

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

**ESTUDO DE LOTEAMENTO
DA A.U.G.I. DO CERRADO DE BAIXO EM VIALONGA**

REGULAMENTO

Vila Franca de Xira, Novembro 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA
ESTUDO DE LOTEAMENTO
DA A.U.G.I. DO CERRADO DE BAIXO EM VIALONGA

REGULAMENTO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º
(Objecto e Âmbito Territorial)

O Estudo de Loteamento destina-se a disciplinar a reconversão urbanística da área urbana de génese ilegal denominada Cerrado de Baixo, constituída por uma parcela localizada a Norte do Cabo de Vialonga com a área de 59.800 m², da qual 2.907 m² estão afectos ao S.M.A.S. e 56.893 m² estão afectos à AUGI. A reconversão é feita nos termos da Lei n.º 91/95, alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de Setembro, pela Lei nº64/03 de 23 de Agosto e pela Lei 10/2008 de 20 de Fevereiro.

Artigo 2º
(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Estudo de loteamento é constituído pelas seguintes peças fundamentais:
 - a) Regulamento
 - b) Planta de síntese à escala 1/500
2. O Estudo de Loteamento integra nos elementos complementares, o relatório, o levantamento topográfico e a planta de condicionantes.

Artigo 3º
(Definições)

1. **Polígono base para a implantação da construção**
Designa-se por polígono base para a implantação de uma construção o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.
2. **Índice de implantação**
Quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e área do 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. **Novas construções**
Novas construções propostas em lotes devolutos.

CAPÍTULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES
DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 4º
(Servidões e Restrições)

1. As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes e são as seguintes:
 - a) Área da R.E.N. de Protecção à Ribeira de Alfaroqueira e com riscos de erosão.
 - b) Linhas de transporte de energia eléctrica em MT e AT.
2. A ocupação e uso das áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO III
FRACCIONAMENTO E OCUPAÇÃO DAS FRACÇÕES

Artigo 5º
(Fraccionamento e Usos das Fracções)

1. Área de Intervenção		59.800 m ²
2. Fraccionamento		
a) 96 fracções (lotes) destinados a construção de uso habitacional	25.978 m ²	
b) 2 fracções destinadas à implantação de equipamentos	4.282 m ²	
c) 4 fracções destinadas a verde de protecção	18.416 m ²	
d) 1 fracção destinada à implantação de infraestruturas viárias	11.124 m ²	59.800 m ²
3. Áreas de Cedência		
a) Equipamento escolar	1375 m ²	
b) Equipamento do S.M.A.S.	2.907 m ²	
c) Verde de protecção	18.416 m ²	
d) Infraestruturas	11124 m ²	33.822 m ²
4. Número Máximo de Fogos		96
5. Área Máxima de Construção		
a) Habitação (pisos superiores)	20.243 m ²	
b) Garagens e anexos em cave	10.122 m ²	
c) Anexos para garagens e apoios	1152 m ²	31 517 m ²
6. Volume Máximo de Construção		85 038 m ³

7. Área Máxima de Implantação		
a) Construção principal	10.122 m ²	
b) Anexos	<u>1 152 m²</u>	12.274 m ²
8. Índice de Implantação (12.274 : 59.800)		
		0,21
9. Índice de Construção (31 517 : 59.800)		
		0,53
10. População Previsível (3 hab./fogo)		
		288
11. Densidade Habitacional (hab/ha)		
		16

Artigo 6º

(Fracções Destinadas à Construção de Edifícios Habitacionais)

1. 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
A área de implantação da construção destinada a habitação não poderá ser superior a 200 m². 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 3 (2 pisos acima do solo e um em cave)
- e) Afastamento frontal da construção: 2,00 m
- f) Afastamento lateral: 3,00 m
- g) Afastamentos de tardo: 5,00 m

2. Áreas de Construção e de Implantação Suplementares

- a) Todos os edifícios poderão usufruir de um piso em cave aproveitando o desnível do terreno de implantação.
- b) A cave constitui-se como uma área de construção suplementar quando se destine a arrumos ou a estacionamento automóvel adstrito ao respectivo fogo.
- c) A cave não poderá ultrapassar o perímetro de implantação da construção habitacional.
- d) É admitida a construção de anexo destinado a apoio de actividades de jardinagem ou do uso lúdico do logradouro com o máximo de 12 m².
- e) São ainda consideradas áreas de construção suplementares: terraços descobertos, serviços técnicos de apoio e galerias exteriores
- f) Não são admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste número.

3. Estacionamento Automóvel

- a) Cada fracção conterà na construção, ou a descoberto, no mínimo, dois lugares para estacionamento automóvel.

4. Designação dos Lotes; Área dos Lotes; Uso; Número Máximo de Pisos; Número Máximo de Fogos; Área Máxima de Construção, Área Máxima de Implantação e Volume Máximo de Construção

5. 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 no nº 1 deste artigo acrescidas das áreas suplementares previstas no nº 2 deste artigo.

Artigo 7º (Equipamentos)

1. Destinam-se à construção de equipamentos duas fracções:

- a) No extremo Norte numa área com 2.907m² onde se implanta um órgão da rede de abastecimento de água adstrito aos S.M.A.S.
- b) Na zona central uma área com 1375 m², existe outra área destinada a equipamento.

Artigo 8º (Verde de Protecção)

1. A área verde de protecção à Ribeira da Alfarrobeira constitui-se como uma área interdita à construção e à movimentação de terras. A intervenção nesta área decorrerá de projecto de regularização da ribeira.
2. A área verde de protecção da encosta a Noroeste, manter-se-à integrada no espaço Agrícola de Silvo-Pastorícia e constitui-se como reserva para equipamentos ou órgãos de infraestruturas de interesse municipal.

Artigo 9º (Área de Implantação das Infraestruturas Viárias)

Área adstrita a infraestruturas viárias composta pelos arruamentos, passeios e estacionamentos.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 10º (Uso das Construções)

1. O Estudo de Loteamento destina-se à reconversão urbanística e visa prioritariamente o uso habitacional.
2. O uso da construção principal é o habitacional.

Artigo 11º
(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 12º
(Cedências)

1. Constituem cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira, todos os espaços da parcela fraccionada que não sejam integrados nas fracções destinadas prioritariamente ao uso habitacional.
2. Constituem cedências ao município:
 - a) Área afectada aos S.M.A.S.: 2.907 m²
 - b) Área destinada a equipamento escolar: 1 375 m²
 - c) Área verde de protecção: 18.416 m²
 - d) Área de infraestruturas: 11 124 m²

Artigo 13º
(Cotas de Soleira)

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

Vila Franca de Xira, Novembro 2008

