

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga

Concelho de Vila Franca de Xira

PROJECTO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

- ÍNDICE -

Artº. 1º. - ÂMBITO DA APLICAÇÃO

Artº. 2º. - ÂMBITO TERRITORIAL

Artº. 3º. - VIGÊNCIA

Artº. 4º. - CONCEITOS

Artº. 5º. - OCUPAÇÃO DO SOLO - Edificações e Espaços Livres

1 - Lotes para construção de Moradias Unifamiliares

1.1 - Construção de Anexos-Garagens

1.2 - Construção de Anexos-Cozinha Rústica

1.3 - Impermeabilização do Solo nos Logradouros

2 - Lotes para construção de Edifícios Multifamiliares

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

Artº. 6º. - UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artº. 7º. - VOLUMETRIA E FORMA DAS EDIFICAÇÕES

Artº. 8º. - ESTÉTICA DAS EDIFICAÇÕES

Artº. 9º. - CEDÊNCIAS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Artº. 10 - INSUFICIÊNCIAS E OMISSÕES

João Polá

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga

Concelho de Vila Franca de Xira

PROJECTO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as acções e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanística da Quinta dos Mogos 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 projecto apresentado, que permita simultaneamente responder a dúvidas suscitadas a quantos (Técnicos e Municipais) pretendam realizar trabalhos no seu âmbito, e ao mesmo tempo acompanhar o seu correcto cumprimento, de modo a que a Reconversão desta Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), se traduza na criação dum núcleo habitacional globalmente bem infraestruturado, 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 projecto, de acordo com a Planta Síntese que o integra (Desº. nº.3 - Ordenamento do Território), incidindo as suas disposições sobre todas as obras, quer de iniciativa pública ou privada, a realizar na área abrangida.



Artº. 2.
(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 (Desº. nº.3 - Ordenamento do Território):

a) Zonas de construção urbana:

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

b) Zonas de espaços verdes:

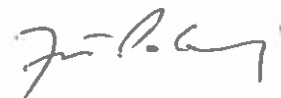
Correspondentes às áreas situadas a Poente da Quinta dos Mogos II, entra a Rua "E" e o tardo dos lotes A19 a A23, e de um e outro lado da Rua "A", a tardo dos lotes A1 a A6.

c) Zonas de equipamentos colectivos:

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 colectivo 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 projecto (públicas e privadas), salvo se a C.M. de Vila Franca de Xira decidir, antes disso, revogar ou alterar o Projecto de Reversão que o acompanha, ou a sua redacção.



Artº. 4º.
(Conceitos)

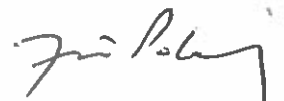
A Quinta dos Mogos II constitui uma área de vocação prioritariamente residencial, considerando-se terreno para construção aquele que, estando abrangido pela a) do Artº. 2º., esteja marginado por vias públicas e disponha de infraestruturas urbanísticas (redes de abastecimento de água, de esgotos, de drenagem superficial, de energia eléctrica, de telecomunicações e de gás natural), esteja consagrado na Planta Síntese Desº, nº.3, para esse fim.

Artº. 5º.
(Ocupação do solo - edificações e espaços livres)

O projecto apresentado contempla as seguintes situações, quanto a este aspecto:

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, ou os previstos no Artº. 6º. a), e de acordo com o definido na Planta Síntese que integra o Projecto de Loteamento;
- b) No Desº. 7 - Definição das Implantações das Moradias e Anexos, estão indicados, ainda que se forma genérica e exemplificativa, os afastamentos mínimos a salvaguardar entre os edificios e os limites dos seus lotes, sendo que em todos os casos há que cumprir o preceituado no Código Civil, sobre servidão de vistas;
- c) 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);



- d) Conforme se assinala nas peças desenhadas n.ºs. 3 - Planta Síntese e n.º.7 - Definição das Implantações das Moradias e Anexos, é permitida a construção de anexos para garagem e 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 terão de ser implantados nos locais indicados na Planta Síntese (Des.º.3) e na Planta de Definição das Implantações das Moradias e Anexos;
- b) Os anexos - garagens só podem ter 1 piso, com a área encerrada máxima de 20,00m² e a cêrcea não superior a 2,60m (ao beirado).
- c) Nos lotes B27 a B33 e B44 e B45, não há lugar à construção de anexo-garagem, ficando a garagem incorporada na área de construção da moradia (R/C ou Cave).

1.2 - Construção de anexos - cozinha rústica

- a) Pelas mesmas razões atrás referidas, na Planta de Definição das Implantações das Moradias e Anexos (Des.º.7), estão indicados os locais de implantação destes anexos;
- b) Estes espaços são exclusivamente destinados ao fim indicado e não podem constituir um espaço encerrado, nem exceder 4,00m² de área nem 2,30m de cêrcea (ao beirado).

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 lote 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 projecto de loteamento, particularmente na sua Planta Síntese (Desº.3), 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 projecto da rede viária que vai ser elaborado.
Na peça desenhada nº.6 - Perfis, apresenta-se uma previsão sobre esta matéria, relativa aos lotes A3, A9, A17 e A22, a confirmar então;
- c) Tal como está consagrado para o caso das moradias unifamiliares, também aqui se prevê a possibilidade de instalação ao nível do R/C, de actividades de natureza económica, com os mesmos condicionamentos expressos para as moradias;
- d) Os pisos das Caves destes edifícios são destinadas a estacionamento auto, a atribuir às fracções de cada prédio, com base no preceituado na Portaria nº.1136/2001, de 25 de Setembro.

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

Conforme se assinala nas diversas Plantas que integram este projecto, nos termos da legislação aplicável, foram estabelecidas em ambas as margens do leito desta linha de água, faixas de protecção, 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 colectiva, ficando afectada à jurisdição que regula o Domínio Hidrico.



Artº. 6

(Utilização dos Imóveis)

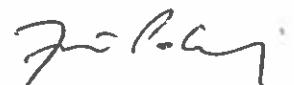
A utilização dos imóveis que venham a ser construídos no âmbito deste projecto de loteamento, ficam sujeitos às prescrições do presente Regulamento, considerando-se que:

- a) Só é permitida a construção de edifícios destinados exclusivamente para habitação e/ou mistos (habitação - comércio, habitação - actividade artesanal), sendo estas instaladas apenas nos pisos de R/C.
- b) Entendem-se como actividades de comércio ou artesanal todas as que sendo compatíveis com o uso predominante dos edifícios a construir (habitação) não sejam susceptíveis de perturbar a tranquilidade, o bem estar e a segurança física dos seus habitantes, e dos próprios imóveis, nomeadamente actividades que possam contribuir para a criação de focos de poluição ambiental (maus cheiros, ruídos ou outros).
- c) Em todos os casos em que na estrutura edificada dos edifícios sejam integrados espaços para estacionamento auto (edifícios A1 a A23 e B27 a B33 e B44 e B45) recomenda-se o cumprimento da legislação aplicável, vigente à data da elaboração dos respectivos projectos, 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.

(Volumetria e forma das edificações)

Sem prejuízo do disposto no Artº. 5º. - 1.c), atendendo à morfologia do terreno, a cêrcea considerada para cada edifício (moradia ou prédio) é definida para a fachada fronteira à Rua que serve o lote, adoptando-se os seguintes princípios:



- a) **Moradias:** a altura das fachadas não pode exceder 6,30m, medidos entre as respectivas soleiras das entradas principais e os limites inferiores dos beirados das coberturas;
- b) **Edifícios multifamiliares:** a altura entre os seus pisos acima da cota de soleira não pode exceder 2,90m, aplicando-se o determinado no RGEU e em demais legislação específica quanto ao pé-direito mínimo para as diversas utilizações de carácter económico, passíveis de instalar no R/C destes edifícios.
- c) **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 lancil 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.
- d) **Coberturas:**
- d.1 - Não será autorizada outra forma de cobertura para as moradias que não seja a de tipo “telhado”, com a linha da cumieira paralela ao plano marginal da fachada, podendo, todavia a solução de projecto prever mais do que 2 águas, com beirado à portuguesa assente em cimalha.
Deve dar-se preferência à aplicação de telha “lusa” de barro vermelho.
- d.2 - Na cobertura dos prédios de habitação multifamiliar podem ser adoptados outros tipos de cobertura, sempre com a obrigatoriedade de haver drenagem das águas pluviais e sua condução para a rede pública.
- e) **Escadas:** em caso algum são permitidas escadas exteriores de ligação entre pisos.
- f) **Sótão:** Aceita-se que nos edifícios para habitação multifamiliar seja feito o aproveitamento do desvão do telhado para aí se instalarem espaços de arrecadação a atribuir às fracções do prédio, com acesso pelo prolongamento das escadas de ligação dos pisos.

J. Pola

- g) **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 grades metálicas (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.

Artº. 8º.

(Estética das edificações)

Cabe à C.M. de Vila Franca de Xira, nos termos da legislação em vigor, zelar pela qualidade dos projectos de novas construções a licenciar para a Quinta dos Mogos II, tendo em consideração que a harmonia e homogeneidade do conjunto deve assentar em padrões de qualidade arquitectónica, 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;
- b) Aplicação de cores suaves sobre reboco na pintura das fachadas, com preferência para o branco;
- c) Que nas moradias a inclinação dos telhados não exceda 25º, e nos anexos 15º;
- d) Reprovar os projectos 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 projecto e assinalados na respectiva Planta - Desº. 4, destinam-se a satisfazer as exigências legais definidas na Portaria nº.1136/2001, de 25 de Setembro, devendo na sua aferição seguir-se o prescrito no Artº.6º. das Leis 91/95 e 165/99.

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 colectivo;
- 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 protecção à Ribeira do Morgado, sujeitas à jurisdição que regula o Domínio Hidrico2629,20m²

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.

Lisboa, 2003, Abril,

O Arquitecto

