

Vila Franca de Xira, maio 2012

REGULAMENTO

- 2º Alteração à Certidão do Plano nº 2/2003 -

TERRA DA PASTORIA

PARCELAS 8 - LOTES 121 A 130

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO



A handwritten signature or mark, appearing to be a stylized 'X' or a similar mark, positioned below the official stamp.

PREÂMBULO	.....	pág.2
REGULAMENTO	.....
TERRA DA PASTORIA PARCELAS 8 - Lotes 121 a 130		
ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO		
CAPÍTULO I	.....
Disposições gerais	.....
ARTIGO 1º	.....
(Objeto e Ambito Territorial)	.....	pág.2
ARTIGO 2º	.....
(Constituição do Estudo de loteamento)	.....	pág.2
ARTIGO 3º	.....
(Vinculação)	.....	pág.3
ARTIGO 4º	.....
(Valores Gerais e Indícios Urbanísticos do Loteamento Urbano)	.....	pág.5
ARTIGO 5º	.....
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)	.....	pág.5
ARTIGO 6º	.....
Fracçãonamento e Ocupação das fracções	.....
ARTIGO 7º	.....
(Fracçãonamento e Uso)	.....	pág.4
ARTIGO 8º	.....
(Valores Gerais e Indícios Urbanísticos do Loteamento Urbano)	.....	pág.5
ARTIGO 9º	.....
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Novas Construções)	.....	pág.5
ARTIGO 10º	.....
(Construções Existentes)	.....	pág.6
ARTIGO 11º	.....
(Áreas de Construção e de Implementação)	.....	pág.7
ARTIGO 12º	.....
(Estacionamento Automóvel)	.....	pág.6
ARTIGO 13º	.....
(Áreas Máximas de Construção e de Implementação)	.....	pág.7
ARTIGO 14º	.....
Disposições Complementares	.....
CAPÍTULO III	.....
(Área Permeável)	.....	pág.7
ARTIGO 15º	.....
(Uso das Construções)	.....	pág.7
ARTIGO 16º	.....
(Poluição Ambiental)	.....	pág.7
ARTIGO 17º	.....
(Disposições Gerais)	.....	pág.8
ARTIGO 18º	.....
(Cedências)	.....	pág.8

Índice



- pelos elementos indicados:
- Planta de Sítiose - Parcela 8
 - Planta de Localização;
 - O presente Regulamento;
1. O loteamento urbano da AUGI da Terra da Pastoira - Alteração à Parcela 8 Lotes 121 a 130 para a qual foi emitida a Certidão do Plano nº2/2003 - 30/07PM AUGI é constituído

(constituição do Estudo de Loteamento)

ARTIGO 2º

- pela Lei nº2008 de 20 de Fevereiro, bem como da demais legislação aplicável.
- alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de Setembro, pela Lei nº 64/03 de 23 Agosto e
2. O loteamento urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro,
- parcela com área de 5040,00m².
- edificabilidade, para os lotes a construir na área da operação, constituída por uma
- fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de
- emitida a Certidão do Plano nº2/2003 - PM AUGI 30/07, é o instrumento definidor do
- respeito à Parcela 8 - Lotes 121 a 130 da AUGI Terra da Pastoira, para a qual foi
1. Alteração à certidão do Plano a que se refere o presente regulamento e que diz

(Objeto e Ambito Territorial)

ARTIGO 1º

Disposições gerais

CAPÍTULO I

- O presente Regulamento visa definir as condições e estabelecer linhas de orientação que
- permitem controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do
- Processo de Reconversão Urbana da AUGI Terra da Pastoira, sita na freguesia de Forte
- da Casa, concelho de Vila Franca de Xira.
- PREÂMBULO

REGULAMENTO

- 2ª Alteração à Certidão do Plano nº 2/2003 -

TERRA DA PASTOIRA

PARCELAS - Lotes 121 a 130

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO



ARTIGO 3º
(Vinculagão)

Obedecendo ao disposto no presente Regulamento todos os serviços de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objetivo ou consequência a transformação do solo para fins urbanísticos, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades do direito público.

ARTIGO 4º
(Definições)

a) **Pontos base para a implantação da construção**
Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

b) **Indicador de implantação**

Multiplicador urbanoístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consonante seja aplicado, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetas a equipamentos públicos e vias de travessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluíndo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, pressume-se que se trata de um índice bruto.

c) **Índice de construção**

Multiplicador urbanoístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas totais da edificação ou pavimento da entrada principal do edifício, Demarcada altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício, quando o edifício se situa entre dois arranhaços diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.

d) **Cota de soleira**

- b) I Frágão destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arranamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes e estacionamento.
- a) I0 Frágões constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a habitação e comércio;

O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fractionamento e usos das frágões:

(Fractionamento e Usos)

ARTIGO 6º

Fractionamento e Ocupação das frágões

CAPÍTULO II

- b) Faixa de proteção ao edifício escolar, de acordo com o nº 6 do artigo 9º do PDM.
- a) Zona do Canal da EPL, tendo sido criada uma zona de proteção, assim, como foi solicitado o licenciamento para o atravesamento do Canal pelas infra-estruturas urbanísticas, à data em que as mesmas foram executadas, no entanto não interfere com a Parcella I.

O loteamento da AGL da Terra da Pastoira apresenta ainda as seguintes condicionantes, que não interferem com a Parcella em causa:

Alverca, entanto o Ministério da Defesa Nacional Direcção - Geral de Infra-estruturas emitiu o parecer favorável ao loteamento da AGL da Terra da Pastoira.

Relativamente à parcella B prende-se como a Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca, que não interferem com a Parcella I.

I - As condicionantes são as seguintes:

(Condicionantes)

ARTIGO 5º

- g) Área de implantação das infraestruturas viárias
- A área destinada a infraestruturas viárias constituída pelos arranamentos, passeios e estacionamentos.

Novas construções propostas em lotes devolutos.

g) Novas construções

- e) Densidade habitacional
- Valor expresso em fogos/ha, corresponde ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.





NOTA
C/
MUNICÍPIO
RIO DAS OSTRAS

d) Número máximo de Fogos: 2+CV

c) Número máximo de Fogos: 1

Em nenhum caso a área de construção principal poderá ultrapassar 240,00m².

b) Área de construção: 240,00m²

120,00m².

Em nenhum caso a área de implantação da construção principal poderá ultrapassar os

a) Área de implantação: 120,00m²

regulados segundas parâmetros urbanísticos:

1.- A ocupação de cada fração por construção destinada a habitação, nos lotes devolutos

(Parâmetros Urbanísticos para a implementação de Novas Construções)

ARTIGO 8º

a) Densidade Habitacional (fog/ha) 22 fog/ha

b) População Prevista (2,7 hab./fogo) 29,7

c) Volume Máximo de Construção 8 526,15 m³

d) Índice de Construção (2 890,75; 5 040,0) 0,58

e) Índice de Implantação (1 635,93; 5 040,00) 0,32

f) Área Máxima de Construção 2 890,75m²

g) Área Máxima de Construção 283,60m²

h) Volume Máximo de Construção 2 607,15 m³

i) Índice de Implantação 283,60m²

j) Área Máxima de Construção 283,60m²

k) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

l) Área Máxima de Construção 283,60m²

m) Área Máxima de Construção 1 352,33 m²

n) Área Máxima de Construção 283,60m²

o) Área Máxima de Construção 0,32

p) Área Máxima de Construção 2 890,75m²

q) Área Máxima de Construção 283,60m²

r) Área Máxima de Construção 2 607,15 m³

s) Área Máxima de Construção 283,60m²

t) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

u) Área Máxima de Construção 283,60m²

v) Área Máxima de Construção 1 352,33 m²

w) Área Máxima de Construção 283,60m²

x) Área Máxima de Construção 2 890,75m²

y) Área Máxima de Construção 283,60m²

z) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

aa) Área Máxima de Construção 283,60m²

bb) Área Máxima de Construção 1 352,33 m²

cc) Área Máxima de Construção 283,60m²

dd) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

ee) Área Máxima de Construção 283,60m²

ff) Área Máxima de Construção 2 890,75m²

gg) Área Máxima de Construção 283,60m²

hh) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

ii) Área Máxima de Construção 283,60m²

jj) Área Máxima de Construção 1 352,33 m²

kk) Área Máxima de Construção 283,60m²

ll) Área Máxima de Construção 1 635,93 m²

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

ARTIGO 7º



O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção: 5 040,00 m²

b) Dimensão das Frazões:

b1) Área destinada a lotes de construção 4 388,10 m²

b2) Área destinada à implantação dos arranamentos compostos por fixa

b3) Área destinada a lotes de construção 651,90 m²

c) Número Máximo de Fogos 11

d) Número Máximo de Fogos 651,90 m²

e) Número Máximo de Fogos 2 890,75m²

f) Número Máximo de Fogos 283,60m²

A rampa de acesso à cave não pode ter uma inclinação superior a 15%.

O piso direito das caves deve ser igual ou inferior a 2,40 m.

O estacionamento automóvel deve ser contemplado na cave.

Cada frangão contra na construção principal, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel por fogão. Com a exceção dos lotes 124 e 130 em que deverá haver 5 lugares em cada um dos lotes, de acordo com a portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março.

(Estacionamento Automóvel)

ARTIGO 11º

d) Não se prevê a ampliação dos anexos existentes.

c) Os anexos não podem possuir um piso direito superior a 2,40 m;

b) A construção do anexo, deve obedecer à planta de implantação;

arrumes.

• Anexo com a área indicada no quadro da planta de síntese, destinado a

a) No logradouro de cada frangão é permitida a construção suplementar, destinada à respeitiva habitação de:

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

ARTIGO 10º

áreas de implantação e construção.

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas

(Construções Existentes)

ARTIGO 9º

que está prevista o uso de habitação, comercial.

2- As construções destinam-se exclusivamente a habitação, com a exceção 124 e 130 em

poderá ser menor, com o mínimo de 3 m

g) Afastamento de bordos: 6,00 m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância

f) Afastamento lateral: 3,00 m

e) Afastamento frontal: 2,00 m



6. É proibida a eliminação de óleos usados por processos de queima que provoque poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.
5. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
4. Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos, degredando ambiente ou paisagística.
3. No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a como o seu tratamento, valorização ou eliminação em unidade não autorizada.
2. É proibido o abandono, a descarga e a eliminação não controlada dos resíduos bem impulsionados para o sistema de tratamento instalado.
1. Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando também contemplado o uso de comércio.

ARTIGO 15º (Poluição Ambiental)

Os lotes são exclusivamente para habitação, com exceção do lote 124 e 130 onde foi aplicadas as áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 10º.

ARTIGO 14º (Uso das construções)

Em cada lote deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área de lotes.

ARTIGO 13º (Área permeável)

As áreas máximas de construção e de implantação das aplicações a cada fracção dos índices referidos nas alíneas a) e b) do artigo 8º acrescidas das áreas suplementares previstas na alínea a) do artigo 10º.

ARTIGO 12º (Áreas Máximas de Construção e de Implantação)



I. Constituem cedências das entidades privadas ao município de Vila Franca de Xira todos os espaços da parcela fractionada que não sejam integrados nas fragões destinadas prioritariamente ao uso habitacional.

ARTIGO 17º
(Cedências)

O mobiliário urbano deve ser colocado de forma contínua e coerente de modo a não impulsionar com a circulação nos passeios de modo a permitir um espaço livre suficiente para a circulação pedestre.

B. Mobiliário Urbano

As cores a aplicar devem ser claras. Outros revestimentos serão permitidos desde que o material aplicado não provoque grandes impactos visuais.

7. Cores

Os muros de vedação frontais e os que confinam com áreas de cedência serão executados com 0,90m de altura em alvenaria, podendo ser acréscidos de 0,60m de gradeamento de modo a não ultrapassar 1,5m de altura medidos no ponto médio.

6. Vedação das Fragões ou Lotes

As varandas não são incluídas na área de construção, desde que sejam descovertas.

5. Varandas

As escadas devem sempre ser interior e incluídas na área de construção, para edificações a construir.

4. Acessos verticais

As caixas serão exclusivamente para estacionamento automóvel, a rampa de acesso à mesma não deverá ter inclinação superior a 15%.

3. Caixas

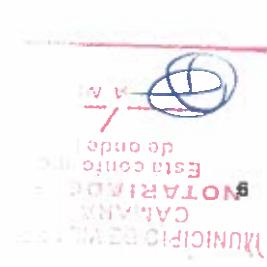
A cota de soleira da construção é definida tendo como referência, a cota do arranamento correspondente à entrada principal da construção, não se poderá elevar a mais de 0,70 m, relativamente à rasante do arranamento.

2. Cotas de Soleira

Nas novas construções a cota máxima é de 6,5 m.
I. Cota

ARTIGO 16º
(Disposições Gerais)





Vila Franca de Xira, maio 2012

(Carla Alcobia)
A Engenharia Civil
Carla Alcobia

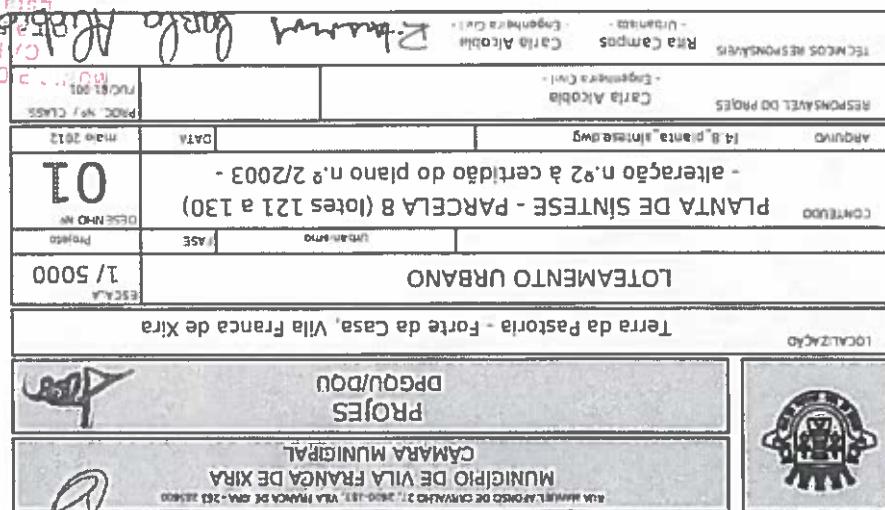
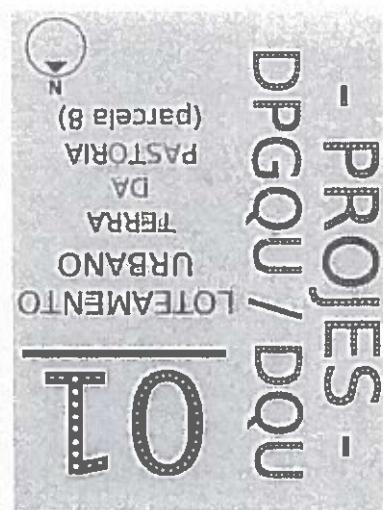
(Rita Campos)
A Urbanista
Rita Campos

3. A auséncia de cedências para espaços verdes e equipamentos não terra lugar à compensação prevista na lei.
comparticipado pelos proprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista no nº 4 do art.º 6 da lei das AUGI, uma vez que o valor

a) As áreas destinadas a arranhaços, passelos e estacionamentos, com uma área de 651,90m².
2. Constituem cedências ao munícipio:



- PROJES -
DPGQU / DQU



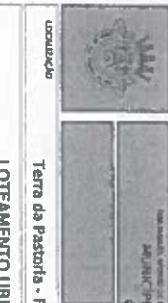
PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE - Terra da Pastoria - Parcela 8 (nº000.000)



- PROJES - DPGQU / DQU 4 - 8

LOTEAMENTO
URBANO

TERRA
DA
PASTORIA
(Parcela 8)



Localização: Terra da Pastoria - F
Município: Rio de Janeiro - RJ

Loteamento URE

Concessão: PLANTA DE SÍNTSESE - PARTE
- Alteração nº.º 2 à certidão

Avaliação: R\$ 4.800.000,00

Responsável: César Alcides

Ferreiros Ch.

Horácio M. Góes
Nila Campos
César Alcides
Ferreiros Ch.

LEGENDA

LIMITE DA PARCELA

DELIMITAÇÃO DO LOTE

00

NÚMERO LOTE

CONSTRUÇÃO EXISTENTE A MANTE

ANEXO EXISTENTE

POLÔNIO PARA IMPLANTAÇÃO DAS NOVAS CONSTRUÇÕES

AREA DESTINADA A DEMOLIÇÃO

LOTE	ÁREA DE IMPLEMENTAÇÃO LOTE	CONDICIONAMENTOS						QUADRO 1 ÁREA DA TERRENA Lote
		METRÔ	SLA.	INCLUSIVO	POSSITIS	TOTAL, m²	ADMISSIVEL DE CONSTRU	
121	48.200	132.000	247.200	62.80	500.00	2.000	1	65
122	48.200	132.000	247.200	62.80	500.00	2.000	1	65
123	41.80	142.000	272.00	95.00	565.00	2.000	1	65
124	46.80	160.000	300.00	95.00	565.00	2.000	1	65
125	45.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
126	46.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
127	46.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
128	42.80	184.000	312.00	95.00	565.00	2.000	1	65
129	46.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
130	45.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
131	45.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
132	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
133	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
134	46.80	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
135	51.00	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
136	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
137	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
138	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
139	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
140	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
141	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
142	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
143	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65
144	48.20	177.000	314.00	95.00	565.00	2.000	1	65

* Área destinada a implantação das novas construções