



Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

# U11

Expansão do Aglomerado de  
Calhandriz/Loureiro

Termos de Referência e  
Delimitação

Unidade de Execução 1

Quinta da Azenha

## Índice

1. INTRODUÇÃO .....	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	2
3. OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO.....	2
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	3
5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS.....	3
6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	3
7. QUADRO DE REFERÊNCIA.....	5
8. EXECUÇÃO .....	7
9. ANEXOS .....	7

## 1. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio estabelece que as unidades de execução (UE) podem ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

Entende, no entanto, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira que mais do que a simples delimitação cadastral e identificação dos prédios envolvidos, devem ser definidos os parâmetros gerais da operação urbanística a desenvolver. Neste âmbito importa estabelecer um conjunto de orientações gerais que em conjunto com os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Municipal (PDM), permitam definir um quadro de referência para a intervenção a desenvolver.

A presente UE tem enquadramento no n.º 2 do artigo 147º do RJIGT, da iniciativa do proprietário que apresentou para o efeito o requerimento n.º 41270/21.

Numa primeira fase é submetido a deliberação do executivo municipal os presentes Termos de Referência e respetiva delimitação da Unidade de Execução para aprovação e submissão a discussão pública por um período de 20 dias úteis, em conformidade com o n.º 4 do artigo 148º do RJIGT.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação das unidades de execução está prevista no n.º 2 do artigo 147º (RJIGT), como instrumento preferencial para a execução dos planos. Nos termos do artigo 148.º do mesmo diploma, a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a respetiva identificação dos prédios abrangidos pela mesma e podem corresponder à totalidade ou a parte de uma unidade operativa de planeamento e gestão.

O Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira prevê que a urbanização e edificação da *U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz/ Loureiro*, seja precedida de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto.

## 3. OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

A procura de habitação no concelho de Vila Franca de Xira revela alguma dinâmica. Verifica-se, no entanto, que o mercado tem hoje exigências distintas com um incremento da procura da habitação unifamiliar numa configuração de moradia. Entre abril de 2020 e abril de 2021 a procura de moradias a nível nacional subiu, numa linha constante, 5%.

Esta é, portanto, uma oportunidade para o concelho de Vila Franca de Xira que deve ser aproveitada pelos aglomerados do interior. Atrair população jovem, que traga novas dinâmicas e possa alavancar uma transformação positiva, assente em princípios de sustentabilidade contribuindo de forma efetiva para o também desejável equilíbrio socioeconómico. Para que tal seja possível é fundamental associar a envolvente natural e paisagística existente, a oferta de modelos de *habitat* modernos, dando resposta às exigências atuais.

Por outro lado, a aplicação do novo RJGT, nomeadamente na 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal, impõe a restrição das denominadas áreas urbanizáveis, bem como, restrição à habitação dispersa, o que transforma esta operação numa oportunidade para garantir oferta de solo urbano neste aglomerado.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

Incluída na área urbana da antiga freguesia da Calhandriz desenvolve-se numa zona de encosta suave entre o Rio Silveira e um Caminho Municipal, sendo composta por dois artigos cadastrais com uma área total de aproximadamente 60.560,00 m<sup>2</sup> (anexo I).

Na área de intervenção apenas existe uma edificação, sendo atravessada pelo Rio Silveira, pontuada por vegetação espontânea e pequenas manchas de olival na zona mais a sul.

É atravessada pelo acesso rodoviário da Calhandriz à EN 10-6, o que lhe confere uma boa acessibilidade rodoviária e de acesso a transportes públicos.

#### **5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS**

A área total de intervenção é de aproximadamente 60.560,00 m<sup>2</sup>, que corresponde ao prédio misto n.º 515/20061128, denominado por Quinta da Azenha, registado na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira, constituído pelos artigos 22 e 27 da secção 11 da União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz (anexo II)

#### **6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

A área de intervenção da Unidade de Execução 1 está totalmente incluída em solo urbano, integrada no perímetro urbano definido para o lugar do Loureiro, tendo o seguinte enquadramento (anexo III):

##### **1. Carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo**

Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana (art.º 78º e 79º do RPDM) – Os Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana podem ou não ser coincidentes com REN, e destinam-se a assegurar o funcionamento dos sistemas biológicos, controlo de escoamentos hídricos e conforto bioclimático, a promover a melhoria das condições ambientais e a qualidade do espaço urbano, e decorrem muitos deles da aplicação das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa. Nestes espaços apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.

Espaços a Urbanizar Tipo III (art.º 65º a 67º do RPDM) – Estes espaços destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação e anexos, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, públicos e privados, comércio, serviços, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos são:

- Densidade habitacional bruta máxima (fog/ha) – 20
- Índice de construção bruto (máximo) – 0,35

- Número máximo de pisos – 2

## **2. Carta de Ordenamento – Áreas de Risco ao Uso do Solo e UOPG**

### U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz / Loureiro (n.º 14 do art.º 111 do RPDM)

- Estabelece como objetivo a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, com dimensão estruturante para o aglomerado;
- Têm que ser estabelecidas faixas de proteção a integrar na Estrutura Ecológica, ao longo dos Espaços Canais que confrontam ou atravessam a área da Unidade;
- Têm que ser consideradas as soluções técnicas necessárias para eliminar ou reduzir os níveis de ruído em áreas de conflito identificadas na Planta de Ordenamento, que condicionam a implantação dos usos possíveis nestes espaços a urbanizar, ou reservar as áreas de conflito para usos compatíveis com os níveis de ruído verificados.

Áreas Desaconselháveis à Construção (art.º 101º, 102º do RPDM) - Com exceção de muros e infraestruturas urbanas como águas, esgotos, eletricidade e telecomunicações, a construção só é permitida caso seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos à escala 1: 2 000, que a configuração da área desaconselhável à construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou que se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação.

Áreas Muito Condicionadas à Construção (art.º 101º, 102º do RPDM) – Quando se localizam em solo urbano, devem ser ocupadas por espaços a afetar a estrutura ecológica urbana, e só podem ser edificadas nos casos em que se mostre ser absolutamente necessário, ou a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1:2000, que a configuração da área muito condicionada à construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou que se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação. É obrigatório realizar campanhas de prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam.

Classificação Acústica – Zonas Mistas (art.º 103 e 104 do RPDM) – não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln.

## **3. Carta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (art.º 11 do RPDM)**

Ligações / Corredores Secundários – a área afeta à Estrutura Ecológica Urbana está abrangida pela compatibilização do PDM com a Rede Ecológica Metropolitana incluída no Plano Regional de Ordenamento do Território - Para cada subcategoria de espaço, o regime é estabelecido nas secções próprias do presente Regulamento.

## **4. Carta de Condicionantes – Condicionantes Ecológicas**

Existe uma pequena área junto ao limite norte da UE afeta à Reserva Ecológica Nacional, sujeito ao regime da atual redação do Decreto Lei 166/08 de 22 de agosto.

## 5. Servidões de utilidade pública

Estrada Municipal – sujeito ao regime específico da Lei 2110, de 19/08/61, impondo um afastamento das construções de 6 metros ao eixo da via e 5 metros aos muros;

Caminho Municipal – sujeito ao regime específico da Lei 2110, de 19/08/61, impondo um afastamento das construções de 4.5 metros ao eixo da via e 4 metros aos muros;

Servidão do Aeródromo de Alverca - sujeito ao regime específico do Decreto n.º 3/2001 de 2 de março.

## 6. Outros parâmetros urbanísticos

Aos restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o regime de cedências e estacionamento, aplica-se o expresso no Regulamento do PDM em vigor.

## 7. QUADRO DE REFERÊNCIA

O desenvolvimento de novos espaços urbanos assume hoje uma responsabilidade de futuro determinante, a consciência coletiva na inadiável adaptação às alterações climática é elemento central no planeamento urbanístico, que se deve refletir, entre outros, no desenho urbano, na conceção do espaço público, nos modelos de mobilidade e acessibilidade, bem como, nas características construtivas do edificado, procurando reduzir a dependência energética de combustíveis fósseis, a poluição atmosférica e a emissão de CO<sub>2</sub>, os níveis de ruído bem como a fatura da mobilidade das famílias e empresas. O contributo de cada intervenção é determinante para que no conjunto seja possível criar áreas urbanas que permitam dar resposta aos desafios de hoje e de amanhã.

Devemos neste âmbito ter em consideração o *Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas* que identifica o aumento da temperatura/ondas de calor e os consequentes incêndios rurais/florestais como principais vulnerabilidades atuais e com tendência de agravamento futuro do interior do concelho.

Importa, portanto, estabelecer um conjunto de critérios de atuação que contribuam para a resiliência futura deste espaço:

### Urbanização e Edificação:

- Às construções devem ser aplicadas medidas de resiliência estrutural e antissísmica;
- A eficiência energética das construções e do espaço público deve ser assegurada, ponderando a viabilidade da auto produção de energia não poluente;
- Privilegiar soluções que visem o conforto térmico e a eficiência energética das construções, tais como: sistemas solares térmicos, sistemas energéticos, ventilação e arrefecimento, iluminação de muito baixo consumo, isolamento térmico exterior, sombreamentos exteriores, etc.
- As construções devem ter em consideração o risco de incêndio;
- As construções devem garantir isolamento térmico e acústico certificado;
- Prever sistemas de aproveitamento de água da chuva;
- Os logradouros devem constituir áreas permeáveis aumentando as áreas de infiltração e regulação hídrica;

#### Mobilidade e acessibilidades:

- Deve ser previsto o acesso seguro, confortável e acessível a todos a métodos suaves de transporte, garantindo o acesso a equipamentos, serviços e comércios na proximidade;
- O acesso à rede viária existente deve salvaguardar a segurança das inserções, garantindo a adequada visibilidade;
- Prever a ligação à rede de transportes públicos existente assegurando a conectividade aos principais aglomerados urbanos do concelho;
- O estacionamento e circuitos pedonais deverão ser maioritariamente constituídos por materiais porosos com vista a promover a infiltração da água no solo;
- Ponderar a instalação de pontos de carregamento elétrico para viaturas no espaço público e privado.

#### Áreas Verdes:

- As áreas verdes projetadas devem prever a utilização de espécies adaptadas às condições edafoclimáticas, de forma a reduzir ao mínimo a necessidade de consumo de água;
- Na programação dos espaços verdes deve ser tido em consideração o risco de incêndio;
- Privilegiar, ao longo das vias, a plantação arbórea, resiliente, de reduzidas necessidades hídricas e de baixo custo de manutenção, que proporcione ensombramento, tendo em consideração aspetos relacionados com a segurança e visibilidade de circulação.

#### Parâmetros específicos de Execução:

- Para a totalidade da área de intervenção da Unidade de Execução, será desenvolvido estudo de loteamento, podendo a sua execução ser faseada em conformidade com o previsto no artigo 56º da atual redação do Decreto Lei 555/99 de 16/12.
- Deve ser apresentado projeto paisagístico para a totalidade da área afeta à Estrutura Ecológica Urbana, que deve garantir de fora regrada a naturalização destes espaços;
- As áreas de cedência para Equipamentos têm que ter garantido acesso rodoviário e pedonal;
- Para o regime de edificabilidade e cedências aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Municipal;
- Garantir o cumprimento do regulamento geral de ruído evitando situações de conflito através da compatibilidade dos níveis sonoros com o uso proposto.

## 8. EXECUÇÃO

O sistema de execução é da iniciativa do particular proprietário de acordo com o artigo 149º do RJIGT

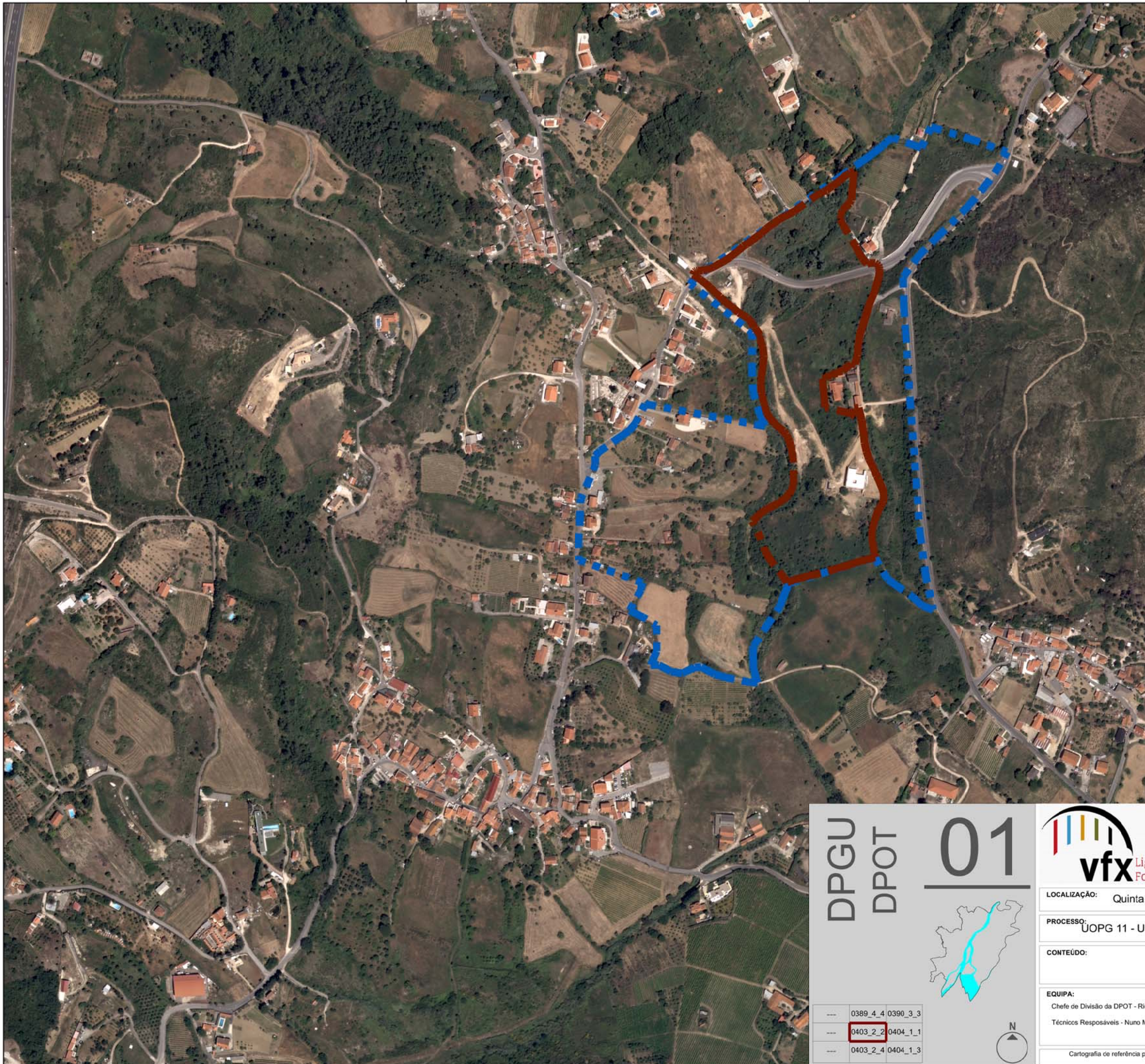
## 9. ANEXOS

1. Anexo I – Planta de Localização
2. Anexo II – Delimitação da Unidade de Execução/ Identificação Cadastral
3. Anexo III – Plano Diretor Municipal



## **Anexo I**

### **Planta de Localização**




**LEGENDA:**

- Área Delimitada como UOPG 11 no PDM em vigor
- Limite da Propriedade - Artigos 22 e 27 da Secção Cadastral 11 da União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz


DPGU  
DPOT

01



N

---	0389_4_4 0390_3_3
---	0403_2_2 0404_1_1
---	0403_2_4 0404_1_3



DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA - DPGU  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO - DPOT

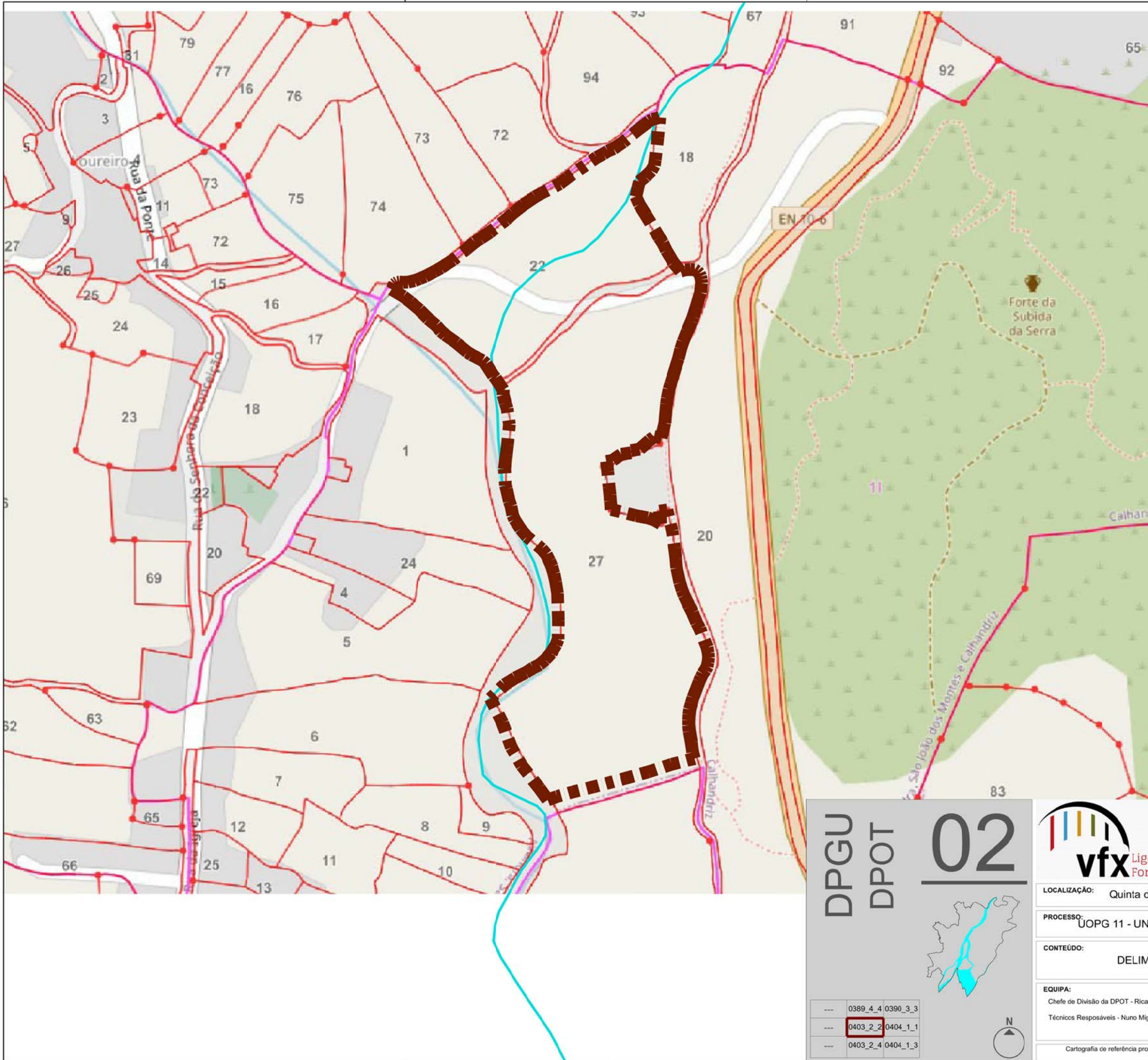
**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**  
RUA ANTÓNIO DIAS LOURENÇO N.º 4 | 2500 - 134 VILA FRANCA DE XIRA | TELEF: 263 285 600

LOCALIZAÇÃO: Quinta da Azenha   Calhandriz - Vila Franca de Xira	FASE: ---
PROCESSO: UOPG 11 - UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 - QUINTA DA AZENHA	ESCALA: 1:5000
CONTEÚDO: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	DESENHO Nº: 01
EQUIPA: Chefe de Divisão da DPOT - Ricardo Ramalho (Urbanista) Técnicos Responsáveis - Nuno Miguel Lança (Arq. Urbanista)	DATA: Junho - 2021 PROC. Nº / CLASS. 1/21 PDM-UE



Cartografia de referência propriedade da C.M. Vila Franca de Xira, produzida por Antop Aerolopográfica, Lda., à escala 1:5000, sistema de referência PT-TM06-ETRS89 e homologada a 02-06-2020 pela DGT.

## **Anexo II**


### **Delimitação da Unidade de Execução / Identificação Cadastral**



**LEGENDA:**

-  Limite da Propriedade - Artigos 22 e 27 da Secção Cadastral 11 da União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz
-  Linha de Água

DPGU  
DPOT  
**02**



--- 0389\_4\_4 0390\_3\_3  
--- 0403\_2\_2 0404\_1\_1  
--- 0403\_2\_4 0404\_1\_3

N

**vfx** Ligações Fortes

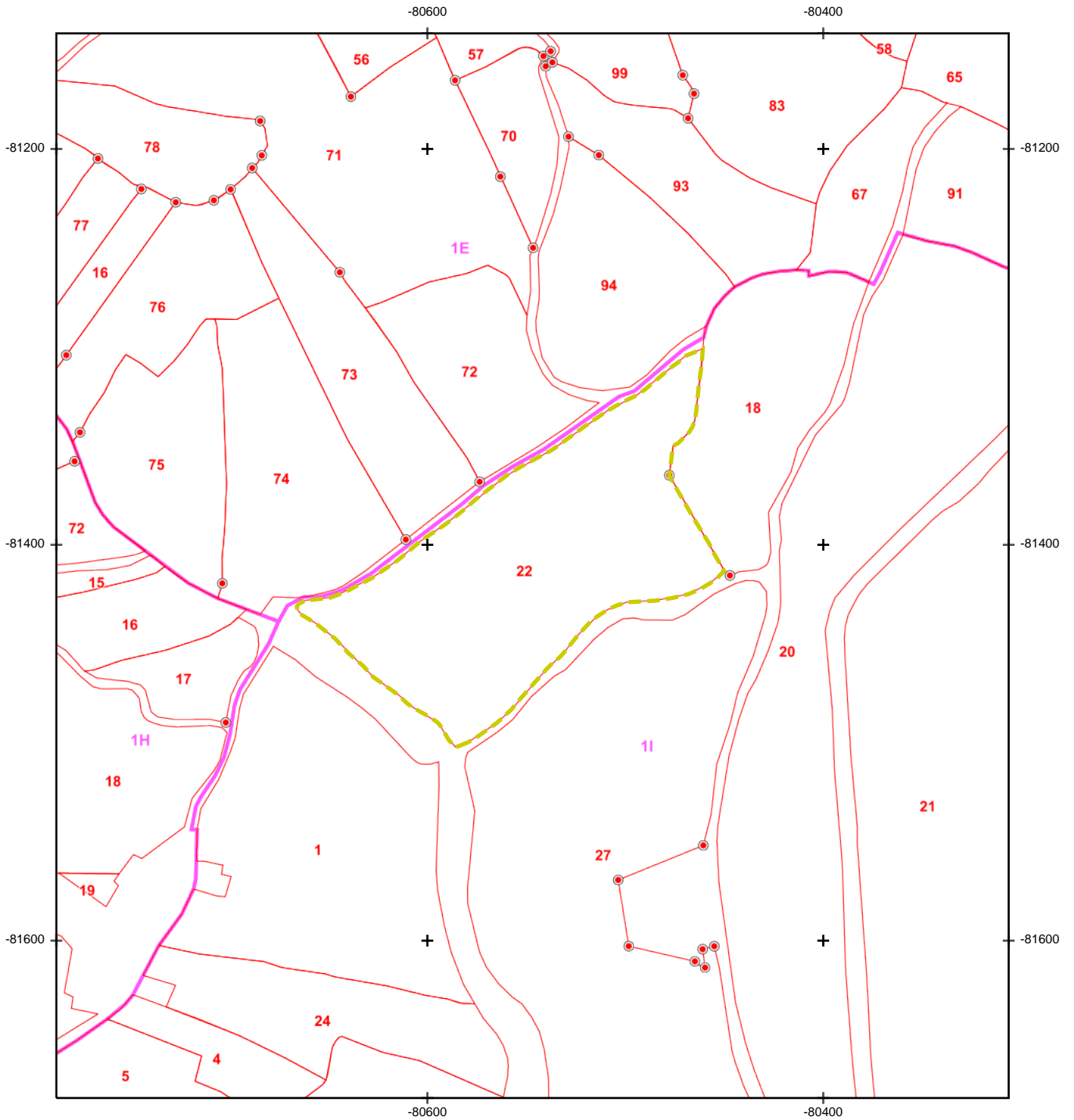
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA - DPGU  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO - DPOT

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA  
RUA ANTÓNIO DIAS LOURENÇO N.º 4 | 2500 - 134 VILA FRANCA DE XIRA | TELEF: 263 285 600

LOCALIZAÇÃO: Quinta da Azenha   Calhandriz - Vila Franca de Xira	FASE: ---
PROCESSO: UOPG 11 - UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 - QUINTA DA AZENHA	ESCALA: ---
CONTEÚDO: DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 1	DESENHO Nº: <b>02</b>
EQUIPA: Chefe de Divisão da DPOT - Ricardo Ramalho (Urbanista) Técnicos Responsáveis - Nuno Miguel Lança (Arq. Urbanista)	DATA: <b>Junho - 2021</b> PROC. Nº / CLASS. 1/21 PDM-UE

Cartografia de referência propriedade da C.M. Vila Franca de Xira, produzida por Artop Aerotopográfica, Lda., à escala 1:5000, sistema de referência PT-TM06-ETRS89 e homologada a 02-06-2020 pela DGT.

Planta de Localização Cadastral



Legenda

- Marco de propriedade
- Secção cadastral
- Estrema de prédio

100 m

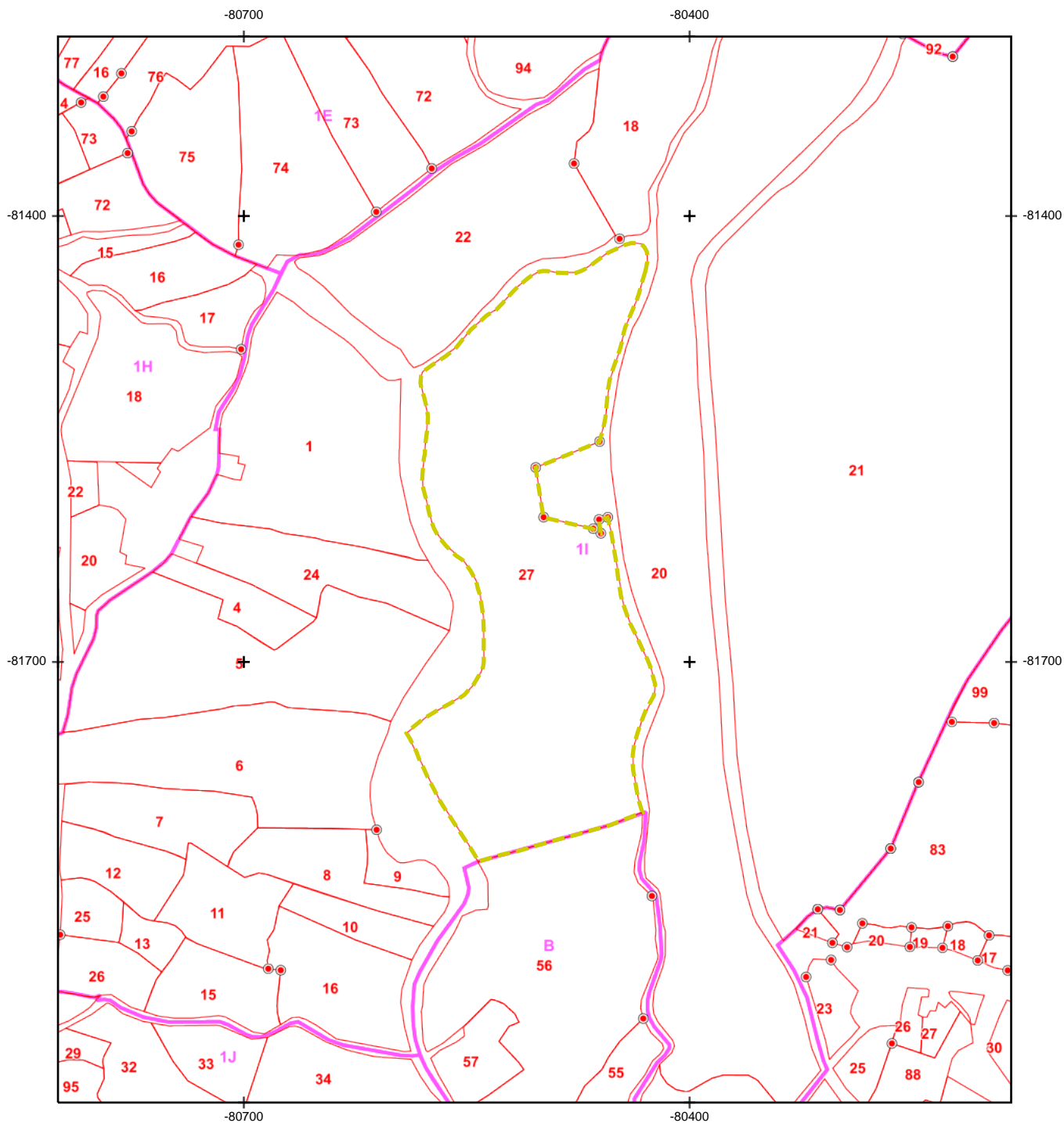
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89  
Ortofotomapas, DGT, 2018

Escala da Seccção: 1:2000

Escala de impressão: 1:3000

Data de impressão: 20-06-2021

Planta de Localização Cadastral



Legenda

- Marco de propriedade
- ▭ Seção cadastral
- ▭ Estrema de prédio

200 m

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89  
Ortofotomapas, DGT, 2018

Escala da Seccção: 1:2000

Escala de impressão: 1:4000

Data de impressão: 20-06-2021

## **Anexo III**

### **Plano Diretor Municipal**

Nome do Requerente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

N.I.F.:

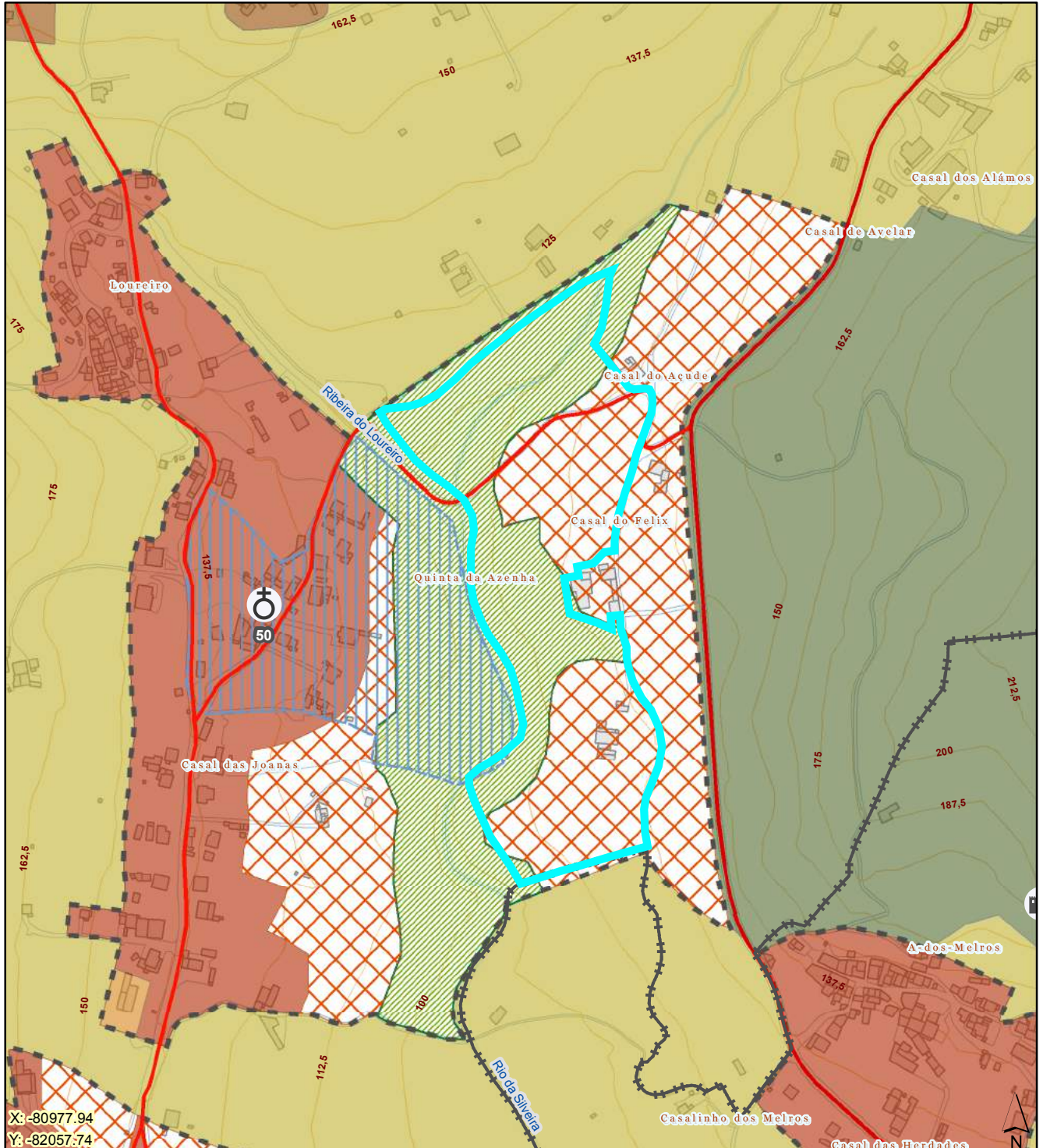
Freguesia: União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

N.º do Processo: 1/21 PDM-UE

Local: Calhandriz

Data: 24-06-2021

Escala: 1:5 000



NOTA: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado em DR - Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro e Declaração de Rectificação n.º 2956/2009 de 3 de Dezembro.

X: -80977.94  
Y: -82057.74

0 20 40 80 Metros

Projeção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional

Obs.: UOPG 11 - Unidade de Execução 1 (Quinta da Azenha)

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica

O Funcionário



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A F R A N C A D E X I R A

- Limites do Concelho
- Rio Tejo e Sorraia
- Plano de Gestão ZPE Estuário do Tejo

**QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL**  
**ESPAÇOS AGRÍCOLAS**

- Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível I
- Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível II
- Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível III
- Espaços Agrícolas de Produção Tipo II
- Espaços Agrícolas Complementares

**ESPAÇOS NATURAIS**

- Espaços Naturais de Nível I
- Espaços Naturais de Nível II
- Espaços Naturais de Nível III

**ESPAÇOS FLORESTAIS**

**ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA**

- Espaços Consolidados
- Espaços a Recuperar
- Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais
- Massas minerais
- Recurso Hidromineral

**AGLOMERADOS RURAIS**

**NÚCLEOS EDIFICADOS DAS QUINTAS**

**REGIME EXCEPCIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

- RERA E
- R1 Triamar - Gestão de Resíduos, SA
- R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA

**QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

- Perímetros Urbanos Propostos

**SOLOS URBANIZADOS**

- Espaços Urbanizados
- Espaços Urbanizados a Reestruturar
- Espaços de Equipamentos
- Espaços de Indústria
- Espaços Militares
- Espaços de Multiusos

**SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR**

- Espaços a Urbanizar Tipo I
- Espaços a Urbanizar Tipo II
- Espaços a Urbanizar Tipo III
- Espaços a Urbanizar em Regime Especial
- Espaços para Equipamentos
- Espaços para Turismo
- Espaços para Multiusos

**SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA**

**ESPAÇOS CANAIS**  
**REDE RODOVIÁRIA**

- Sistema Primário Existente
- Sistema Primário Proposto
- Sistema Secundário Existente
- Sistema Secundário Proposto
- Sistema Terciário Existente
- Sistema Terciário Proposto

**REDE FERROVIÁRIA**

- Linha do Norte
- Corredores da Rede de Alta Velocidade

**OUTRAS INFRAESTRUTURAS**  
**INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO**

- ETAR existente a desactivar
- ETAR/ETAR compacta existente
- ETAR prevista

**PARQUE DE SUCATAS**

- Existente
- Expansão

**ATERRO SANITÁRIO EXISTENTE**

- EC

**UNIDADE DE TRIAGEM PROPOSTA**

**INFRAESTRUTURAS PORTUÁRIAS E SIMILARES**

- Existentes
- Propostas

**ÁREA ABRANGIDA PELAS MEDIDAS PREVENTIVAS DO NOVO AEROPORTO DE LISBOA**

**VALORES CULTURAIS**  
**IMÓVEIS CLASSIFICADOS**

- ★ Monumento Nacional
  1. Pelourinho de Vila Franca de Xira (MN, Decreto 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 de Junho de 1910)
- ★ Imóveis de Interesse Público
  2. Marco da VIª Léguas (Castanheira do Ribatejo) (IIP, Dec. n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago./1943)
  3. Igreja Matriz de Castanheira do Ribatejo (IIP, Decreto n.º 45 327, DG n.º 251, 25 de Out. de 1963)
  4. Quinta e Convento de Santo António (IIP, Decreto n.º 2/96, DR n.º 56 de 06 de Março de 1996)
  5. Pelourinho de Povos (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
  6. Marco da Vª Léguas (Vila Franca de Xira) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago. de 1943)
  7. Quinta do Bulhaco (IIP, Decreto n.º 5 / 2002, DR n.º 42 de 19 de Fevereiro de 2002)
  8. Marco da IVª Léguas (Alverca) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
  9. Padrões do Termo de Lisboa (IIP, Decreto n.º 38 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
  10. Igreja Paroquial de Nossa Sra. da Assunção (IIP, Dec. n.º 45/93, DR n.º 280, 30/Nov. de 1993)
  11. Qta. e Palácio de Nossa Sra. da Piedade (IIP, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25/Jun. de 1984)
  12. Quinta das Maduras (Vialonga) (IIP, Decreto n.º 67/97, DR n.º 301 de 31 de Dezembro de 1997)
  13. Pelourinho de Alverca (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
  14. Pelourinho de Alhandra (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
- ▲ Imóveis de Interesse Municipal
  15. Capela de Santa Eulália (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, 26 de Fevereiro de 1982)
  16. Palácio do Farrobo (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25 de Junho de 1984)
  17. Igreja do Mártir Santo São Sebastião (IIM, Decreto n.º 45/93, R n.º 280, 30/Nov. de 1993)
  18. Conjunto Edifício do Pátio das Areias - Quinta das Areias (IIM, Despacho n.º 5629/05, DR n.º 172, apêndice n.º 123, II Série, 7 de Setembro de 2005)

Zona Especial de Protecção

- 19 A. ZEP conjunta da Quinta da Fábrica, do Pelourinho de Povos e do Monte do Senhor da Boa Morte (Portaria n.º 1622/06, DR n.º 191/06, II Série, de 3 de Outubro de 2006)
- 19 B. ZEP Celeiro da Patriarcal (Despacho do Ministro da Cultura de 29/5/2003)
- 19 C. ZEP da Igreja Matriz da Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho do Ministro da Cultura de 12/6/2007)

**IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO**

- 20. Igreja Matriz de Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho de 06/Jul. de 1994)
- 21. Monte do Senhor da Boa Morte (Despacho de 6 de Junho de 1994)
- 22. Quinta da Fábrica (Despacho de 12 de Novembro de 2001)
- 23. Celeiro da Patriarcal (Despacho de 31 de Maio de 2002)
- 24. Reduto da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 25. 1º Forte da Subserra ou Forte Velho (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 26. Bateria Nova da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 27. Reduto 2º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 28. Reduto do Casal da Entrega ou Forte 3º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 29. Reduto Novo da Costa da Freira ou Forte de Francisca Loura (Despacho de 15/Set. de 2005)
- 30. Forte dos Sinais ou Reduto do Moinho Branco (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 31. Reduto Novo da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 32. Forte 1º da Calhandriz ou Forte das Bragadas (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 33. Forte da Agueira (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 34. Forte da Portela Grande (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
- 35. Forte da Portela Pequena (Despacho de 15 de Setembro de 2005)

**OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE**

- 36 a 143 - Ver Regulamento

- Arquitectura Civil
- Arquitectura Industrial
- Arquitectura Militar
- Arquitectura Religiosa

**CONJUNTOS URBANOS COM INTERESSE**

- C1. Conjuntos edificados de cariz tradicional em Cachoeiras
- C2. Conjuntos edificados de cariz tradicional em Castanheira
- C3. Conjunto edificado em Alhandra
- C4. Conjunto edificado em Vialonga
- C5. Conjunto edificado em Póvoa de Santa Iria
- C6. Conjunto edificado em Alverca do Ribatejo
- C7. Conjunto edificado em Calhandriz
- C8. Conjunto edificado em Vila Franca de Xira
- C9. Conjunto edificado em Povos

**SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS**

- I a LVIII - Ver Regulamento

**ÁREAS SENSÍVEIS**

- ASI - São Romão
- ASII - Lugar da Igreja
- ASIII - Aglomerado Rural de São João do Montes
- ASIV - Monte dos Castelinhos

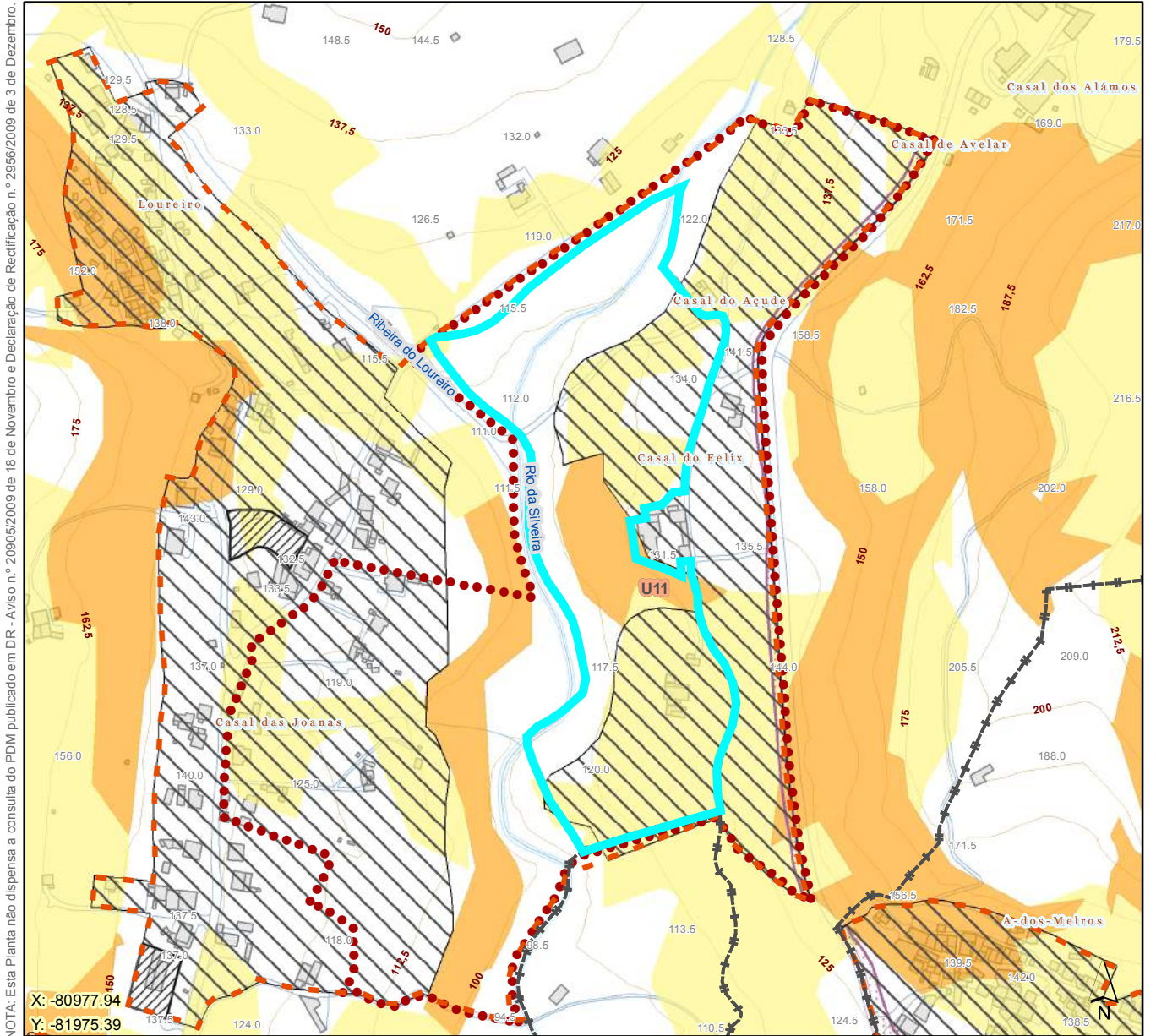
NOTA: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado em DR - Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro e Declaração de Rectificação n.º 2956/2009 de 3 de Dezembro.

Nome do Requerente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

N.I.F.: Freguesia: União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

N.º do Processo: 1/21 PDM-UE Local: Calhandriz

Data: 24-06-2021 Escala: 1:5 000



NOTA: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado em DR - Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro e Declaração de Rectificação n.º 29566/2009 de 3 de Dezembro.

X: -80977.94  
Y: -81975.39

Projeção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional

0 1530 60 Metros

Limite do Concelho	ZONAS INUNDÁVEIS	U5 - Aglomerado de Cachoeiras	U20 - Quinta de Palyarte
Perímetros Urbanos Propostos	ZONA INUNDÁVEL DO RIO CRÓS-CÓS	U6 - Expansão Nascente de Cotovios	U21 - Quinta da Portela
Rio Tejo e Sorraia	CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA	U7 - Quinta dos Carvalhos	U22 - Parque Desportivo e Radical da Castanheira
REGIME EXCEPCIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	Zonas Mistas	U8 - Expansão Sul de Cotovios	U23 - Senhor da Boa Morte
RERAE	Zonas Sensíveis	U9 - Quinta da Azibreira	U24 - Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho
R1 Triamar - Gestão de Resíduos, SA	Zonas de Conflito	U10 - Multiusos do Aglomerado de Trancoso	U25 - Cabo da Lezíria
R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA	UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro	U26 - Gado Bravo
ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO	U1 - Expansão da Plataforma Logística	U12 - Expansão de Á-dos-Loucos	U27A - Mouchão de Alhandra
Áreas Desaconselháveis à Construção	U2 - Multiusos na Castanheira	U13 - Sobralinho	U27B - Mouchão do Lombo do Tejo
Áreas muito Condicionadas à Construção	U3 - Expansão do Aglomerado de Quintas	U14 - Previdente	U27C - Mouchão da Póvoa
	U4 - Quinta dos Fidalgos	U15 - Adarse Poente	U27D - Salinas da Saragoça
		U16A - Quinta do Cochão	U28 - Quinta e Convento de Santo António
		U16B - Quinta do Cochão	U29 - Quinta do Alto
		U17 - Envolvente dos Moinhos da Póvoa	U30 - Parque Ribatejo
		U18 - Expansão de Póvoa de Santa Iria	U31 - Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem
		U19 - Zona Empresarial de Mato da Cruz	U70A - Zona a Reestruturar de Arcena
			U32 a U69 e U70B a U73 - Áreas Urbanas de Gênesis Illegal (ver listagem no Regulamento)

Nome do Requerente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

N.I.F.:

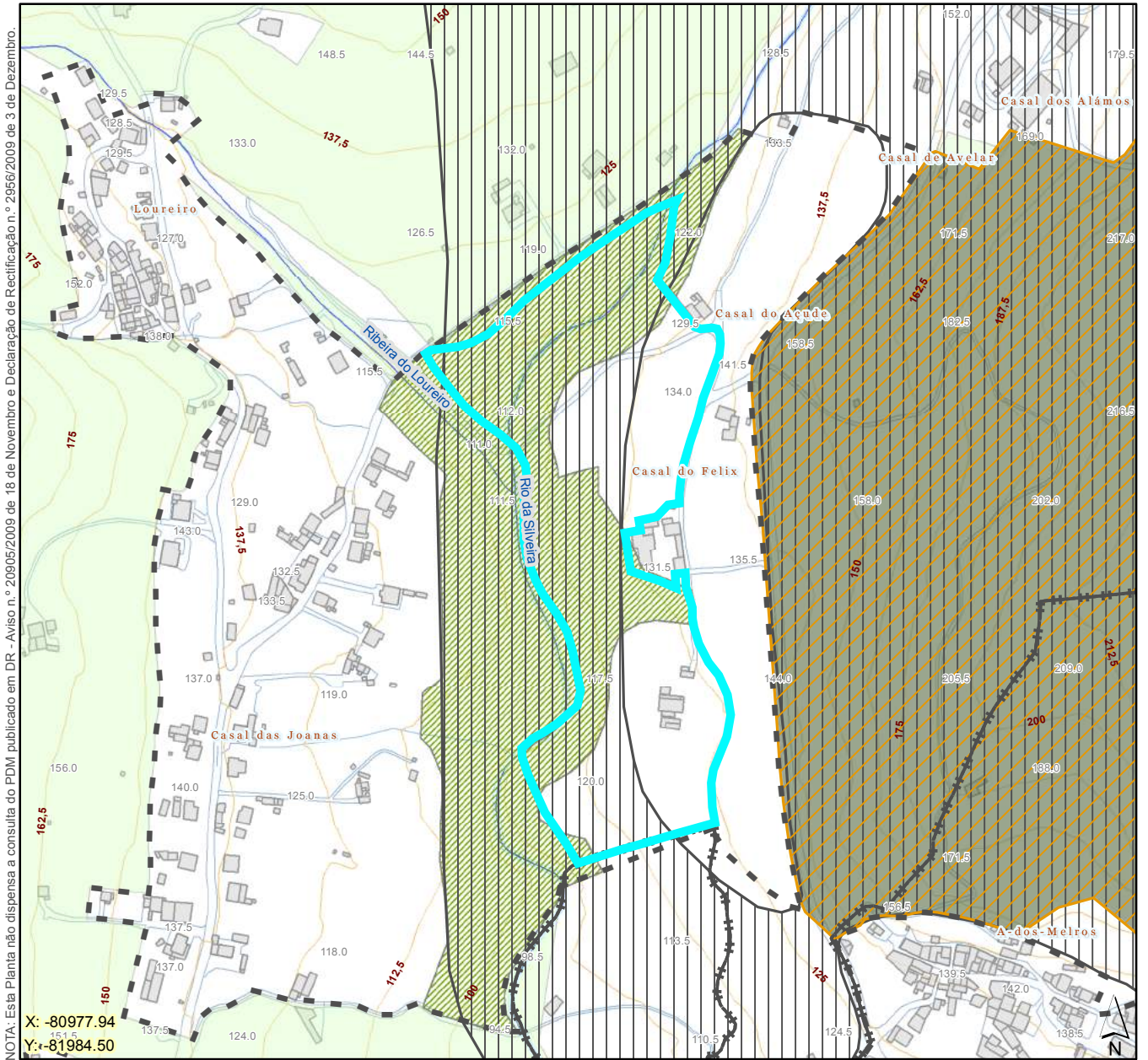
Freguesia: União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

N.º do Processo: 1/21 PDM-UE

Local: Calhandriz

Data: 24-06-2021

Escala: 1:5 000



NOTA: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado em DR - Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro e Declaração de Rectificação n.º 2956/2009 de 3 de Dezembro.

Projeção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional

0 20 40 Metros

Limite do Concelho Perímetros Urbanos Propostos <b>ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</b> Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível I Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível II Espaços Agrícola de Produção Tipo I de Nível III Espaços Agrícolas de Produção Tipo II Espaços Naturais de Nível I Espaços Naturais de Nível II Espaços Naturais de Nível III Espaços Florestais Espaços de Exploração Mineira a Recuperar Estrutura Ecológica Urbana Outras Áreas Abrangidas por REN Linhas de Água da REN	<b>COMPATIBILIZAÇÃO COM O PROT-AML</b> PROT - Ligações/Corredores Estruturantes Primários PROT - Áreas Estruturantes Secundárias PROT - Ligações/Corredores Secundários PROT - Áreas Vitais PROT - Ligações/Corredores Vitais	PROT - Locais Tampão PROT - Intrusão PROT - Estrangulamentos às Ligações/Corredores do PROT-AML <b>REGIME EXCEPCIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS (RERAE)</b> RERAE R1 Triamar - Gestão de Resíduos, SA R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA
---	--	--

Nome do Requerente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

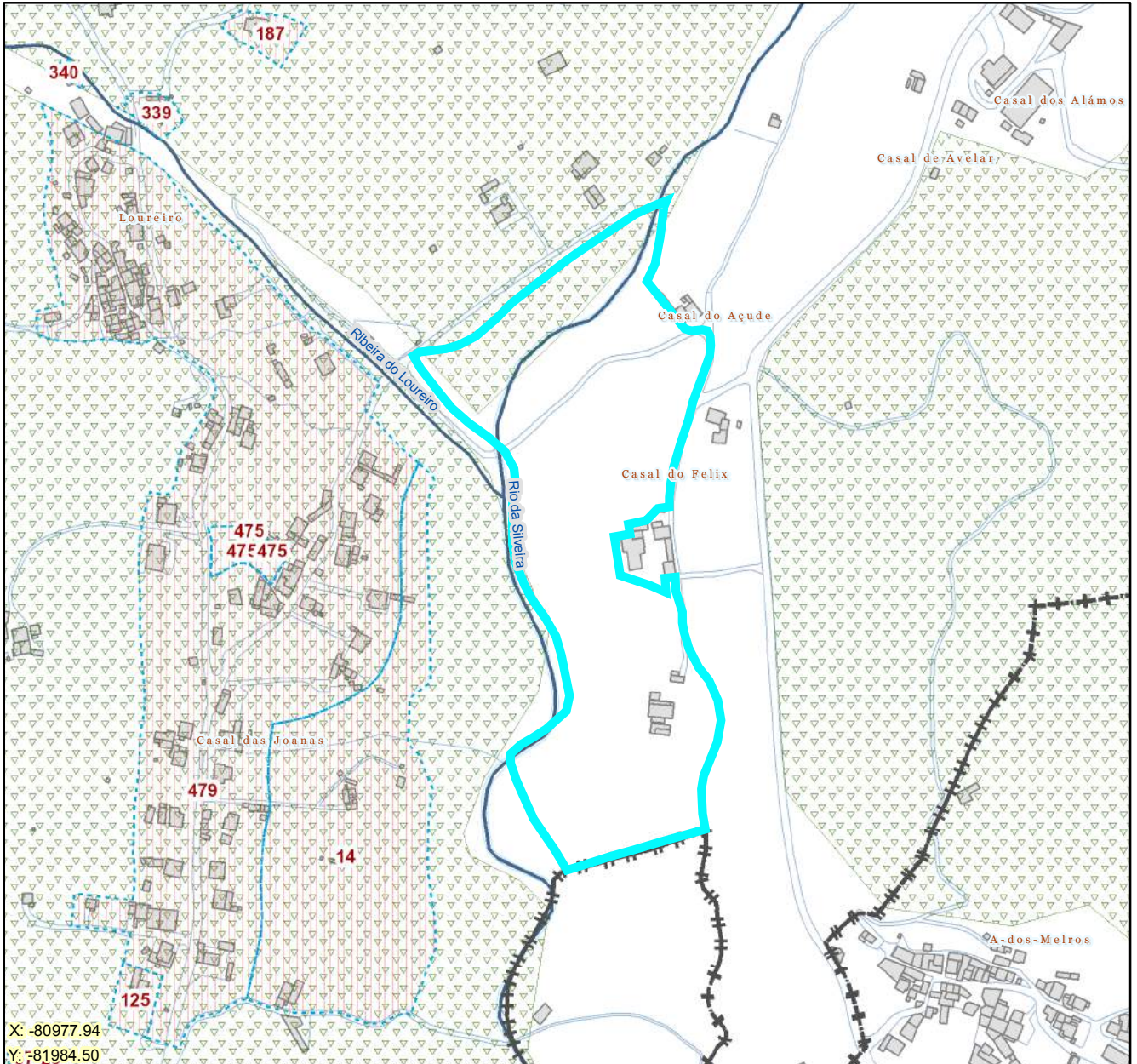
N.º do Processo: 1/21 PDM-UE

Local: Calhandriz

24-06-2021

Escala: 1:5 000

NOTA: Esta Planta não dispensa a consulta do PDM publicado em DR - Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro e Declaração de Rectificação n.º 2956/2009 de 3 de Dezembro.



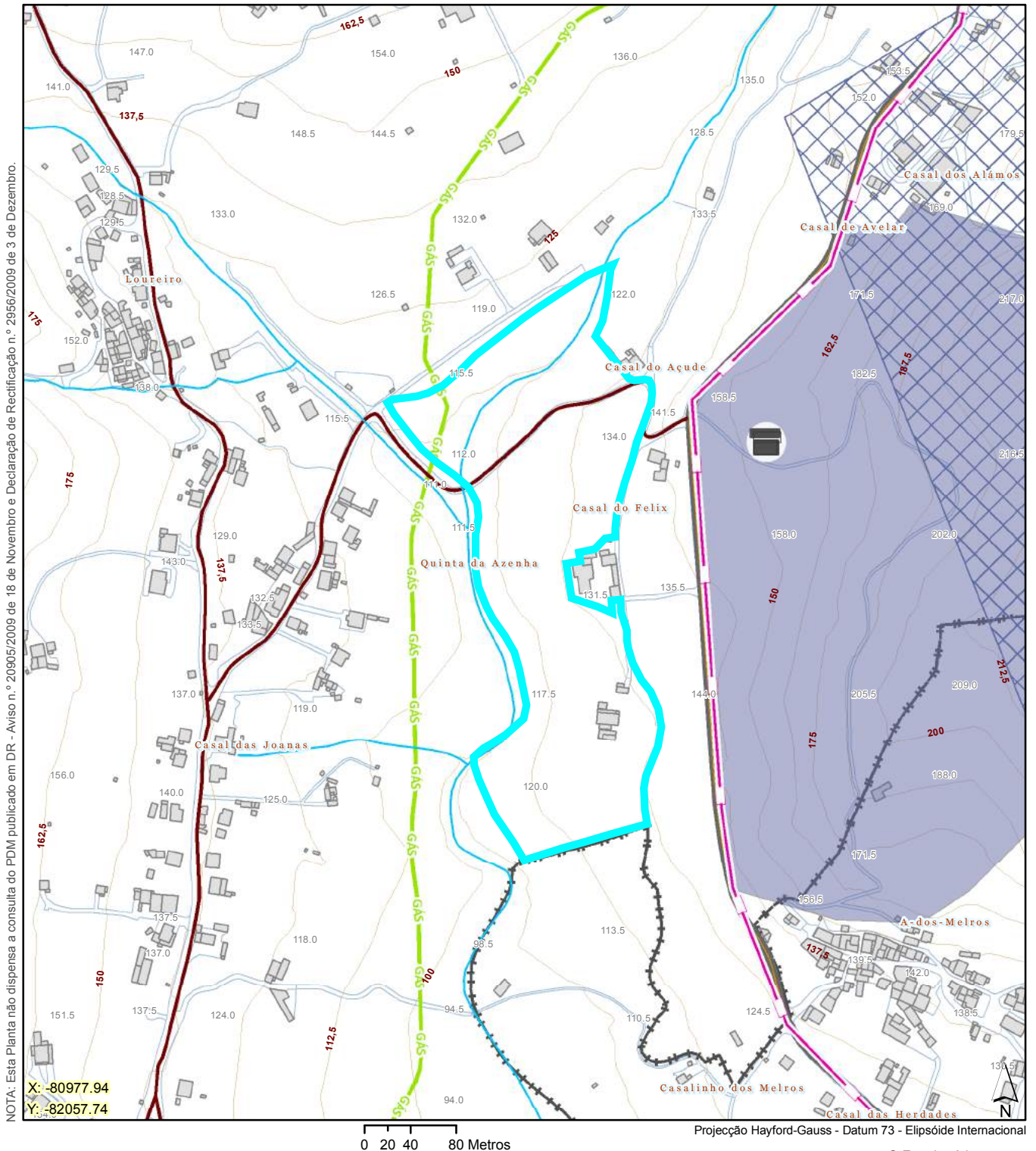
Limites Administrativos  <b>RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL</b> <b>REN - ZONAS COSTEIRAS</b> Sapais Limite do Estuário do Tejo englobando Faixa de Protecção (200 metros) <b>REN - ZONAS DECLIVOSAS</b> Áreas com Risco de Erosão	<b>REN - ZONAS RIBEIRINHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO</b> Rio Tejo e Sorraia Outras Linhas de Água Cabeceiras das Linhas de Água Zonas Ameaçadas pelas Cheias Áreas de Máxima Infiltração  <b>REN - ÁREAS EXCLUÍDAS DA REN</b> REN - Áreas Excluídas	<b>REN - ÁREAS EXCLUÍDAS DA REN</b> Áreas a Excluir para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas  <b>RESERVA NATURAL DO ESTUÁRIO DO TEJO</b> Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET)	0 25 50 100 Metros Projeção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional  O Funcionário
---	---	--	--

Nome do Requerente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira



N.I.F.: Freguesia: União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

N.º do Processo: 1/21 PDM-UE Local: Calhandriz

Data: 24-06-2021 Escala: 1:5 000






C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A F R A N C A D E X I R A

 Limites do Concelho  
 Rio Tejo e Sorraia



**RECURSOS NATURAIS**

**RECURSOS HÍDRICOS**

**DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO (\*1)**

-  Águas não Navegáveis nem Flutuáveis e Margens com Largura de 10 m
-  Águas Navegáveis e/ou Flutuáveis e Margens com Largura de 30 m (Domínio Público Marítimo)
-  Águas Navegáveis e/ou Flutuáveis com Largura de 50 m (Domínio Público Marítimo)



 **ZONAS INUNDÁVEIS**

-  Captação de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público - EPAL
-  Captação de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público - SMAS

**RECURSOS GEOLÓGICOS**


 **ÁGUAS MINERAIS NATURAIS**

**PEDREIRAS**

-  Pedreiras Licenciadas, em actividade
-  Áreas Cativas e de Reserva

**PATRIMÓNIO EDIFICADO**



**IMÓVEIS CLASSIFICADOS**

- ★ Monumento Nacional
  1. Pelourinho de Vila Franca de Xira (MN, Decreto 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 de Junho de 1910)
- ▲ Imóveis de Interesse Público
  2. Marco da VIª Léguas (Castanheira do Ribatejo) (IIP, Dec. n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago./1943)
  3. Igreja Matriz de Castanheira do Ribatejo (IIP, Decreto n.º 45 327, DG n.º 251, 25 de Out. de 1963)
  4. Quinta e Convento de Santo António (IIP, Decreto n.º 2/96, DR n.º 56 de 06 de Março de 1996)
  5. Pelourinho de Povos (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
  6. Marco da Vª Léguas (Vila Franca de Xira) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago. de 1943)
  7. Quinta do Bulhaco (IIP, Decreto n.º 5 / 2002, DR n.º 42 de 19 de Fevereiro de 2002)
  8. Marco da IVª Léguas (Alverca) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
  9. Padrões do Termo de Lisboa (IIP, Decreto n.º 38 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
  10. Igreja Paroquial de Nossa Sra. da Assunção (IIP, Dec. n.º 45/93, DR n.º 280, 30/Nov. de 1993)
  11. Qta. e Palácio de Nossa Sra. da Piedade (IIP, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25/Jun. de 1984)
  12. Quinta das Maduras (Vialonga) (IIP, Decreto n.º 67/97, DR n.º 301 de 31 de Dezembro de 1997)
  13. Pelourinho de Alverca (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
  14. Pelourinho de Alhandra (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
- ▲ Imóveis de Interesse Municipal
  15. Capela de Santa Eulália (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, 26 de Fevereiro de 1982)
  16. Palácio do Farrobo (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25 de Junho de 1984)
  17. Igreja do Mártir Santo São Sebastião (IIM, Decreto n.º 45/93, R n.º 280, 30/Nov. de 1993)
  18. Conjunto Edificado do Pátio das Areias - Quinta das Areias (IIM, Despacho n.º 5629/05, DR n.º 172, apêndice n.º 123, II Série, 7 de Setembro de 2005)
-  Zona Especial de Protecção (ZEP)
  - 19 A. ZEP conjunta da Quinta da Fábrica, do Pelourinho de Povos e do Monte do Senhor da Boa Morte (Portaria n.º 1622/06, DR n.º 191/06, II Série, de 3 de Outubro de 2006)
  - 19 B. ZEP Celeiro da Patriarcal (Despacho do Ministro da Cultura de 29/5/2003)
  - 19 C. ZEP da Igreja Matriz da Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho do Ministro da Cultura de 12/6/2007)

 **IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO**

20. Igreja Matriz de Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho de 06/Jul. de 1994)
21. Monte do Senhor da Boa Morte (Despacho de 6 de Junho de 1994)
22. Quinta da Fábrica (Despacho de 12 de Novembro de 2001)
23. Celeiro da Patriarcal (Despacho de 31 de Maio de 2002)
24. Reduto da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
25. 1º Forte da Subserra ou Forte Velho (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
26. Bateria Nova da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
27. Reduto 2º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
28. Reduto do Casal da Entrega ou Forte 3º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
29. Reduto Novo da Costa da Freira ou Forte de Francisca Loura (Despacho de 15/Set. de 2005)
30. Forte dos Sinais ou Reduto do Moimho Branco (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
31. Reduto Novo da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
32. Forte 1º da Calhandriz ou Forte das Bragadas (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
33. Forte da Aguireira (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
34. Forte da Portela Grande (Despacho de 15 de Setembro de 2005)
35. Forte da Portela Pequena (Despacho de 15 de Setembro de 2005)

 **EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO**



-  Hospital de Vialonga (zona de protecção)
-  Hospital de Vila Franca de Xira (zona de protecção)

NOTA:


- (\*1) As servidões representadas não dispensam consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de protecção, e consulta de traçados mais rigorosos.
- (\*2) Corredores da RAVE sujeitos a medidas preventivas.
- (\*3) Portaria n.º 1178/2010 de 17 de Novembro e Portaria n.º 36/2013 de 30 de Janeiro. Esta informação não se encontra publicada na Planta de Outras Condicionantes do PDM em vigor.

**EQUIPAMENTOS**










 **DEFESA NACIONAL**

-  AL1 - Aeródromo de Alverca
-  Grupo N.º 1 de Escolas da Armada

**INFRAESTRUTURAS (\*1)**

 **LIMITE DA ÁREA JURISDIÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO PORTO DE LISBOA (inclui leito do rio)**




**ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

-  Condutas Adutoras - EPAL
-  Condutas Adutoras - Solvay
-  Condutas Adutoras - Águas do Oeste
-  Reservatórios - EPAL
-  Reservatórios - Águas do Oeste
-  Reservatórios - SMAS
-  Estações Elevatórias - EPAL
-  Estações Elevatórias - Águas do Oeste
-  Estações Elevatórias - SMAS



**DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS**

-  Emissários existentes
-  Estação de Tratamento de Águas Residuais existente (ETAR)





**REDE ELÉCTRICA**

-  Linhas de Muito Alta Tensão
-  Linhas de Alta Tensão
-  Subestação



**GASODUTOS E OLEODUTOS**

-  Gasoduto / Oleoduto - Transporte
-  Gasoduto / Oleoduto - Distribuição



**REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E REDE RODOVIÁRIA REGIONAL**

-  Auto-Estrada (AE) (Existente)
-  Itinerário Complementar - IC (Proposto)
-  Estrada Nacional / Estrada Regional (EN / ER) (Existente)
-  Estrada Nacional / Estrada Regional (EN / ER) (Proposto)



**ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS**

-  Sob jurisdição das Estradas de Portugal
-  Sob jurisdição da Autarquia






**ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS**

-  Estrada Municipal (EM)
-  Caminho Municipal (CM) / Vias não Classificadas



**INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS**

-  Rede Ferroviária - Linha do Norte
-  Corredores de Rede de Alta Velocidade (\*2)

**AEROPORTOS E AERÓDROMOS**



-  Base Aérea n.º2 - OTA
-  Base Aérea n.º6 - Aeródromo do Montijo
-  Aeródromo de Alverca
-  Aeródromo de Lisboa
-  Área Abrangida pelas Medidas Preventivas do Novo Aeroporto de Lisboa

**TELECOMUNICAÇÕES**




-  Feixes Hertzianos
-  Centro Radioelétrico - Estação Remota de Servos

**MARCOS GEODÉSICOS**

**ACTIVIDADES PERIGOSAS**

-  ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS COM FAIXA DE PROTECÇÃO
-  ESTABELECIMENTOS COM SUBSTÂNCIAS PERIGOSAS - INDÚSTRIAS SEVESO

 **CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS (\*3)**

-  Zona de Protecção Imediata
-  Zona de Protecção Intermédia
-  Zona de Protecção Alargada

**Equipa Técnica:**

**Câmara Municipal de Vila Franca de Xira**

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU)  
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT)

**Equipa Técnica:**

Ricardo Ramalho, Urbanista (Chefe Divisão)  
Sandra Andrade, Eng.ª Biofísica  
Lara Almeida, Geógrafa  
Filomena Lourinho, Eng.ª Civil  
Nuno Lança, Arquiteto

**Data:** junho 2021