



ATA EM MINUTA

1. Assunto: 4ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DENOMINADO POR ENXORDEIROS, ALVERCA DO RIBATEJO, TITULADO PELO ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO Nº 1/2012-AUGI, DE 27/06 – ABERTURA DE CONSULTA PÚBLICA -----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação técnica nº 492/25, de 27/06, 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, Edificações e Taxas por Operações Urbanísticas, da 4ª alteração ao loteamento denominado por Enxordeiros, em Alverca do Ribatejo, titulado pelo alvará de loteamento nº 1/2012-AUGI, de 27/06.--


3. Informações/pareceres: Anexa-se informação técnica nº 492/25, de 27/06, 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: LEONOR FILIPA MORITA BACEIRA		n.º saída 492	Data: 2025/06/27
	Local: ENXORDEIROS - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALVERCA DO RIBATEJO E SOBRALINHO		Proc.º FUC/79-007 LOTE	
	Assunto: <u>ENXORDEIROS</u> <u>4ª ALTERAÇÃO ALVARÁ 1/2012 AUGI</u> <u>CONSULTA PÚBLICA</u>		Req.º: 70679/24 Data: 2024/10/25	

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

Para o loteamento foi emitido o Alvará n.º 01/2012-AUGI de 27/06, a 1ª alteração em 2019/09/27, a 2ª alteração em 2021/03/15 e a 3ª alteração em 2024/01/15.

Posteriormente, verificaram-se as seguintes situações:

- Lote 34 – No âmbito do projeto de legalização entregue para a moradia existente no lote, verificou-se que a construção contempla + 1 fogo (no total de 2 fogos), o acréscimo de 0,40m na cércea e +36,00m³ no volume da construção.
- Lote 46 – Para viabilizar a legalização de alterações e ampliação executadas na moradia existente no lote, a proprietária solicita que seja aceite a alteração dos parâmetros urbanísticos previstos, nomeadamente que seja contemplado um sótão destinado a arrumos, a consequente alteração da cércea para 7,63m, o aumento de 42,80m² na área de construção, e o acréscimo de 182,40 m² na volumetria.

De referir que as alterações pretendidas não comprometem os índices de implantação e construção definidos para o loteamento, que estão em conformidade com o previsto na 1ª revisão do PDM.

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 4 ao Alvará n.º 01/2012-AUGI, para aprovação de um período 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.

Anexos:

1. Planta de Localização
2. Planta de Síntese – 4ª Alteração ao Alvará n.º 01/2012
3. Planta de Alterações – 4ª Alteração ao Alvará n.º 01/2012
4. Regulamento de Construção - 4ª Alteração ao Alvará n.º 01/2012

Data: 2025/06/27

O Técnico, 
Rita Campos
27-06-2025

(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,

Concordo, proponho remessa a Reunião de Câmara para aprovação do início do período de Consulta Pública.

Ricardo Ramalho
27-06-2025

2

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:

Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de câmara para aprovação.

27-06-2025

Luis Miguel A. Matas de Sousa

Despacho Presidente:

À reunião de Câmara para aprovação nos termos propostos pelos serviços.

28-06-2025

Fernando Paulo Ferreira



LEGENDA



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

- DMDT -
GABINETE DE PLANEAMENTO
E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

01

LOTEAMENTO
URBANO

ENXORDEIROS



RUA ANTÓNIO DIAS LOUREIRO 64, 2600-134, VILA FRANCA DE XIRA - 263 285 600
MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

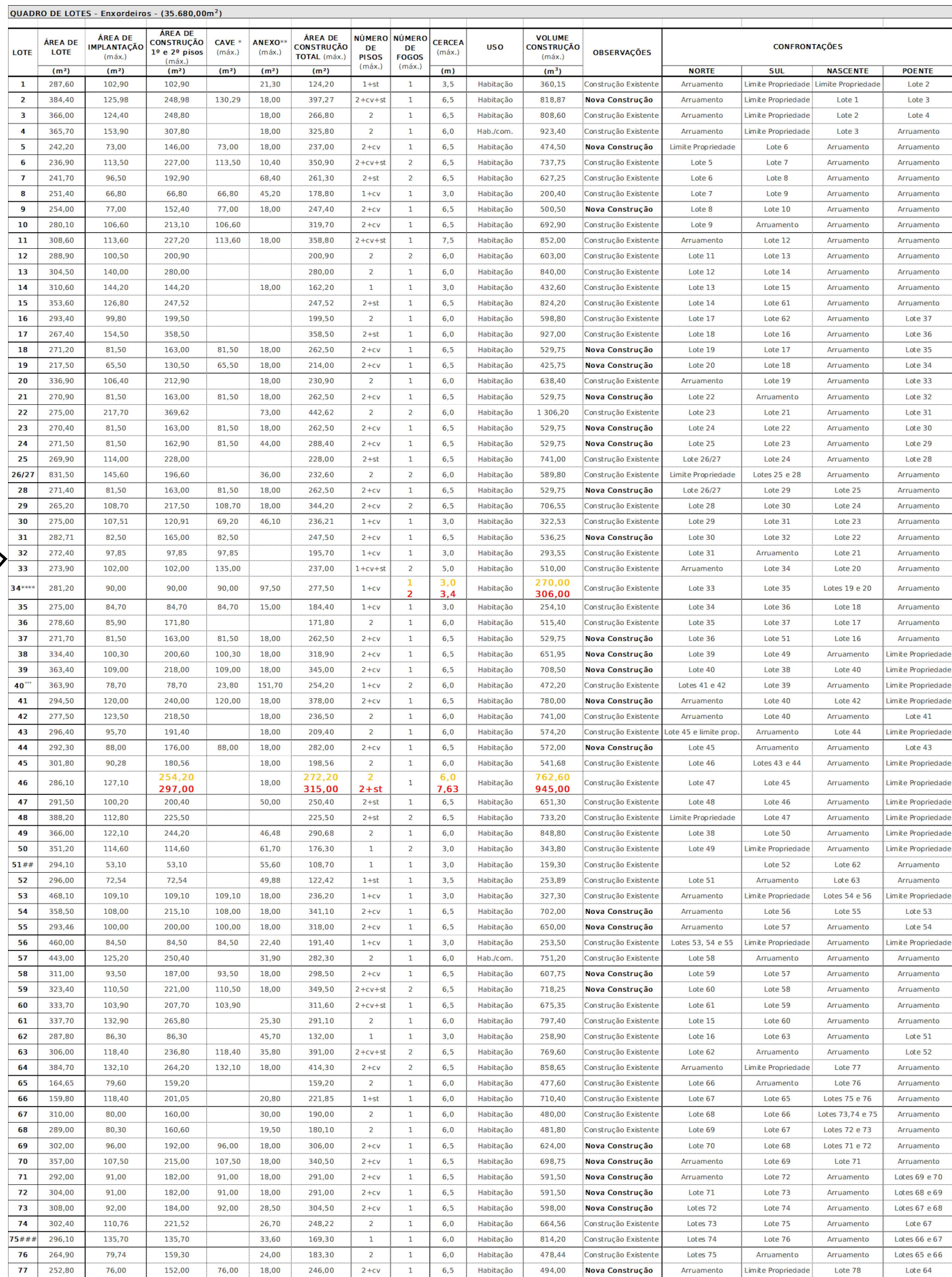
Direção Municipal de Desenvolvimento do Território
- Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial -

LOCALIZAÇÃO		ENXORDEIROS - Alverca do Ribatejo, Vila Franca de Xira	
LOTEAMENTO URBANO			ESCALA 1/ 5000
CONTEÚDO			DESENHO Nº
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO			01
- 4ª Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1/2012 AUGI -			
ARQUIVO		DATA	Junho 2025
CHEFE DE DIVISÃO DO GPIT		PROC. Nº J. CLASS.	
Ricardo Ramalho		FUC/79-007 LOTE	
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS			
Rita Campos			
- Urbanista -			
Carla Alcobia			
- Engenheira Civil -			

Rita Campos *Carla Alcobia*



QUADRO DE LOTES - Enxordeiros - 135.680,00m²																
LOTE	ÁREA DE LOTE (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 1º e 2º pisos (m²)	CAVE (m²)	ANEXO (m²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (m²)	NÚMERO DE PISOS	NÚMERO DE FOGOS	CERCEIA (m)	USO	VOLUME CONSTRUÇÃO (m³)	OBSERVAÇÕES	CONFRONTAÇÕES			
													NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
1	289,00	102,90	102,90			102,90	1+0	1	3,5	Habitacão	360,15	Construção Existente	Arreamento	Limite Proprietário	Limite Proprietário	Lote 2
2	384,40	125,98	248,98	130,29	18,00	397,27	2+cv+st	1	6,5	Habitacão	818,87	Nova Construção	Arreamento	Limite Proprietário	Lote 1	Lote 3
3	365,00	124,40	248,80		18,00	266,80	2	1	6,5	Habitacão	808,60	Construção Existente	Arreamento	Limite Proprietário	Lote 2	Lote 4
4	305,70	133,90	387,80		18,00	325,80	2	1	6,0	Habitacão	923,40	Construção Existente	Arreamento	Limite Proprietário	Lote 3	Arreamento
5	242,20	73,00	146,00	73,00	18,00	237,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	474,50	Nova Construção	Limite Proprietário	Lote 4	Arreamento	Arreamento
6	236,90	113,50	227,00	113,50	10,40	350,90	2+cv+st	2	6,5	Habitacão	737,75	Construção Existente	Lote 5	Lote 7	Arreamento	Arreamento
7	241,70	96,50	192,90		68,40	261,30	2+st	2	6,5	Habitacão	627,25	Construção Existente	Lote 6	Lote 8	Arreamento	Arreamento
8	251,40	66,80	66,80	66,80	45,20	178,80	1+cv	1	3,0	Habitacão	205,40	Construção Existente	Lote 7	Lote 9	Arreamento	Arreamento
9	254,00	77,00	132,40	77,00	18,00	247,40	2+cv	1	6,5	Habitacão	506,50	Nova Construção	Lote 8	Lote 10	Arreamento	Arreamento
10	280,10	106,60	213,50	106,60		319,70	2+cv	1	6,5	Habitacão	692,90	Construção Existente	Lote 9	Arreamento	Arreamento	Arreamento
11	308,60	113,60	227,20	113,60	18,00	358,80	2+cv+st	1	7,5	Habitacão	852,00	Construção Existente	Arreamento	Lote 12	Arreamento	Arreamento
12	288,90	100,50	205,90			205,90	2	2	6,0	Habitacão	603,00	Construção Existente	Lote 11	Lote 13	Arreamento	Arreamento
13	304,30	140,00	280,00			280,00	2	1	6,0	Habitacão	840,00	Construção Existente	Lote 12	Lote 14	Arreamento	Arreamento
14	310,80	148,20	247,32		18,00	162,20	1	1	3,0	Habitacão	432,60	Construção Existente	Lote 13	Lote 15	Arreamento	Arreamento
15	335,60	126,80	242,52			242,52	2+st	1	6,5	Habitacão	624,20	Construção Existente	Lote 14	Lote 61	Arreamento	Arreamento
16	293,40	99,80	199,50			199,50	2	1	6,0	Habitacão	598,80	Construção Existente	Lote 17	Lote 62	Arreamento	Arreamento
17	267,40	154,50	358,50			358,50	2+st	1	6,0	Habitacão	927,00	Construção Existente	Lote 18	Lote 16	Arreamento	Lote 56
18	271,20	81,50	163,00	81,50	18,00	262,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 19	Lote 17	Arreamento	Lote 55
19	217,50	65,50	130,50	65,50	18,00	214,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	425,75	Nova Construção	Lote 20	Lote 18	Arreamento	Lote 54
20	336,90	106,40	212,90		18,00	230,90	2	1	6,0	Habitacão	618,40	Construção Existente	Arreamento	Lote 19	Arreamento	Lote 53
21	270,90	81,50	163,00	81,50	18,00	262,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 21	Arreamento	Arreamento	Lote 52
22	275,00	217,70	369,62		73,00	442,62	2	2	6,0	Habitacão	1.388,20	Construção Existente	Lote 23	Lote 21	Arreamento	Lote 51
23	270,40	81,50	163,00	81,50	18,00	262,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 24	Lote 22	Arreamento	Lote 50
24	271,50	81,50	162,90	81,50	44,00	288,40	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 25	Lote 23	Arreamento	Lote 29
25	289,10	114,00	228,00			228,00	2+st	1	6,5	Habitacão	741,00	Construção Existente	Lote 26/27	Lote 24	Arreamento	Lote 28
26/27	831,50	145,60	196,60		36,00	232,60	2	2	6,0	Habitacão	529,75	Construção Existente	Arreamento	Lotes 25 e 28	Arreamento	Arreamento
28	271,40	81,50	163,00	81,50	18,00	262,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 26/27	Lote 29	Lote 25	Arreamento
29	265,20	108,70	217,50	108,70	18,00	344,20	2+cv	2	6,5	Habitacão	706,55	Construção Existente	Lote 28	Lote 30	Lote 24	Arreamento
30	275,00	107,51	120,51	69,20	46,10	236,21	1+cv	1	3,0	Habitacão	322,53	Construção Existente	Lote 29	Lote 31	Lote 23	Arreamento
31	282,71	82,50	165,00	82,50		247,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	536,25	Nova Construção	Lote 30	Lote 32	Arreamento	Lote 26
32	272,40	97,85	97,85	97,85		195,70	1+cv	1	3,0	Habitacão	293,55	Construção Existente	Lote 31	Arreamento	Arreamento	Lote 21
33	273,90	102,00	102,00	135,00		237,00	1+cv+st	2	3,0	Habitacão	510,00	Construção Existente	Arreamento	Lote 34	Lote 20	Arreamento
34****	281,20	90,00	90,00	97,50	97,50	277,50	1+cv	2	3,4	Habitacão	306,00	Construção Existente	Lote 33	Lote 35	Lotes 19 e 20	Arreamento
35	275,00	84,70	84,70	15,00		184,40	1+cv	1	3,0	Habitacão	254,10	Construção Existente	Lote 34	Lote 36	Lote 18	Arreamento
36	276,00	84,50	84,50			171,80	1+cv	1	6,0	Habitacão	315,40	Construção Existente	Lote 35	Lote 37	Lote 17	Arreamento
37	271,70	81,50	163,00	81,50	18,00	262,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	529,75	Nova Construção	Lote 36	Lote 35	Lote 16	Arreamento
38	334,40	100,30	200,60	100,30	18,00	318,90	2+cv	1	6,5	Habitacão	651,95	Nova Construção	Lote 39	Lote 49	Arreamento	Limite Proprietário
39	363,40	109,00	218,00	109,00	18,00	345,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	708,50	Nova Construção	Lote 40	Lote 38	Lote 40	Limite Proprietário
40**	383,90	78,70	78,70	23,80	351,70	254,20	1+cv	2	6,0	Habitacão	472,20	Construção Existente	Lotes 41 e 42	Lote 39	Arreamento	Limite Proprietário
41	294,30	120,00	240,00	120,00	18,00	378,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	760,00	Nova Construção	Arreamento	Lote 40	Lote 42	Limite Proprietário
42	277,50	123,50	218,50		18,00	238,50	2	1	6,0	Habitacão	741,00	Construção Existente	Arreamento	Lote 40	Arreamento	Lote 61
43	296,40	95,70	191,40		18,00	209,40	2	1	6,0	Habitacão	574,20	Construção Existente	Lote 45 e limite prop.	Arreamento	Lote 44	Limite Proprietário
44	292,30	88,00	176,00	88,00	18,00	282,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	572,00	Nova Construção	Lote 45	Arreamento	Arreamento	Lote 63
45	391,80	90,20	180,36		18,00	198,56	2	1	6,0	Habitacão	541,68	Construção Existente	Lote 46	Lotes 43 e 44	Arreamento	Limite Proprietário
46	296,30	127,10	297,00		18,00	315,00	2+st	1	7,81	Habitacão	942,00	Construção Existente	Lote 47	Lote 48	Arreamento	Limite Proprietário
47	293,50	109,20	209,40		50,00	259,40	2+st	1	6,5	Habitacão	651,30	Construção Existente	Lote 48	Lote 46	Arreamento	Limite Proprietário
48	388,20	112,80	225,50		22,50	225,50	2+st	2	6,5	Habitacão	733,20	Construção Existente	Limite Proprietário	Lote 47	Arreamento	Limite Proprietário
49	366,00	122,10	244,20		46,48	290,68	2	1	6,0	Habitacão	848,80	Construção Existente	Lote 38	Lote 50	Arreamento	Limite Proprietário
50	351,20	114,60	114,60		61,70	176,30	1	2	3,0	Habitacão	343,80	Construção Existente	Lote 49	Limite Proprietário	Arreamento	Limite Proprietário
51***	294,30	53,10	53,10		35,60	108,70	1	1	3,0	Habitacão	159,30	Construção Existente	Lote 51	Lote 52	Lote 62	Arreamento
52	296,00	72,54	72,54		49,98	122,42	1+st	1	3,5	Habitacão	253,89	Construção Existente	Lote 51	Arreamento	Lote 63	Arreamento
53	468,10	109,10	109,10	109,10	18,00	236,20	1+cv	1	3,0	Habitacão	327,30	Construção Existente	Arreamento	Limite Proprietário	Lotes 54 e 56	Limite Proprietário
54	358,10	108,00	215,10	108,00	18,00	341,10	2+cv	1	6,5	Habitacão	702,00	Nova Construção	Lote 50	Lote 36	Lote 55	Lote 53
55	293,46	100,00	200,00	100,00	18,00	318,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	650,00	Nova Construção	Arreamento	Lote 57	Arreamento	Lote 54
56	460,00	84,50	84,50	22,40		195,40	1+cv	1	3,0	Habitacão	253,50	Construção Existente	Lotes 53, 54 e 55	Limite Proprietário	Arreamento	Limite Proprietário
57	493,00	125,20	250,40							Habitacão	750,00	Construção Existente	Lote 58	Arreamento	Arreamento	
58	511,10	93,50	187,00	93,50	18,00	298,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	607,75	Nova Construção	Lote 59	Lote 57	Arreamento	Arreamento
59	324,10	103,50	221,50	103,50	18,00	349,50	2+cv+st	2	6,5	Habitacão	718,25	Nova Construção	Lote 60	Lote 58	Arreamento	Arreamento
60	375,10	109,00	207,70	109,00		316,70	2+cv+st	1	6,5	Habitacão	681,75	Nova Construção	Lote 61	Lote 59	Arreamento	Arreamento
61	377,30	132,90	265,80			255,10	2	1	6,0	Habitacão	797,40	Construção Existente	Lote 15	Lote 60	Arreamento	Arreamento
62	287,80	66,30	66,30		45,70	132,00	1	1	3,0	Habitacão	289,40	Construção Existente	Lote 16	Lote 63	Arreamento	Lote 51
63	306,10	118,40	236,80	118,40	18,00	391,20	2+cv+st	2	6,5	Habitacão	769,60	Construção Existente	Arreamento	Lote 62	Arreamento	Lote 52
64	384,70	132,10	224,20	132,10		414,30	2+cv	2	6,5	Habitacão	838,65	Construção Existente	Arreamento	Limite Proprietário	Lote 77	Arreamento
65	304,10	104,10	208,20			208,20	2	1	6,0	Habitacão	617,60	Construção Existente	Lote 64	Lote 65	Arreamento	Arreamento
66	338,80	118,00	201,25		20,00	223,85	1+st	1	6,0	Habitacão	710,00	Construção Existente	Lote 67	Lote 66	Lotes 75 e 76	Arreamento
67	310,10	80,00	160,00	80,00	18,00	248,00	2+cv	1	6,0	Habitacão	480,00	Construção Existente	Lote 68	Lote 65	Lotes 73 e 74 e 75	Arreamento
68	289,80	80,30	160,60		15,50	180,10	2	1	6,0	Habitacão	481,80	Construção Existente	Lote 69	Lote 67	Lotes 72 e 73	Arreamento
69	302,00	96,90	192,90	96,90	18,00	308,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	624,00	Nova Construção	Lote 70	Lote 68	Lotes 71 e 72	Arreamento
70	327,10	102,70	215,00	102,70	18,00	345,70	2+cv	1	6,5	Habitacão	696,25	Nova Construção	Lote 71	Lote 69	Lote 75	Arreamento
71	292,00	91,00	182,00	91,00	18,00	291,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	591,50	Nova Construção	Arreamento	Lote 72	Arreamento	Lotes 69 e 70
72	304,90	101,00	182,00	91,00	18,00	291,00	2+cv	1	6,5	Habitacão	591,50	Nova Construção	Lote 71	Lote 73	Arreamento	Lotes 68 e 69
73	308,00	92,00	184,00	92,00	26,50	304,50	2+cv	1	6,5	Habitacão	598,00	Nova Construção	Lote 72	Lote 74	Arreamento	Lotes 67 e 68
74	492,40	110,76	221,52		78,70	289,22	2	1	6,0	Habitacão	664,56	Construção Existente	Lote 73	Lote 75	Arreamento	Lote 67
75	304,10	104,10	208,20		18,00	226,20	2	1	6,0	Habitacão	617,60	Construção Existente	Lote 74	Lote 76	Arreamento	Lote 68
76	264,80	79,74	159,30		24,00	183,30	2	1	6,0	Habitacão	478,44	Construção Existente	Arreamento	Lote 75	Arreamento	Lotes 65 e 66
77	252,80	76,00	152,80	76,00	18,00	246,80	2+cv	1	6,5	Habitacão	499,00	Nova Construção	Arreamento	Limite Proprietário	Lote 78	Lote 64



QUADRO GERAL DO LOTEAMENTO	
ÁREA DE INTERVENÇÃO	35.680,00 m2
TOTAL ÁREA DOS LOTES	27.656,42 m2
TOTAL ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	11.636,74 m2
TOTAL ÁREA DE CONSTRUÇÃO	18.604,55 m2
	18.561,75 m2
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	0,33
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO	0,52
DENSIDADE HABITACIONAL	29,9 FOGIHA
	29,7 FOGIHA
VOLUME MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO	52.799,98 m3
	52.581,58 m3
NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS	107
	106
<u>ÁREAS A CEDER PARA DOMÍNIO PÚBLICO</u>	
ARRUAMENTOS e PASSEIOS	8.023,58 m2

- DMDT - GABINETE DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL		RUA ANTÓNIO JOSÉ LOBATO Nº. 2000, 2.ª ANDAR, VILA FRANCA DE XIRA - 2121-205 GOMES MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL	
		Direção Municipal de Desenvolvimento do Território Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial	
LOTEAMENTO URBANO ENXORDEIROS		LOCALIZAÇÃO ENXORDEIROS - Alverca do Ribatejo, Vila Franca de Xira	ESCALA 1/ 1000
PLANTA DE ALTERAÇÕES - 4ª Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1/2012 AUGI -		DESENHO Nº. 2a	DATA 20/09/2023
ARQUIVO _____		DATA _____	PROC. Nº / CLASS. ENG-799/007 LOTE
CHEFE DE DIVISÃO DO GPT Ricardo Ramalho Urbanista		PROC. Nº / CLASS. ENG-799/007 LOTE	
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS Rita Campos - Urbanista Carla Alcobia - Engenheira Civil			



[Handwritten signature]

ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ENXORDEIROS REGULAMENTO

- 4ª Alteração ao Alvará 01/2012-AUGI -



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO
ENXORDEIROS- 4ª Alteração ao Alvará 1/2012-AUGI –
REGULAMENTO

Índice

PREÂMBULO	pág.2
CAPITULO 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
CAPITULO II	
Fracionamento e Ocupação das frações	
ARTIGO 6º	
(Fracionamento e Uso)	pág.4
ARTIGO 7º	
(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)	pág.4
ARTIGO 8º	
(Parâmetros Urbanísticos para a Implementação de Edifícios com Uso Habitacional)	pág.5
ARTIGO 9º	
(Construções Existentes)	pág.5
ARTIGO 10º	
(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)	pág.5
ARTIGO 11º	
(Estacionamento Automóvel)	pág.6
ARTIGO 12º	
(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)	pág.6
ARTIGO 13º	
(Área Permeável)	pág.6
CAPITULO III	
Disposições Complementares	
ARTIGO 14º	
(Uso das construções)	pág.6
ARTIGO 15º	
(Drenagem das águas pluviais no interior do lote)	pág.7
ARTIGO 16º	
(Poluição Ambiental)	pág.7
ARTIGO 17º	
(Disposições Gerais)	pág. 7
ARTIGO 18º	
(Cedências)	pág. 8



ESTUDO DE LOTEAMENTO URBANO

ENXORDEIROS - 4ª Alteração ao Alvará 01/2012-AUGI - 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 dos Enxordeiros, sita na união de freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, 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 dos Enxordeiros, 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, com as várias alterações, bem como as demais legislações aplicáveis.

ARTIGO 2º

(Constituição do Estudo de Loteamento)

1. O Loteamento Urbano dos Enxordeiros 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, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). 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, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). 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.



3

✓

ARTIGO 5º

(Condicionantes)

Os condicionamentos à ocupação decorrem da sua génese e dos compromissos e expectativas que se foram gerando ao longo do tempo, a essas condicionantes acrescem:

- 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 dos Enxordeiros.

- À faixa de protecção à Linha da água, a ocupação da mesma terá de respeitar os dispostos no Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de novembro, Lei nº 54/2005 de 15/11 que revoga os capítulos I e II do Decreto-Lei atrás referido e o Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de fevereiro.

CAPITULO II

Fracionamento e Ocupação das frações

ARTIGO 6º

(Fracionamento e Usos)

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

- a) Uma Fração, constituindo lotes para construção de edifícios, destinados a uso habitacional unifamiliar, bifamiliar e uso misto de habitação serviços, comércio e industria;
- b) Uma Fração destinada à implantação de infraestruturas viárias, constituídas pelos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel e passeios pedonais adjacentes.

Os lotes são exclusivamente para habitação, no entanto foram contemplados os usos diferenciados do habitacional nas construções existentes

ARTIGO 7º

(Valores Gerais e Índices Urbanísticos do Loteamento Urbano)

O Loteamento Urbano fixa os seguintes indicadores:

- a) Área de Intervenção..... 35.680,00 m²
- b) Dimensão das Frações:
 - b1) Área destinada a lotes de construção..... 27.656,42m²
 - b2) Área destinada à implantação dos arruamentos compostos por faixa de rodagem automóvel, passeios pedonais adjacentes..... 8.023,58 m²
- c) Número Máximo de Fogos 107
- d) Área Máxima de implantação..... 11.636,74m²



f) Área Máxima de construção.....	18.604,55m ²
h) Índice de Implantação (11 636,74: 35 680,00).....	0,33
i) Índice de Construção (18 604,55: 35 680,00).....	0,52
j) População Previsível (2,7 hab/fogo)	289
k) Densidade habitacional (fog/ha)	29,9

ARTIGO 8º

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

1- A ocupação de cada fracção por construção destinada a habitação, nos lotes devolutos rege-se pelos parâmetros urbanísticos definidos no quadro que acompanha a planta de síntese.

2- Os afastamentos às extremas deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Afastamento frontal: 2,00 m
- b) Afastamento lateral: 3,00 m
- c) Afastamento de tardoz: 6,00 m. Quando a geometria do lote o obrigar esta distância poderá ser menor, com o mínimo de 3 m.

ARTIGO 9º

(Construções Existentes)

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

A legalização dos usos diferenciados do habitacional, implica o cumprimento da legislação aplicável em vigor no que respeita ao estacionamento.

As construções classificadas na planta de síntese como de manutenção temporária, poderão manter-se, porém para que seja autorizada qualquer obra para o lote deverão ser previamente demolidas.

Nas construções existentes a cave destina-se também a habitação.

ARTIGO 10º

(Áreas de Construção e de Implantação Suplementares)

- a) No logradouro de cada fracção é permitida a construção suplementar, adstrita à respetiva habitação de:
 - Anexo com 18,00 m², destinado a arrumos de material de jardinagem ou apoio lúdico ao uso do logradouro.
- b) A construção do anexo, deve obedecer à implantação indicada na planta de síntese;



- c) No caso das legalizações a implantação poderá ser diferenciada da definida na planta de síntese desde que o anexo cumpra a área indicada no quadro que acompanha a planta de síntese.
- d) Os anexos não podem possuir um pé direito superior a 2,40 m, com exceção para os anexos existentes passíveis de serem legalizados de acordo com as áreas previstas no quadro da planta de síntese.
- e) São admitidos anexos para além dos expressos nas alíneas anteriores deste que cumpram os parâmetros definidos na planta de síntese.

ARTIGO 11º

(Estacionamento Automóvel)

Cada fração deverá conter no interior do lote, pelo menos dois lugares para estacionamento automóvel. O estacionamento automóvel deverá ser contemplado na cave.

O pé direito deverá ser inferior a 2,40 m.

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

ARTIGO 12º

(Áreas Máximas de Construção e de Implantação)

As áreas máximas de implantação e de construção em cada fração são as indicadas no quadro que acompanha a planta de síntese.

ARTIGO 13º

(Área permeável)

Nos lotes devolutos deverá ser garantida uma área permeável mínima correspondente a 25% da área do lote.

CAPITULO III

Disposições Complementares

ARTIGO 14º

(Uso das construções)

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



ARTIGO 15º

(Drenagem das águas pluviais no interior do lote)

A Câmara Municipal apenas é responsável pela realização das infra-estruturas relativas à rede pública, o encaminhamento das águas pluviais dos lotes dos particulares para a rede pública é da responsabilidade dos proprietários dos lotes.

ARTIGO 16º

(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 17º

(Disposições Gerais)

1. Cércea

Poderá ser aceite uma cércea superior à indicada na planta de síntese desde que devidamente justificada.

2. Cotas de Soleira

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

No entanto, será admitida uma cota de soleira superior à indicada se a topografia o exigir de modo a reduzir as movimentações de terras.

3. Acessos verticais

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



3

[Handwritten signature]

4. Caves

- a) A cave poderá ter o uso habitacional desde que sejam ocupados no máximo 2pisos para habitação, e desde de que seja cumprida toda a legislação aplicável em vigor assim como os parâmetros definidos no quadro da planta de síntese.
- b) Para as novas construções a edificar com 2pisos+cave mantém-se o disposto no artigo 11º.

5. Varandas

As varandas não são incluídas na área de construção.

6. Vedação das Frações 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 18º

(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 8.023,78 m².

Assinado por: **CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS
DA SILVA ALCOBIA FERREIRA**
Num. de Identificação:
Data: 2025.06.25 12:10:12+01'00'

Assinado por: **RITA MARIA CRUZ DA COSTA
CAMPOS VEIGA**
Num. de Identificação:
Data: 2025.06.25 12:00:32+01'00'



CARTÃO DE CIDADÃO



CARTÃO DE CIDADÃO

Vila Franca de Xira, junho 2025