

ATA EM MINUTA

1. Assunto: 2ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DENOMINADO POR ZONA DO MOLEDO - ALVERCA DO RIBATEJO, TITULADO PELO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 4/2011-AUGI, DE 28/12 – ABERTURA DE CONSULTA PÚBLICA -----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação nº 273/25, de 09/04, da DMDT/GPIT, para aprovação da abertura de consulta pública, pelo período de 15 dias, nos termos do nº 2, do artigo 22º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações em vigor, conjugado com o nº 3, do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, da 2ª alteração ao loteamento denominado por Zona do Moledo, em Alverca do Ribatejo, titulado pelo alvará de loteamento nº 4/2011-AUGI, de 28/12. -

3. Informações/pareceres: Anexa-se informação nº 273/25, de 09/04, da DMDT/GPIT, documento que se dá por inteiramente reproduzido nesta parte da ata. -----

4. Dotação orçamental: Plano ----- Orçam. -----

5. Disposições legais aplicáveis: -----

6. Propostas: O Sr. Presidente submete o assunto à reunião de câmara para aprovação. -----

7. Deliberação: Deliberado, por unanimidade, em conformidade com a proposta do Sr. Presidente. -----

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DMDT GPIT	
	Requerente: LARA HELENA MATOS PEREIRA		n.º 273/25	Data: 2025/04/09
	Local: PANASQUEIRA DE TRAS, LOTE 54 E 55 - ALVERCA DO RIBATEJO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALVERCA DO RIBATEJO E SOBRALINHO		Proc.º 82/24 PI	
	Assunto: <u>ZONA DO MOLEDO</u> <u>2ª ALTERAÇÃO ALVARÁ N.º 04/2011 AUGI</u> <u>CONSULTA PÚBLICA</u>		Req.º: 12977/25 Data: 2025/02/20	

O processo de reconversão da AUGI do Moledo, foi organizado como operação de loteamento da iniciativa da Câmara Municipal.

Para o loteamento foi emitido o Alvará n.º 04/2011-AUGI de 28/12 e em 2016/01/21 a 1ª alteração ao alvará.

A proprietária dos lotes A54 e A55, solicita a anexação dos lotes com o objetivo de construção de uma única moradia e um anexo de apolo.

A pretensão, mantém os índices do loteamento, reduz o número de fogos, a área de implantação, a área de construção total, e mantém os índices do loteamento, que estão em conformidade com o previsto na 1ª revisão do PDM, pelo que não se vê inconveniente na sua aceitação.

Face ao exposto, verificando-se que a proposta apresentada, se conforma com as disposições do PDM em vigor, propõe-se o envio a Reunião de Câmara da alteração n.º 2 ao Alvará n.º 04/2011-AUGI do Moledo, para aprovação da abertura de Consulta Pública, pelo período de 15 dias, nos termos do nº2 do artigo 22º do Decreto-Lei 555/99, de 16/12, com as várias alterações, conjugado com o nº3 do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificações e Taxas por Operações Urbanísticas.

Anexo:

1. Planta de Localização
2. Planta de Síntese - 2ª Alteração ao Alvará n.º 04/2011 AUGI
3. Planta de Alterações - 2ª Alteração ao Alvará n.º 04/2011 AUGI
4. Regulamento de Construção - 2ª Alteração ao Alvará n.º 04/2011 AUGI

Data: 2025/04/09

O Técnico,


Rita Campos
09 04 2025

(RITA MARIA CRUZ DA COSTA CAMPOS VEIGA)

	INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)	n.º Pág. 2/2 Proc.º
---	---	---------------------------

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão: Sr. Dir. Mun. Luís Sousa, Proponho remeça a reunião de Câmara para aprovação do início do período de Consulta Pública.  Ricardo Ramalho 09-04-2025 2	
---	--

Proposta Diretora de Departamento:
--

Despacho Diretor Municipal: <table border="1" data-bbox="220 1131 679 1256"> <tr> <td data-bbox="220 1131 679 1256"> Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de câmara para aprovação. 09-04-2025  Luis Miguel A. Matos de Sousa </td> </tr> </table>	Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de câmara para aprovação. 09-04-2025  Luis Miguel A. Matos de Sousa
Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de câmara para aprovação. 09-04-2025  Luis Miguel A. Matos de Sousa	

Despacho Presidente: <table border="1" data-bbox="220 1473 1342 1608"> <tr> <td data-bbox="220 1473 1342 1608"> A reunião de Câmara para aprovação conforme proposto tecnicamente. 10-04-2025  Fernando Paulo Ferreira </td> </tr> </table>	A reunião de Câmara para aprovação conforme proposto tecnicamente. 10-04-2025  Fernando Paulo Ferreira
A reunião de Câmara para aprovação conforme proposto tecnicamente. 10-04-2025  Fernando Paulo Ferreira	



LEGENDA



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

DMDT-
GABINETE DE PLANEAMENTO
E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

01

LOTEAMENTO
URBANO

ZONA
DO
MOLEDO



RUA ANTÓNIO DIAS LOUREIRO N.º4, 2600-134, VILA FRANCA DE XIRA - 263 265 600
MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Desenvolvimento do Território
- Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial -

LOCALIZAÇÃO		Zona do Moledo - Alverca do Ribatejo, Vila Franca de Xira	
LOTEAMENTO URBANO			ESCALA 1/ 1000
CONTEÚDO			DESENHO Nº.
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO- ZONA DO MOLEDO - 2ª Alteração ao Alvará nº 4/2011- AUGI -			01
ARQUIVO		DATA	abril 2025
CHEFE DO GPT	Ricardo Ramalho - Urbanista -		PROC. Nº / CLASS. FUC/84-014
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS	Rita Campos - Urbanista - Carla Alcobia Eng.ª Civil - <i>R. Campos</i> <i>Carla Alcobia</i>		

--

ÁREA DE INTERVENÇÃO

TOTAL ÁREA DE IMPLANTAÇÃO

ÁREA DE MANTENÇÃO

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO

VOLUME MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO

APPENDICES - 2005100

EQUIPAMENTO

LEGENDA

____ LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

	DELIMITAÇÃO DO LOTE
--	---------------------

700	NUMERO DO LOTE
-----	----------------

--	--

 ÁREA DESTINADA À CONSTRUÇÃO DE

ÁREA DESTINADA A EQUIPAMENTO

[illegible]

CREDITO ALLOTTAMENTO

1083

BO

AB IN MOLEDO AR



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

- 2ª Alteração ao Alvará 4/2011-AUGI -

**ZONA DO MOLEDO
REGULAMENTO**



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 2ª Alteração ao Alvará 4/2011-AUGI -

ZONA DO MOLEDO

REGULAMENTO

Índice

PREÂMBULO	Pág.2
CAPÍTULO I	
Disposições gerais	
ARTIGO 1º	
(Objeto e Âmbito Territorial)	Pág.2
ARTIGO 2º	
(Constituição do Estudo de Loteamento)	Pág.2
ARTIGO 3º	
(Vinculação)	Pág.2
ARTIGO 4º	
(Definições)	Pág.3
ARTIGO 5º	
(Condicionantes)	Pág.4
CAPÍTULO II	
Fracionamento e Ocupação das frações	
ARTIGO 6º	
(Fracionamento e Uso)	Pág.4
ARTIGO 7º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)	Pág.5
ARTIGO 8º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)	Pág.5
ARTIGO 9º	
(Construções Existentes)	Pág.6
ARTIGO 10º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)	Pág.6
ARTIGO 11º	
(Estacionamento Automóvel)	Pág.6
ARTIGO 12º	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)	Pág.7
ARTIGO 13º	
(Área Permeável)	Pág.7
CAPÍTULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 14º	
(Uso das construções)	Pág.7
ARTIGO 15º	
(Poluição Ambiental)	Pág.7
ARTIGO 16º	
(Disposições Gerais)	Pág. 8
ARTIGO 17º	
(Cedências)	Pág. 9



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO - 2ª Alteração ao Alvará 4/2011-AUGI - ZONA DO MOLEDO REGULAMENTO

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as ações e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanístico da AUGI Zona do Moledo, sita na freguesia de Alverca do Ribatejo, concelho de Vila Franca de Xira.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1º

(Objeto e Âmbito Territorial)

- 1- A operação de loteamento a que se refere o presente regulamento designado por Loteamento da Zona do Moledo, é o instrumento definidor do fracionamento da propriedade e das tipologias de uso do solo e condições de edificabilidade, para os lotes a construir na área da operação.
- 2- O Loteamento Urbano é elaborado nos termos da Lei nº 91/95 de 2 de setembro, alterada pela Lei nº 165/99 de 14 de setembro e pela Lei nº 64/03 de 23 de agosto, bem como das demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

O Loteamento Urbano da Zona do Moledo é constituído pelos elementos indicados:

- O presente Regulamento;
- Planta de Localização;
- Planta de Síntese;
- Planta de Alterações;

ARTIGO 3º

(Vinculação)

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



ARTIGO 4º

(Definições)

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:

a) Polígono base para a implantação da construção

Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

b) Índice de implantação

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

c) Índice de construção

Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

d) Cota de soleira

Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.

e) Densidade habitacional

Valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.

f) Novas construções

Novas construções propostas em lotes devolutos.



g) Área de Implantação das Infraestruturas viárias

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

ARTIGO 5º

(Condicionantes)

As condicionantes são as seguintes:

1. Linhas de Transporte de Energia de Muito Alta Tensão

O loteamento é atravessado por linhas de transporte de energia.

As construções a levar a efeito nos lotes que se encontram na proximidade das linhas de transporte de energia ficam condicionadas ao parecer da REN, entidade em causa.

2. Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca

A Servidão Militar particular ao Aeródromo de Alverca, no entanto o Ministério da Defesa Nacional Direcção – Geral de Infra-estruturas emitiu o parecer favorável ao loteamento da AUGI Zona do Moledo;

3. Conduta da Epal

Não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer obras nas faixas de terreno, denominadas "faixas de respeito", que se estendem até à distância de 10,00m dos limites das parcelas de terreno de propriedade da EPAL S.A, conforme n.º2 do art.14 do Decreto-lei 230/91 de 21 de Junho.

4. Protecção ao Edifício Escolar

Terá de ser respeitada a faixa de protecção ao edifício escolar, definida de acordo com o PDM.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

O Loteamento Urbano estabelece o seguinte fracionamento e usos das frações:

- a)** 136 Frações, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar, uso misto de habitação, serviços e comércio e uso de equipamento e serviços;
- b)** 1 Fração destinada a equipamento escolar;
- c)** 1 Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais



Os lotes destinam-se principalmente a habitação, no entanto foram contemplados os usos diferenciados do habitacional nas construções existentes, e o uso de equipamento e serviços no lote B-44/45/46.

ARTIGO 7º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

a) Área de Intervenção.....	65 548,65 m²
b) Dimensão das Frações:	
b1) Área de lotes	46 516,35 m²
b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes e estacionamento.....	12 732,30 m²
c) Áreas de Cedência ao Município de Vila Franca de Xira	
c1) Para infraestruturas viárias	12 732,30m²
c2) Para equipamento.....	6 300,00m² 19 032,30 m²
d) Número Máximo de Fogos	140
e) Área Máxima de implantação	17 975,41 m²
f) Área Máxima de construção	35 472,99 m²
g) Volume Máximo de Construção	109 717,77 m³
h) Índice de Implantação (17 975,41: 65 548,65).....	0,27
i) Índice de Construção (35 472,99: 65 548,65).....	0,54
j) População Previsível (2,7 hab./fogo)	378
k) Densidade habitacional (fog/ha)	21,4

ARTIGO 8º

(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)

A ocupação de cada fração para construção destinada a habitação, nos lotes não construídos rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

Moradias Isoladas e geminadas

- a) Índice de implantação: 0,35**
- b) Índice de construção: 0,70**



c) Número máximo de fogos: 1

d) Número máximo de pisos: 2+cv

e) Afastamento frontal: 3 m

f) Afastamento lateral: 3 m

g) Afastamento de tardoz: 6 m. Quando a geometria do lote o obrigue esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3 m.

No lote B-44/45/46, serão aplicados os parâmetros indicados no quadro que acompanha a planta de síntese.

Moradias em banda

a) **Área de implantação:** frente do lote por 16 m de profundidade, conforme o valor indicado na planta de síntese.

b) **Área de construção:** valor do parâmetro anterior a multiplicar pelo número de pisos, conforme valor indicado no quadro da planta de síntese.

c) Número máximo de fogos: 1

d) Número máximo de pisos: 3

e) Afastamento frontal: alinhamento conforme a planta de síntese.

ARTIGO 9º

(Construções Existentes)

Não são permitidas alterações nas construções existentes que impliquem aumento nas áreas de implantação e construção.

ARTIGO 10º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

O estudo contempla as construções existentes, não sendo permitida a construção de novos anexos.

ARTIGO 11º

(Estacionamento Automóvel)

Lotes destinados a habitação em moradia unifamiliar

Deverão ser previstos 2 lugares de estacionamento no interior do lote, em que a área bruta de construção seja inferior a 300 m² e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m².

O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.



O pé direito das caves deverá ser igual ou inferior a 2,40 m.

ARTIGO 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de construção e de implantação em cada fração são as que decorrem das aplicações a cada fração dos índices referidos no artigo 8º.

ARTIGO 13º

(Área permeável)

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

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 14º

(Uso das construções)

Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos de comércio e serviços já existentes.

ARTIGO 15º

(Poluição Ambiental)

1. Não podem ser descarregadas águas residuais na ETAR que serve a área quando impliquem prejuízos para o sistema de tratamento instalado.
2. 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.
3. No interior dos lotes não podem ser depositados resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística.
4. Nas zonas públicas não podem ser constituídos depósitos de materiais ou resíduos.
5. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
6. É proibida a eliminação de óleos usados por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.



ARTIGO 16º

(Disposições Gerais)

1. Cércea

Nas novas construções a cércea máxima é de 6,5 m.

2. Cotas de Soleira

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

3. Caves

As caves serão exclusivamente para estacionamento automóvel.

4. Acessos verticais

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

5. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

6. Vedação das Fracções ou Lotes

Os muros de vedação frontais e os que confinam com áreas de cedência serão executados com 0.90m de altura em alvenaria, podendo ser acrescidos de 0.60m de gradeamento de modo a não ultrapassar 1,5m de altura medidos no ponto médio.

7. Cores

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

8. Mobiliário Urbano

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



ARTIGO 17º

(Cedências)

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

2. Constituem cedências ao município:

- a) As áreas destinadas a arruamentos, passeios e estacionamento, com uma área de 12 732,30m².
- b) A área destinada a equipamento escolar, com uma área de 6 300,00m².

3. A ausência de cedências para espaços verdes não terá lugar á compensação prevista no n.º 4 do art.º 6 da lei das AUGI, uma vez que o valor participado pelos comproprietários no processo de reconversão já inclui a compensação prevista na lei.

A Engenheira Civil

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA**
Num. de Identificação:
Data: 2025.04.07 10:27:03+01'00'



A Urbanista

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA**
Num. de Identificação:
Data: 2025.04.07 10:21:14+01'00'



Vila Franca de Xira, abril 2025