



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO DO BAIRRO MOINHO DE FERRO

1 - LOTES

IMPLANTAÇÃO

A construção principal será definida de acordo com a capacidade máxima do lote, 35% para implantação e 70% para construção até ao máximo de implantação de 200,00m² e de construção de 400,00m², mantendo os afastamentos definidos neste regulamento. De referir ainda que a área mínima de implantação é de 100m².

AFASTAMENTOS

Os afastamentos aos limites do lote serão de 3,00 m à frente e laterais, de 6,00 m a tardoz; outras situações estão contempladas no projecto.

CÉRCEA

A Cércea máxima a admitir é de 6,5m.

UTILIZAÇÃO

Os lotes são prioritariamente para habitação, podendo o piso térreo ser para outras actividades económicas não poluentes, conforme indicado no quadro que acompanha a planta de síntese.

Outro uso deverá prever um pé direito de 3,00 m, salvaguardado estacionamento e espaço para cargas e descargas para apoio à actividade dentro do lote; outras actividades só serão permitidas quando reúnam as condições necessárias, nomeadamente a não interferência com a via pública, lotes vizinhos e cumpram o RGEU.

COTAS DA SOLEIRA

Não se poderão elevar a mais de 0,60 m, relativamente à cota do lancil do passeio (à excepção de lote 34).

TIPOLOGIA

Quando os lotes permitem a construção de um fogo em dois pisos, a tipologia deverá ser tipo duplex.

2 - ACESSOS VERTICAIS

As escadas deverão sempre interiores e incluídas na área de construção, para edificações a construir.

3 - CAVES

Devido à morfologia do terreno não são permitidas caves (à excepção do lote 35).

4 - SÓTÃOS

Poderão ser considerados como complemento para habitação desde que cumpram o RGEU, a comunicação ao sótão terá de ser interior.

5 - COBERTURAS

O arranque do telhado não poderá elevar-se a 0,50 m acima da laje da esteira, devendo a sua inclinação conforme o material aplicado.

A inclinação não deverá ser superior a 30% de modo a evitar grandes impactos visuais.

As coberturas serão essencialmente cerâmicas.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

6 - VARANDAS

As varandas não são incluídas na área de construção, desde que sejam descobertas e sejam balançadas.

7 - ANEXOS

O uso deverá ser estritamente para estacionamento, arrumos ou actividade complementar da função habitacional (cozinha de lenha, forno, garrafeira).

O pé direito deverá ser inferior a 2,40 m e ter uma ocupação de 7,5% na área do lote, sendo o máximo de 35m², definido nos quadros de síntese.

Em lotes que pela sua configuração possam interferir com os afastamentos em relação às aberturas da construção principal, o anexo deverá ser integrado de modo a não obstruir o desafogo do lote e definido em planta.

8 - ESTACIONAMENTOS

O estacionamento deverá ser previsto dentro do lote, contemplando pelo menos dois carros por cada fracção existente.

Os estacionamentos de apoio a outras actividades económicas serão contemplados dentro dos lotes ou na via publica em frente ao seu lote, permitindo a construção de parques de estacionamento, cujos encargos deverão ficar à responsabilidade do requerente.

9 - LOGRADOUROS

Devem ficar livres, salvaguardando os níveis de permeabilização, limitando a área impermeabilizada à implantação das construções e sua normal acessibilidade.

10 - MUROS

Os muros de vedação frontais e os que confinam com áreas de cedência serão executados com 0,90 m de altura em alvenaria, podendo ser acrescidos de 0,60 m de gradeamento, de modo a não ultrapassar os 1,50 m de altura, medidos no ponto médio.

Nos muros que se situam dentro da linha de protecção do rio Cróscós, deverão ser em rede com 2,00 m de altura.

Os restantes muros serão em alvenaria com 1,50 m de altura.

11 - CORES

As cores dominantes serão a branca e creme. Outros revestimentos serão permitidos desde que o material aplicado não provoque grandes impactos visuais.

As coberturas deverão ser principalmente cerâmicas.

As caixilharias deverão ser preferencialmente bordeaux ou castanhos.

12 - CONSTRUÇÕES EXISTENTES

As construções existentes ou em construção estão de acordo com o projecto aprovado pela Câmara e estão contempladas no presente estudo, sem necessidade de recurso a legalização ou situações de desconformidade com o presente Regulamento.