º.

(Disposições gerais)

a. Cércea: Atendendo à morfologia do terreno, a cércea considerada para cada edifício (moradia ou prédio) é definida para a fachada fronteira à Rua que serve o lote, adaptando-se os seguintes princípios:

- i. Moradias: a altura das fachadas não pode exceder 6,50m, medidos entre as respetivas soleiras das entradas principais até ao alinhamento superior da platibanda, excluindo o piso técnico de acesso à cobertura, guarda-corpos e chaminés;
- ii. Edifícios multifamiliares: a altura entre os seus pisos acima da cota de soleira não pode exceder 3,00m, aplicando-se o determinado no RGEU e em demais legislação específica;

b. Estabelecimento da cota de soleira: a cota do piso do R/C dos novos edifícios (moradias e prédios) a construir, é definida tomando como referência o lencil do passeio adjacente à frente do lote, não podendo exceder os seguintes valores: 0,70m quando referenciado ao ponto médio da frente do lote, ou 0,50m quando referenciado ao ponto extremo mais elevado da frente do lote.

c. Coberturas:

- i. Será autorizada outra forma de cobertura para as moradias que não seja a de plana, podendo ser em forma de cobertura tipo "telhado", com a linha da cumieira paralela ao plano marginal da fachada, dando preferência à aplicação de telha "lusa" de barro vermelho;
- ii. No caso de cobertura plana, para as moradias, o acesso à mesma pode ser feito através de volume saliente, com pé-direito regulamentar (não excedendo os 2,20m de pé-direito livre), não devendo constituir por regra a continuidade das fachadas, e com uma área máxima correspondente à caixa de escadas;
- iii. No caso das moradias em banda (B27 a B33 e B44 e B45) deverá ser dada primazia à cobertura plana, com intuito de uniformizar as moradias por si compostas.
- iv. Na cobertura dos prédios de habitação multifamiliar deverá ser adotado o tipo de cobertura plana, sempre com a obrigatoriedade de haver drenagem das águas pluviais e sua condução para a rede pública;
- v. Aceita-se que nos edifícios para habitação multifamiliar seja feito o aproveitamento do acesso e manutenção da cobertura, para aí se instalarem espaços de arrecadação a atribuir às frações do prédio, com acesso pelo prolongamento das escadas de ligação dos pisos;
- vi. Admite-se a instalação de equipamento de produção de energia apenas nas coberturas, devendo ser instaladas, preferencialmente, no plano tardoz do edifício ou não visível do plano marginal do arruamento.

d. Escadas: em caso algum serão permitidas escadas exteriores de ligação entre pisos;

e. Sótão: Serão admitidos sótãos nas moradias, tendo como condicionante o arranque do telhado não poderá elevar-se acima dos 50 cm, medidas pelo interior. Quando acessíveis, destinar-se-ão exclusivamente a arrecadação ou arrumos.

- f. Muros de vedação dos lotes de moradias:** os muros de vedação a construir para delimitação de cada lote terão no limite fronteiro aos arruamentos que os servem, a altura máxima opaca de 1,00m, podendo ser-lhes aplicado superiormente gradeamento metálico (não fechadas), cuja altura não poderá exceder 0,60m, aconselhando-se a plantação de sebe viva no seu interior, como forma de proteger a privacidade dos seus residentes.
- g. Varandas:** as varandas balançadas não são contabilizadas para a área de construção, como também não são contabilizadas para a área de implantação.
- h. Estacionamento:** Cada moradia deverá salvaguardar no interior do lote, pelo menos um lugar para estacionamento automóvel, com pé-direito igual ou inferior a 2,4 m.

Artº. 8º.

(Estética das edificações)

Cabe à C.M. de Vila Franca de Xira, nos termos da legislação em vigor, zelar pela qualidade dos projetos de novas construções a licenciar para a Quinta dos Mogos II, tendo em consideração que a harmonia e homogeneidade do conjunto deve assentar e padrões de qualidade arquitetónica, como forma de contribuir para a qualidade estética das construções na zona, pelo que deve exigir:

- a. Aplicação de materiais de boa qualidade nas construções, com primazia na construção típica portuguesa (betão-armado e alvenaria);
- b. Aplicação de cores suaves sobre reboco na pintura das fachadas, com preferência para o branco;
- c. Que nas moradias com cobertura em telha, a inclinação dos telhados não exceda 25°;
- d. Reprovar os projetos que pela forma, volumetria e decoração da solução proposta, dentre outras razões, possam constituir elementos de rotura no equilíbrio do tecido urbano desejado.

Artº. 9º.

(Cedências e parâmetros urbanísticos)

As cedências de terreno previstas neste projeto e assinalados na respetiva Planta Síntese, destinam-se a satisfazer as exigências legais definidas pelo PDM de Vila Franca de Xira.

1. Domínio privado da C.M. de Vila Franca de Xira

- a. Lote A5, com 210,00m² para a construção de edifício com 3 P + Cave;
- b. Terreno com 6147,30m², destinado a espaço verde para uso coletivo;
- c. Terreno com 2205,00m², destinado à instalação de equipamentos coletivos edificados, a definir pela Autarquia;

2. Domínio público

- a. Terreno para arruamentos (faixas de rodagem, bolsas de estacionamento, faixas separadoras e passeios pedonais).....9162,40m²
- b. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado, sujeitas à jurisdição que regula o Domínio Hídrico.....2629,20m²

Artº. 10º.

(Insuficiências e omissões)

Para todas as insuficiências e omissões decorrentes da interpretação e aplicação deste Regulamento a C.M. de Vila Franca de Xira usará os instrumentos legais que impendem sobre a gestão do território e as obras de urbanização, designadamente o P.D.M., a Lei 91/95, o RGEU e o D.L. 555/99.

Vila Franca de Xira, março de 2025