

ATA EM MINUTA

1. Assunto: ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO - ESTUDO DE LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA – HABITAÇÃO E EQUIPAMENTO SOCIAL - ABERTURA DE CONSULTA PÚBLICA-----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação nº 66/25, de 07/07, 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, do estudo de loteamento municipal denominado por Quinta da Flamenga, em Vialonga. -----

3. Informações/pareceres: Anexa-se informação nº 66/25, de 07/07, 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.-----

De: CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS DA SILVA
ALCOBIA FERREIRA
TECNICO SUPERIOR

Dep.-Serv.: SETOR DE AREAS URBANAS DE
GENESE ILEGAL

Para: SANDRA MARIA LOURENÇO ANDRADE
TECNICO SUPERIOR

Dep.-Serv.: GABINETE DE PLANEAMENTO E
INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

**ASSUNTO: LOTEAMENTO MUNICIPAL QUINTA DA FLAMENGA - CONSULTA PÚBLICA -
APROVAÇÃO**

Despacho:

Sr. D/DMDT - Urb. Luís Matas de Sousa,

Solicita-se envio a Reunião de Câmara para
aprovação de abertura de consulta pública



Sandra Andrade
07-07-2025

2

Despacho:

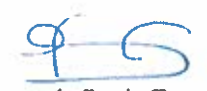
Sr. Presidente da Câmara: Propõe-se o envio a reunião de
câmara para aprovação.

07-07-2025


Luís Miguel A. Matas de Sousa

A reunião de Câmara para aprovação nos termos propostos
tecnicamente.

08-07-2025


Fernando Paulo Ferreira

Dando cumprimento ao definido na 1ª alteração da Estratégia Local de Habitação do Município, aprovada em reunião Câmara de 2023/05/31, foi desenvolvido o Estudo de Loteamento Municipal da Quinta da Flamengo. Que tem por objetivo a promoção de construção a custos controlados e/ou renda acessível, dirigida à população mais jovem que tem hoje grande dificuldade, em aceder a habitação,
DELIMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O prédio objeto do presente estudo, está descrito na 2ª conservatória do registo predial de Vila Franca de Xira, sob o nº4089/20090609, com uma área de 61 473,00m².

A área de intervenção do Estudo de Loteamento da Quinta da Flamengo situa-se a poente da freguesia de Vialonga, balizada entre o Caminho Municipal 1252 (Estrada de Santa Eulália) a norte, a Rua Dom Nuno de Mendonça a nascente, o Sanatório da Flamengo a sul e a Rua Casalinho a poente.



IMG 1. Localização da área objeto de intervenção
Min.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

CONTINUAÇÃO

NIPG: 46536/25
51
CI66/2025
Folha: 2 / 6
Data: 2025/07/07

ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL EM VIGOR:

Carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo - A área a intervencionar integra-se em solo urbano, na parcela é possível identificar três classes de espaço:

- Solos urbanizados;
- Espaço a Urbanizar Tipo II;
- Solos afetos à estrutura ecológica urbana.



IMG 2. PDMVFX- Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo

Distribuição de Áreas da propriedade em função da classe de espaço:

Espaço Urbanizado (m ²)	782,45
Espaço Urbanizável Tipo II (m ²)	40 265,75
Estrutura Ecológica Urbana (m ²)	20 424,8

Min.

	 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL	CONTINUAÇÃO
		NIPG: 46536/25 51 CI66/2025 Folha: 3 / 6 Data: 2025/07/07

Tendo por base os parâmetros urbanísticos definidos no regulamento do PDM para as categorias de espaço identificadas, a edificabilidade máxima da parcela é a exposta no quadro abaixo:

PDM - Espaço Urbanizável Tipo II		
Densidade Habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	35	141
Índice de construção bruto máximo	0,6	24 160,00
Número máximo de pisos	4	

CONDICIONANTES

De acordo com a Carta de Ordenamento referente a Áreas de Risco e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, o prédio está classificado como Zona Sensível em termos acústicos.



IMG 3. PDMVFX- Extrato da Planta de Ordenamento: Área de Risco ao Uso do Solo e UOPG

Min.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

CONTINUAÇÃO

NIPG: 46536/25

51

CI66/2025

Folha: 4 / 6

Data: 2025/07/07



IMG 4. PDMVFX- Extrato da Planta de Condicionantes: Outros Condicionantes

A construção está sujeita às seguintes condicionantes e servidões de utilidade pública:

- i. Domínio Público Hídrico (Ribeira de Apráte);
- ii. Linhas de Muito Alta Tensão.
- iii. Telecomunicações - Centro Radioelétrico - Estação Remota de Servos

Os respetivos pareceres serão solicitados no decorrer do período de consulta pública.

PROPOSTA

O presente estudo prevê a criação de 18 lotes para a construção de edifícios de habitação coletiva, prevendo a promoção de 139 fogos de habitação a custos controlados e/ou renda acessível e 2 lotes para equipamento.

Prevê-se também a criação de alguns espaços comerciais de modo a potenciar a vivência do bairro, e espaços exteriores de estadia e enquadramento qualificados, promovendo a utilização do Espaço Público.

Considerando a pressão populacional adicional decorrente da construção do número de fogos indicados, o estudo apresenta o reforço da estrutura de distribuição viária com a criação de vias de interligação com a malha urbana existente.

Min.

	 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL	CONTINUAÇÃO
		NIPG: 46536/25 51 CI66/2025 Folha: 5 / 6 Data: 2025/07/07

A zona verde que enquadra a Ribeira de Apríate fará a ligação com o parque urbano da Flamenga, potenciando a apropriação e fruição dos espaços de recreio e lazer pela comunidade, incentivando o seu uso coletivo e contribuindo para desenvolver uma cultura de convivência social. Pretende-se que esta zona possa servir de suporte à criação de um corredor verde, que culminará a norte na Mata do Paraíso, possibilitando, desta forma, a expansão da estrutura verde e ecológica municipal e a promoção da qualidade ambiental no território.

Entre a Rua B e a Rua C, encontra-se implantados 5 lotes para a construção de edifícios de 4 pisos acima da cota de soleira que se destinam exclusivamente ao uso residencial.

Abaixo deste conjunto habitacional propõe-se 3 lotes para a construção de edifícios implantados em "U", formalizando uma praça central, no lote 6 e 7 prevê-se a construção de dois edifícios com 4 pisos acima da cota de soleira, destinados a comércio e habitação e para o lote 8, 3 pisos destinados a habitação.

Entre as duas zonas acima referidas, desenvolve-se uma bolsa de estacionamento privado, cujos lugares estão afetos aos fogos a criar nos lotes 1 a 8, 79 lugares para 79 fogos aos quais acresce 2 lugares para utentes com mobilidade condicionada.

A sul desenvolve-se outro núcleo de 4 lotes com uma implantação em "L", denominados lotes 9, 12, 13 e 14 prevê-se a construção de edifícios com 4 pisos, em que o piso 0 é destinado a comércio.

No interior do "L", desenvolve-se uma bolsa de estacionamento privado composta por 36 lugares de estacionamento, afetos aos 36 fogos, acrescidos de 3 lugares afetos a utentes com mobilidade condicionada.

Onde o terreno é mais estreito prevê-se 4 lotes de uso residencial (lotes 15 a 18), com 3 pisos acima da cota de soleira, a poente desenvolve-se uma bolsa que contempla a criação de 24 lugares de estacionamento, acrescidos de 2 lugares para utentes com mobilidade condicionada.

No que diz respeito à capacidade de estacionamento, para além dos lugares afetos à habitação, prevê-se a criação de 79 lugares de estacionamento público.

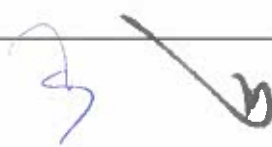
A área de implantação total prevista no estudo para os 18 edifícios é de 4 922,05m² e 17 250,60m² de construção total.

A área destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva está assegurada pelos espaços afetos à estrutura ecológica verde, ao qual se adicionou uma área, para melhor enquadramento e proteção das construções a edificar face à envolvente imediata, perfazendo um total de 23 305,20m².

Relativamente ao equipamento, prevê-se uma área total de 13 630,50m², dividida em duas parcelas com 7 502,20m²(EQUIP.01) e 6 128,30m² (EQUIP02).

Perante o exposto, verifica-se que o estudo de loteamento cumpre as disposições do PDM em vigor, e a Portaria nº65/2019- Diário da República nº 35/2019, Série de 2019-02-19 alterada pela Portaria nº 281/2021- Diário da República nº234/2021, Série I de 2021-12-03 que prevê o regime de habitação de custos controlados Declaração de Retificação nº19/2019 – Diário da República nº 76/2019, Série I de 2019-04-17, que define os parâmetros de áreas e custos de construção, valores máximos de venda e

Min.

	 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL	CONTINUAÇÃO
		NIPG: 46536/25 51 CI66/2025 Folha: 6 / 6 Data: 2025/07/07

conceitos que devem obedecer as habitações a custos controlados, pelo que se propõe o seu envio a Reunião de Câmara para a 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.

Em anexo:

Anexo 1- Planta de Localização

Anexo 2 - Memória Descritiva

Anexo 3- Regulamento

Anexo 4- Planta de Implantação Situação Proposta

Anexo 5- Caderno de Apresentação

Anexo 6- Estudo de Condicionamento Acústico


Carla Alcobia
07-07-2025

Min.



Handwritten signature

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Divisão / Sector / Serviço:

Identificação

Nome do Requerente:

N.I.F.:

Freguesia: Vialonga

N.º do Processo:

Local: Quinta da Flamenga

Data: 06-07-2025

Escala: 1:5 000



x: -83540.87

y: -88019.07



Limites Administrativos

O Funcionário

Obs.:

3 ✓



PROJETO BASE | MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

APRV.AD.RG 36/24 | LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA

Of.c
Oficina da cidade

ÍNDICE

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA ESTUDO PRÉVIO	3
A. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO LOTEAMENTO	3
a.1 Delimitação e localização	3
B. ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO PDM	8
b.1 Ordenamento	8
b.2 Condicionantes	11
C. PROPOSTA	13
c.1 Objetivos	13
c.2 Princípios de Intervenção	13
c.3 Programa de ocupação	13
c.3.1 Via estruturante	13
c.3.2 Áreas Habitacionais	14
c.3.3 Estacionamento e Rede Viária	16
c.3.4 Espaços Verdes	17
c.3.5 Equipamentos	17
c.3.6 Resíduos Sólidos Urbanos	17
c.3.7 Acessibilidades	18
c.3.8 Infraestruturas	18
D. PARAMETROS EDIFICATIVOS	22
d.1 Parâmetros urbanísticos gerais	22
d.2 Quadro sinóptico de lotes	23
E. ANEXOS	24
e.1 Peças Desenhadas	24

ÍNDICE DE IMAGENS

IMG 1 Localização da área objeto de intervenção	3
IMG 2 Limite norte da parcela a intervir	5
IMG 3 Área envolvente a nascente da parcela a intervir	6
IMG 4 Limite sul da parcela a intervir	6
IMG 5 Envolvente a ocidente	6
IMG 6 PDMVFX - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo	8

IMG 7 PDMVFX - Extrato da Planta de Ordenamento: Áreas de Risco ao Uso do Solo e UOPG	11
IMG 8 PDMVFX - Extrato da Planta de Condicionantes: Outras Condicionantes	12
IMG 9 PROPOSTA – Criação de novo eixo de distribuição a partir da Estrada de Santa Eulália, com ligação à Rua do Casalinho a Sul.....	14
IMG 10 PROPOSTA – Criação de três núcleos habitacionais limitados pelas vias a criar.....	15

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA | ESTUDO PRÉVIO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO LOTEAMENTO

a.1 Delimitação e localização

A área de intervenção situa-se no extremo ocidental do concelho de Vila Franca de Xira, a poente da freguesia de Vialonga, delimitada pelo Caminho Municipal 1252 (Estrada de Santa Eulália) a norte, a Rua Dom Nuno de Mendonça a nascente, o Hospital de Vialonga (Antigo Sanatório) a sul e a Rua Casinho a poente.



IMG 1 | Localização da área objeto de intervenção

a.2 Cadastro

O prédio objeto da pretensão, conhecido por Quinta da Flamengo, está descrito na 2ª conservatória do registo predial de Vila Franca de Xira, sob o n.º 4089/20090609, com uma área cadastral de 61.473,00m² ¹

Morada			
Quinta da Flamengo			
Freguesia		Concelho	Distrito
Vialonga		Vila Franca de Xira	Lisboa

Registo Predial			
Descrição n.º	4089/20090609	Conservatória Registo Predial:	Vila Franca de Xira
Matriz Urbana			
Inscrição n.º		Freguesia:	Vialonga

¹ Informação extraídas das Condições Técnicas, anexas ao Caderno de Encargos referente ao procedimento identificado por APRV. AD.RG 36/24.



Não obstante, o levantamento topográfico entretanto promovido pelos serviços municipais, regista uma área de 59.636,70m². Atendendo a que a variação observada é inferior a 10% (3%), é dispensada a harmonização de áreas ao abrigo do artigo 28º-A do Código do Registo Predial – DL nº224/84, de 6 de julho.

a.3 Da área de intervenção

Conforme referido em informações anteriores, o terreno a intervir desenvolve-se, predominantemente, ao longo do eixo norte-sul (4:1), estreitando-se transversalmente em direção ao rio de acordo com uma geometria trapezoidal. Na vertente mais a norte e até sensivelmente o alinhamento com a Rua Casalinho, o seu perfil longitudinal apresenta um declive mais acidentado, na ordem dos 11% de inclinação, passando, posteriormente, para um pendor extremamente suave na ordem dos 2% de variação face ao plano horizontal. Mais ou menos pelo alinhamento com a Rua Salvador Allende, o declive volta a acentuar-se ligeiramente, desenvolvendo-se em direção ao rio com uma inclinação pouco superior a 5%.

Transversalmente, o terreno é uma superfície de dois planos que se inclinam em direção à Ribeira de Alpriate, encontrando nela o seu ponto mais baixo.

Do lado nascente da ribeira, o perfil é significativamente mais íngreme. Não obstante as cotas altimétricas das zonas urbanizadas existentes a este e oeste do terreno serem muito semelhantes, a oriente há menos espaço de desenvolvimento, pelo que o declive é, naquela vertente, bastante mais acentuado que a ocidente, chegando a ser superior a 30%.

A oeste há mais espaço de progressão e o declive é substancialmente mais suave.

Começa a norte com um declive pouco acima dos 10%, baixando paulatinamente a inclinação à medida que desce em direção a sul. Esta situação é quebrada algures no alinhamento com a Rua Paulo Renato, a partir da qual o estreitar do prédio torna-se mais relevante, diminuindo a projeção horizontal para ocidente e consequentemente aumentando o ângulo à medida que nos aproximamos do limite a sul.

O elemento mais relevante da parcela em análise é certamente a presença da linha de água representada pela Ribeira de Alpriade. Para além de relevante ao nível da sua morfologia, é também responsável pela ocupação mais ou menos intensiva das suas margens com espaços de cultivo, as designadas hortas urbanas. Estas seguem a linha de água sem um esquema de apropriação muito delineado, sendo, no entanto, evidentes os sinais do interesse que lhes é votado por parte da população residente na envolvente.

Atendendo aos vastos benefícios para as cidades decorrentes da presença das hortas urbanas, entende-se que a proposta a desenvolver deverá promover a criação de espaços privados e/ou comunitários de cultivo aos quais poderão estar associados espaços de lazer que fomentem a inclusão social, participação comunitária e a educação ecológica e ambiental.

De observar que as linhas de água integram a Reserva Ecológica Nacional e como tal estão sujeitas ao parecer favorável da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), designadamente, da Administração Regional Hidrográfica do Tejo.

Para além dos espaços de cultivo referidos supra, a área é ainda povoada por um vasto número de oliveiras (cerca de 200 elementos) as quais, na sua generalidade se encontram em bom estado de conservação. Não obstante, o arranque e corte raso de oliveiras possa ser concedido pela Direção Regional de Agricultura, atendendo a que estão localizadas em área de expansão urbana prevista no Plano Diretor Municipal, dever-se-á atender ao seu valor patrimonial e paisagístico, considerando ainda o exposto supra referente às hortas urbanas.

Outros elementos que sobressaem na paisagem e que condicionam a ocupação do solo é a presença de linhas de média e muito alta tensão.

Entre o limite norte da parcela e o alinhamento com a Rua Casalinho, o terreno é atravessado por linhas elétricas de transporte e distribuição que se cruzam em planos altimétricos distintos, mas que cobrem uma parte importante daquela área. De referir que, por norma, as torres e cabos de alta tensão elétrica, por razões de segurança, são instalados debaixo da terra e colocados fora das áreas urbanas para evitar acidentes. Quanto às de média tensão, as linhas podem ser aéreas ou subterrâneas, contudo, devem obedecer a uma série de requisitos de segurança, nomeadamente, distâncias às construções, quer no plano horizontal quer vertical. A autorização de construção

nesta área está por isso dependente de parecer favorável por parte da entidade gestora – Rede Elétrica Nacional (REN).

a.4 Da área envolvente

O prédio encontra-se inserido numa zona com um contexto urbanístico bastante desconexo:

- i. A norte o terreno confronta com uma faixa de terreno cuja propriedade se desconhece, e que por sua vez confina com o Caminho Municipal 1252 (Estrada de Santa Eulália);



IMG 2 | Limite norte da parcela a intervir

- ii. A nascente, na vertente mais a norte, o prédio está limitado pela R. Dom Nuno de Mendonça - via secundária que tem como principal objetivo garantir o acesso ao estacionamento dos edifícios de habitação coletiva que se dispõem, a poente, ao longo da Estrada do Olival de Fora, os quais apresentam uma volumetria caracterizada por uma média de 5 a 6 pisos -e mais a sul por um edifício de características industriais integrado na SUCH – Serviços de Utilização Comum dos Hospitais.
A este destas construções, desenvolve-se uma área residencial de cariz social, caracterizada por diferentes tipos de ocupação – prédios de mais de dez pisos isolados ou quarteirões de construções de volumetria inferior implantados em banda – cujos interstícios se encontram ocupados com bolsas de estacionamento e pontualmente por alguns equipamentos. O espaço exterior que envolve as construções não se encontra tratado o que, aliado à falta de qualidade arquitetónica dos edifícios e à degradação de alguns imóveis por ausência de trabalhos de conservação e beneficiação, conferem pouca atratividade ao local.
Esta é combatida pela presença de alguns equipamentos relevantes, deste já, a Unidade de Saúde Familiar de Vialonga, o Centro Comunitário de Vialonga, um Pavilhão Municipal do Bairro do Olival de Fora e uma Escola Básica.
- iii. A sul a parcela é limitada, parcialmente, pelos terrenos do Hospital de Vialonga (Antigo Sanatório), terreno também objeto de propostas de transformação, o qual confronta a sudeste com o Parque Urbano da Quinta da Flamengo – área verde qualificada que se desenvolve em direção ao rio e que se encontra limitada a nordeste e a sudoeste por uma área residencial consolidada constituída por edifícios de construção relativamente recente envoltos em espaços verdes.
O Parque Urbano da Quinta da Flamengo é um dos principais, senão o principal, foco de atratividade da zona, sendo um dos objetivos da intervenção ampliar este corredor verde para norte aumentando assim o seu potencial de transformação e qualificação do espaço urbano.
O limite sul fica ainda definido, mais a poente, por uma área urbana de génese ilegal (AUGI) caracterizada por edifícios, maioritariamente, unifamiliares de dois pisos;



IMG 3 | Área envolvente a nascente da parcela a intervir.



IMG 4 | Limite sul da parcela a intervir



IMG 5 | Envolvente a ocidente

- iv. A ponte da Rua Casalinho, via que limita, parcialmente, a área de intervenção a oeste, desenvolve-se um outro bairro de génese ilegal, também ele constituído por habitações unifamiliares, que se desenvolvem, na sua generalidade em dois pisos. Esta AUGI, já objeto de reconversão urbanística, é caracterizada por um conjunto de vias paralelas unidireccionais de perfil transversal reduzido de, aproximadamente, oito metros de desenvolvimento – cinco metros de via e duas faixas de passeio com um metro e meio cada. Junto ao mesmo limite mas mais a norte, entre o troço da Rua Casalinho que se desenvolve no sentido nascente – ponte e o CM1252 (Estrada de Santa Eulália), a área de intervenção confina com construções e muros decorrentes do que aparenta ser outra AUGI.

a.5 Das infraestruturas

A principal via de acesso ao terreno é através da Rua Casalinho, via Rua Laura Alves e a montante desta a Estrada de Santa Eulália. Trata-se de uma via de distribuição local, com um perfil transversal que garante uma dimensão de faixa de rodagem de apenas 7,00m e cuja possibilidade de expansão está condicionada pelos limites das construções que ladeiam a via a ponte: Situação que se verifica também a montante, na referida Rua Laura Alves, deste a intersecção desta a norte com a Estrada de Santa Eulália.

A oriente a parcela confina com uma artéria de acesso ao estacionamento dos edifícios que ladeiam a Estrada Olival de Fora, via igualmente de fraca relevância em termos de perfil transversal, mas que se cruza com um troço do prolongamento da Avenida 24 de Setembro cujo perfil já se aproxima dos 13m.

A norte e a sul o terreno não confina com via pública.

As vias identificadas supra encontram-se infraestruturadas, sendo necessário, no entanto, avaliar a sua capacidade de resposta às novas necessidades, designadamente, quanto ao abastecimento de energia, água, telecomunicações e gás a, aproximadamente, mais 130 fogos, temática que se estende igualmente à capacidade do sistema de drenagem de águas residuais, nomeadamente, domésticas.

Em relação a este, salienta-se o facto de ambas as vias que garantem acesso ao prédio se apresentarem em cotas altimétricas mais elevadas relativamente à generalidade da sua superfície, situação que, considerando as características topográficas do terreno elencadas anteriormente e a necessidade de garantir o escoamento dos efluentes por via gravítica, geram constrangimentos adicionais.

De referir ainda que a envolvente se encontra servida por transportes públicos rodoviários.



B. ENQUADRAMENTO DA INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO PDM

b.1 Ordenamento

A área a intervencionar, ao nível do Plano Diretor Municipal (1ª Revisão do PDM de Vila Franca de Xira), mais concretamente ao nível da sua planta de ordenamento e consequente classificação do espaço, integra-se em solo urbano, ou seja, *«aquele a que é reconhecida vocação o para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e os afetos à estrutura ecológica urbana, constituindo o seu todo o perímetro urbano»*.

Na parcela é possível identificar três classes de espaço:

- i. solos urbanizados;
- ii. solos cuja urbanização seja possível programar - Espaços a Urbanizar Tipo II;
- iii. solos afetos à estrutura ecológica urbana.



IMG 6 | PDMVFX - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo

Os Espaços Urbanizados *«caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se predominantemente à construção. Correspondem a espaços centrais e outros espaços, relativamente homogêneos, onde se verifica uma concentração de edificações que pode ter ou não diversos espaços intersticiais, contemplando as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos»*.

Para estes espaços o PDM tem como objetivos genéricos *«(...) a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das especificidades de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária»*.

«Estes espaços destinam-se a habitação e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional»

«Sempre que os Espaços Urbanizados se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 112º, e ainda as operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte sujeito a loteamento, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote, tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) A *cércea* é definida pelas médias das *cérceas* respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na fachada que apresente características morfológicas homogêneas;

c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

(...)

Sempre que os Espaços Urbanizados não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 112º, e ainda, as operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte sujeito a loteamento, ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) Os edifícios e o tratamento dos espaços exteriores têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a *cérceas* e volumetria;

b) O índice de impermeabilização máximo é de 0,7.

Os Espaços a Urbanizar «são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de Espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

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.

(...)

A ocupação destes espaços processa-se mediante a aprovação de Planos de Pormenor ou operações de loteamento, e da construção em prédios já existentes quando dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanísticas».

O regime de edificabilidade máximo para esta classe de espaço é determinado com base no disposto no artigo 65º do RPDM, em função da sua tipologia de uso.

Usos	Densidade habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de construção bruto (máximo)	Número máximo de pisos
Habitação, misto, equipamentos de utilização coletiva, serviços e turismos	35	0,60	4
Indústria, superfícies comerciais e armazenagem		0,50	(1)

⁽¹⁾ A altura do volume edificado não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12m, excetuando-se as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a atividade, desde que se enquadrem na envolvente.

Os Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana «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.

Estes espaços englobam as faixas de proteção a linhas de água, faixas de proteção de infraestruturas viárias, ferroviárias e urbanas e, principalmente, os espaços que constituem locais privilegiados para atividades de animação e lazer da população, pelo que preferencialmente são os locais escolhidos para criação de espaços verdes públicos, designadamente, jardins e parques urbanos.

Nestes espaços apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.

Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, só é permitida a implantação e construção das estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades referidas (...), bem como a construção de novos troços viários desde que comprovada a sua necessidade em função dos benefícios para a população na melhoria da prestação da rede viária.

A configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades referidas (...) têm que ser definidas, sem prejuízo dos pareceres das entidades competentes, em estudos de maior detalhe, como Planos de Pormenor, Projetos de Loteamento ou Projetos de Execução

Nas intervenções a efetuar ao longo da zona ribeirinha deve ser promovida a valorização das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico, contemplando:

- a) A introdução de espécies edafoclimáticas adaptadas ao local;
- b) A implementação de acessos e circulação pedonal ao longo de toda a margem ribeirinha, com a localização de pontos de estadia e descanso.

De acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) que integra do PDM de Vila Franca de Xira, os cursos de água e respetivos leitos e margens são uma tipologia da área de REN, pelo que, estão sujeitos ao respetivo regime jurídico e integram as áreas Classificadas como Estrutura Ecológica Urbana na Carta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Considerando a informação constante na Planta de Ordenamento de classificação e qualificação do solo, a área objeto de intervenção apresenta as seguintes áreas em função da referida classificação.

Área cadastrada da parcela	(m ²)	61 473,00
Área levantada (levantamento topográfico)	(m ²)	59 636,70
PDM Áreas da parcela em função da classe de espaço		61.473,00
SU – Espaço Urbanizado	(m ²)	782,45
SU – Espaço Urbanizável Tipo II	(m ²)	40.265,75
SU – Estrutura Ecológica	(m ²)	20.424,80

Atendendo às áreas indicadas no quadro supra e considerando os parâmetros urbanísticos que incidem sobre as diferentes classes de espaço, a edificabilidade máxima da parcela é a exposta no quadro em baixo.

PDM Espaço Urbanizável Tipo II		
Densidade habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	35	141
Índice de construção bruto máximo	0,6	24.160,00
Número máximo de pisos	4	

De notar ainda que, de acordo com a Carta de Ordenamento referente a Áreas de Risco e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, o prédio está classificado como Zona Sensível em termos acústicos, sendo ainda identificadas no seu interior, designadamente nos espaços classificados como a urbanizar tipo II, zonas de conflito, ou seja, zonas onde a edificação só é viável desde que fique demonstrada a compatibilização dos níveis sonoros com os usos propostos.

Estas áreas de conflito localizam-se, essencialmente, a norte da parcela, no espaço já condicionado pela infraestrutura elétrica, conforme se pode observar.



IMG 7 | PDMVFX - Extrato da Planta de Ordenamento: Áreas de Risco ao Uso do Solo e UOPG

b.2 Condicionantes

Para além das servidões e restrições de utilidade pública que condicionam a edificabilidade da parcela, identificadas em parágrafos anteriores, designadamente:

- i. Domínio Público Hídrico;
- ii. Linhas de Muito Alta Tensão;

A parcela está ainda sujeita às seguintes restrições:

- iii. Caminhos Municipais (CM);
- iv. Vias não classificadas;
- v. Aeroportos e Aeródromos;
- vi. Centro Radialétrico – Estação Remota de Serves

Carecendo por isso de pareceres favoráveis, para além das entidades já identificadas, do Departamento de Obras e Projetos do Município de Vila Franca de Xira, do Ministério da Defesa Nacional (Força Aérea) e da ANACOM.



IMG 8 | PDMVFX - Extrato da Planta de Condicionantes: Outras Condicionantes

C. PROPOSTA

c.1 Objetivos

Atendendo a tudo o exposto nos pontos anteriores, no âmbito da presente proposta foram estabelecidos os seguintes objetivos:

- i. Construção de 139 fogos bem como de algumas unidades comerciais de modo a potenciar a vivência de bairro;
- ii. Considerando a pressão populacional adicional decorrente da construção do número de fogos indicados supra, reforço da estrutura de distribuição viária com a criação de novas vias de interligação com a malha urbana existente, permitindo cerzir as diferentes estruturas urbanas presentes;
- iii. Criação de espaços exteriores de estadia e enquadramento qualificados, promovendo a utilização do espaço público;
- iv. Previsão de um total de 258 lugares de estacionamento (179 privados e 79 públicos) no interior da área de intervenção.

c.2 Princípios de Intervenção

O presente estudo procura responder aos objetivos acima referidos, propondo uma abordagem e conceito assente na convergência dos seguintes vetores de atuação:

- i. Valorização das características particulares deste território, de forma a dotá-los das capacidades de autonomia e relação urbana que lhe permitam construir-se como bairro;
- ii. Potenciação das áreas disponíveis, dentro dos parâmetros urbanísticos regulamentares, para a construção do número desejado de fogos
- iii. Constituição de um espaço público que promova a diversidade e inclusão, potenciando a apropriação e fruição dos espaços de recreio e lazer pela comunidade, incentivando o seu uso coletivo e contribuindo para desenvolver uma cultura de convivência social;
- iv. Preservação dos espaços naturais presentes no território.

c.3 Programa de ocupação

A proposta tem como suporte os objetivos programáticos estabelecidos pelo Município de Vila Franca de Xira no âmbito da consulta para elaboração do loteamento de iniciativa municipal designado “Loteamento Municipal Quinta da Flamengo” - procedimento APRV.AD.RG 36/24 - com contrato de prestação de serviços 205/2024, os quais visam a promoção de habitação a custos controlados e/ou renda acessível, de modo a colmatar as deficiências habitacionais no concelho.

A proposta apresentada nas peças desenhadas que acompanham a presente memória descritiva e justificativa, estabelece um conjunto de intervenções articuladas que, de um modo sintético, se elencam infra:

c.3.1 Via estruturante

Propõe-se o estabelecimento de um eixo estruturante que terá origem na Estrada de Santa Eulália (C.M. 1252), a norte, e que se desenvolverá paralelamente à Ribeira de Alpriate, limitando a poente área afeta à estrutura ecológica.

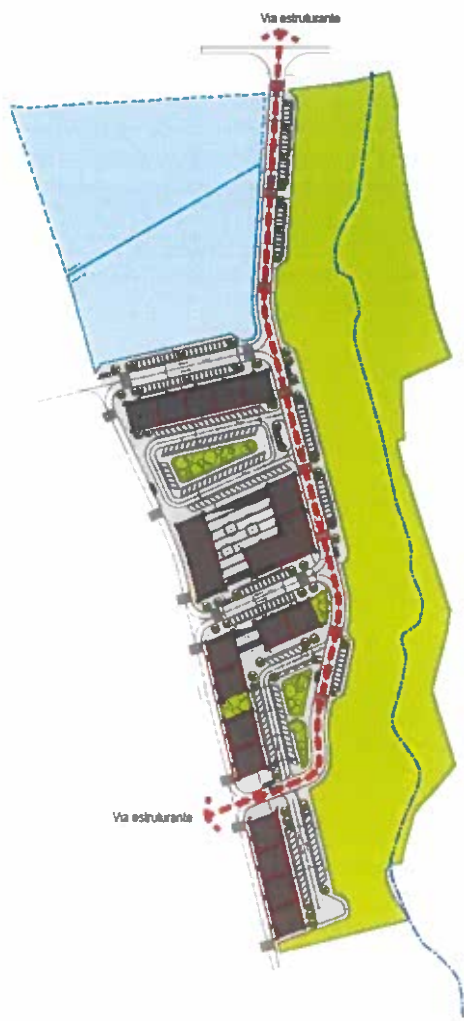
Dados os constrangimentos urbanos existentes, esta nova via (Rua A), desembocará a sul, na Rua do Casalinho. Não obstante não ser possível a sua continuidade física em direção do rio, mais concretamente ao Parque Urbano da Quinta da Flamengo, pretende-se que esta possa servir de suporte à criação de um corredor verde, que culminará a

norte na Mata do Paraíso, possibilitando, desta forma, a expansão da estrutura verde e ecológica municipal e a promoção da qualidade ambiental no território.

Esta nova via deverá ainda constituir-se como um percurso franco e acessível, que promova uma circulação suave e inclusiva e que convide à permanência, tirando partido do enquadramento arbóreo presente.

Pretende-se que o seu traçado e perfil, no qual se inclui bolsas de estacionamento, possa potenciar a criação e/ou instalação de áreas de lazer e recreio que promovam a integração social, cultural e económica da população na sua envolvente.

Esta via será também a principal estrutura de distribuição viária aos novos lotes habitacionais, bem como às bolsas de estacionamento privado afetas aos mesmos.



IMG 9 | PROPOSTA – Criação de novo eixo de distribuição a partir da Estrada de Santa Eulália, com ligação à Rua do Casalinho a Sul.

c.3.2 Áreas Habitacionais

A partir do eixo estruturante serão desenvolvidas duas novas vias (Rua B e Rua C) as quais estabelecerão ligações entre aquele e a Rua do Casalinho.

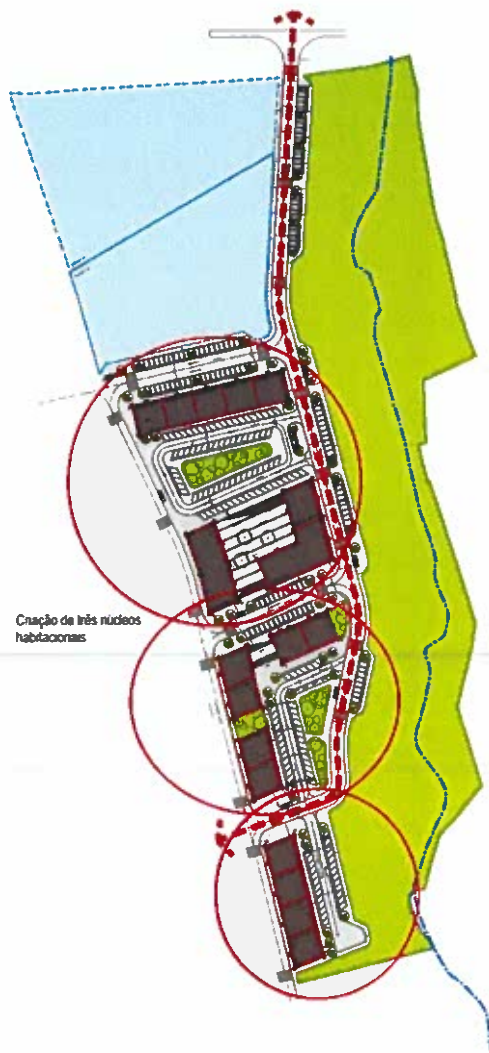
A “Rua B” projeta-se no prolongamento da Rua do Casalinho a norte, no alinhamento do seu desenvolvimento poente -nascente, enquanto a “Rua C” desenvolve-se no seguimento da Rua Paulo Renato.

A nova área habitacional, constituída por dezoito lotes, estrutura-se ao longo destas duas vias e da Rua do Casalinho, consolidando este eixo viário como principal via de distribuição daquela zona urbana.

A implantação dos lotes teve em consideração:

- i. A configuração do terreno, sua exposição solar e topografia;
- ii. A intenção de manter uma relação visual entre a AUGI a poente e a área de estrutura ecológica verde a nascente;
- iii. A constituição de uma estrutura urbana assente no quarteirão enquanto unidade básica de formação do espaço urbano;
- iv. As condicionantes decorrentes da existência a norte da parcela de linhas de alta tensão que atravessam o terreno no sentido sudoeste-nordeste e a presença na mesma área de um vasto conjunto de oliveiras;

Essencialmente, o novo núcleo urbano desenvolve-se em três zonas separadas pelas vias a construir (Rua A, Rua B e Rua C), em que a generalidade dos lotes com 3 pisos, confina com a Rua do Casalinho, procurando assim realizar uma transição mais suave entre a área urbana a poente, constituída por moradias unifamiliares de dois pisos e o novo núcleo habitacional.



IMG 10 | PROPOSTA – Criação de três núcleos habitacionais limitados pelas vias a criar.

Entre a Rua B, localizada mais a norte da parcela, e a Rua C, encontra-se implantado o primeiro conjunto de lotes. Ao longo da primeira via deverão ser construídos cinco novos edifícios, correspondentes a cinco lotes, os quais formalizam o limite norte da nova zona urbanizada. Estes lotes elevam-se 4 pisos acima da cota de soleira e destinam-se exclusivamente ao uso residencial.

A sul deste conjunto habitacional propõe-se a construção de três edifícios implantados em “U”, formalizando uma praça. A praça é uma plataforma que se abre para norte formando, com os cinco lotes descritos supra uma área exterior relativamente controlada em termos visuais, que permite estabelecer ligações pedonais entre a AUGI a poente e o espaço verde a poente. No interior desse espaço exterior, desenvolve-se uma bolsa de estacionamento privado, cujos lugares estão afetos aos fogos a criar nos lotes limítrofes (Lotes 1 a 8) – 79 lugares para 79 fogos aos quais se acresce ainda 2 lugares para utentes com mobilidade condicionada.

A referida bolsa de estacionamento desenrola-se em torno de um espaço verde central, torneado por uma via de distribuição de sentido único (Rua D), com um perfil transversal de 5m.

Observa-se que a opção pela criação de lugares de estacionamento à superfície, em espaço público, visa sobretudo mitigar o impacto da construção de caves para estacionamento, na estrutura de custos do empreendimento, tornando-o assim mais atrativo ao investimento por terceiros. Nota-se que o principal objetivo da presente intervenção é o de garantir a construção habitacional a custos controlados e/ou com renda acessível, ou seja, habitação menos sujeitas à pressão que afeta o mercado imobiliário e que conduz à subida dos preços das casas, tornando a sua aquisição viável por parte das famílias que habitam o concelho.

Abaixo da cota da praça, nos lotes 6 e 7, orientados para a estrutura ecológica, propõe-se a criação de áreas comerciais que ajudem a dinamizar e a consolidar aquela zona criando uma nova centralidade.

Estas referidas áreas comerciais são colmatadas com outras, a localizar nos lotes 10 e 11, a implantar a sul da “Rua C”. Entre esta via e o troço da “Rua A” que se desenvolve ao longo do eixo nascente -poente, a sul da área de intervenção, desenvolve-se outro núcleo habitacional com uma implantação em “L”, abrindo para nascente, ou seja, para a área identificada como afeta à estrutura ecológica verde.

Dos seis lotes que compõem este núcleo, 4 (lotes 9, 12, 13 e 14) têm acesso pela Rua do Casalinho, elevando-se 3 pisos acima daquela via. Os restantes dois, referidos supra, têm acesso pela “Rua C”, desenvolvendo-se em 4 pisos – 3 afetos a habitação e um piso de embasamento comercial.

No interior do “L”, e à semelhança do verificado no núcleo residencial a norte, desenvolve-se uma bolsa de estacionamento privado composta por 36 lugares de estacionamento, afetos aos 36 fogos associados aos lotes habitacionais mencionados supra, acrescidos de 3 lugares afetos a utentes com mobilidade condicionada. A bolsa acompanha a implantação dos lotes sendo servida por uma via de distribuição de sentido único (“Rua E”) com 5m de perfil transversal.

A sul, onde o terreno é mais estreito, implantam-se, ao longo da Rua do Casalinho, mais 4 lotes de uso residencial (lotes 15 a 18), com 3 pisos acima daquele acesso viário. Os estacionamentos decorrentes da aplicação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, localizam-se a poente, no exterior, com a criação de uma bolsa de estacionamento servida por uma via de dois sentidos (“Rua F”), com 5,50m de perfil transversal, que culmina, a sul, com o *cut-de-sac*. A bolsa contempla a criação de 24 de lugares de estacionamento, para 24 fogos, acrescida de 2 lugares para acesso a utentes com mobilidade condicionada.

Entende-se que as áreas de estacionamento privado afetas ao uso residencial, bem como as vias a elas associadas (“Rua D”, “Rua E” e “Rua F”) deverão ser tratadas de forma diferenciada das restantes vias, designadamente, ao nível da sua pavimentação de forma a assegurar que os veículos circulem a uma velocidade mais baixa, promovendo assim uma maior segurança por parte dos utilizadores. Estes espaços deverão também contribuir para o aumento da permeabilidade do solo e para a acessibilidade dos utilizadores.

c.3.3 Estacionamento e Rede Viária

No que diz respeito à capacidade de estacionamento, para além dos lugares afetos à habitação identificados supra, refira-se à criação de 23 lugares afetos à atividade comercial a localizar ao longo do eixo viário identificado por “Rua C”, acrescidos de 9 lugares a prever ao longo da “Rua A”, na frente dos lotes 6 e 7.

Para além destes lugares de utilização privada, a proposta inclui a criação de 79 lugares de estacionamento público, distribuídos sobretudo ao longo da “Rua A” e “Rua B”.²

Ao nível dos seus perfis transversais as vias a criar, com exceção das vias afetas exclusivamente à circulação nas bolsas de estacionamento privado, apresentam um perfil transversal mínimo de 11,50m, correspondente a uma faixa de rodagem de 7m e passeios com 2,25m.

c.3.4 Espaços Verdes

A área destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva³ está assegurada pelos espaços afetos à estrutura ecológica verde, ao qual se adicionou uma área, a sul, para melhor enquadramento e proteção das construções a edificar face à envolvente imediata, perfazendo um total de 23.305,20m².

Para além desta área, a proposta contempla, adicionalmente, a criação de 1.106,20m² de áreas verdes permeáveis (solo orgânico), distribuídas pela área de intervenção.

É intenção da presente proposta preservar, sempre que possível, o património arbóreo existente, designadamente as várias dezenas de oliveiras presentes no local, criando condições para o seu transplante, designadamente, para o interior da área afeta à estrutura ecológica verde.

Quanto às árvores propostas para os arruamentos, estas deverão ser de folha caduca de forma a tornar, do ponto de vista térmico, as zonas de estacionamento e automóvel e circulação pedonal mais confortáveis. Estas, deverão acompanhar o conceito de vegetação existente, isto é, árvores tradicionais dos jardins portugueses as quais, de acordo com o seu desenvolvimento radicular, são compatíveis para se instalar junto dos arruamentos em caldeiras, tais como a Olaia, o Jacarandá, a Tília e a Oliveira-do Paraíso.

c.3.5 Equipamentos

A área destinada a equipamentos perfaz um total de 13.630,50m², dividida por duas parcelas com 7.502,20m² (EQUIP.01) e 6.128,30m² (equip.02), e localiza-se a norte da área de intervenção.

c.3.6 Resíduos Sólidos Urbanos

Tendo por base o exposto no Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos (Regulamento nº2/2015), é prevista a instalação de 11 unidades de equipamento semienterrado do tipo SOTKON.

Considerando:

- i. Número de dias sem recolha = 4 dias;
- ii. Número de habitantes por fogo = 3 habitantes;
- iii. Produção diária de 10L/hab/dia para habitação;
- iv. Produção diária comercial 0,75L/m² a.u para comércio

Estima-se uma produção diária de 4.920L.

² De acordo com o preconizado na Portaria 75/2024, de 29 de fevereiro, a qual fixa os parâmetros para dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, atendendo ao tipo de ocupação proposto – habitação pública a custos controlados e/ou rendas acessíveis – o número mínimo de lugares de estacionamento é de 1 lugar por fogo ao qual se acresce 10% para estacionamento público, ou seja, 139 lugares afetos aos fogos e 14 lugares públicos, sendo que se propõe a criação de 87 lugares de estacionamento público.

Da aplicação dos parâmetros estabelecidos para áreas de comércio inferiores a 1.000m² – 1 lugar/30m² a.c. – resulta a necessidade de criação de um número mínimo de 33 lugares afetos às áreas comerciais.

³ De acordo com a Portaria identificada em ⁽²⁾, as áreas afetas a espaços verdes e de utilização coletiva deverão ter um mínimo de 4.025,15,00m², área muito inferior à considerada na presente proposta (23.380,74m²). Esta situação regista-se também no que se refere à área para equipamentos, cujo valor decorrente da aplicação dos parâmetros previstos na legislação em vigor resulta numa área mínima de 4.948,10m² contra os 13.630,50m² propostos.

c.3.7 Acessibilidades

Não obstante a morfologia do terreno descrita em parágrafos anteriores, a proposta em anexo, procura respeitar as disposições vigentes em matéria de acessibilidades, assegurando o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes do empreendimento em análise, designadamente, lotes habitacionais, equipamentos, espaços públicos de recreio e lazer, espaços de estacionamento de viaturas, locais de paragem temporária e paragens afetas a transportes públicos.

Para o efeito, a generalidade das vias apresenta declives inferiores a 5%, exceção feita a dois troços do arruamento identificado por “Rua A” – a norte, entre o Caminho Municipal 1252 (Estrada de Santa Eulália) e a “Rua B”, e a sul no troço de ligação à Rua do Casalinho -, mas que não condicionam a acessibilidade aos espaços projetados e cuja inclinação não excede os 8%.

Ao nível dos passeios, é assegurada uma largura livre não inferior a 1,50m., sendo que o seu perfil transversal não deverá exceder os 2% de inclinação.

Nas passagens de peões, a altura do lancil, em toda a extensão daquelas, não devesa exceder os 0,02m, sendo que o pavimento adjacente deverá respeitar o disposto no ponto 1.6.2 das normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

Nas zonas de estacionamento afetas aos fogos, os lancis entre os passeios e as vias e/ou estacionamentos, não deverão ter uma altura superior a 0,02m em toda a sua extensão, permitindo que toda a área possa ser acessível.

Todas as rampas propostas ao longo dos percursos acessíveis apresentam inclinações inferiores a 6%, devendo sempre que tal se justificar (ponto 1.4 e 1.5 das referidas normas), ser equipadas com corrimão.

Nota-se ainda que, ao nível dos revestimentos, deverá ser garantida a legibilidade do espaço, nomeadamente por pessoas com deficiência visual, através da adoção de elementos e texturas diferenciadas, devendo igualmente assegurar-se uma correta drenagem das águas pluviais, com recurso a disposições técnicas e construtivas que permitam um escoamento rápido e a secagem dos pavimentos.

c.3.8 Infraestruturas

c.3.8.1 Instalações Elétricas

Conforme referido supra, a zona de intervenção é atravessada por linhas de transporte e distribuição de energia, pelo que será necessário aferir junto da REN, na qualidade de entidade gestor da rede, a possibilidade de intervir em alguns dos elementos constituintes da rede de modo a viabilizar a pretensão e a aumentar as condições de segurança da infraestrutura.

No que se refere à rede de baixa tensão, no interior da zona de intervenção existem redes áreas e de iluminação pública que terão de ser desativadas. A Rua do Casalinho será objeto de intervenção, designadamente, na sua vertente a nascente com a criação de passeios, situação que obriga à alteração das redes existentes.

Relativamente à média tensão, considerando as necessidades expostas na Planta Síntese, prevê-se necessária a instalação de pelo menos um Posto de Transformação público a localizar no lote 8.

A partir deste será desenvolvida a rede de distribuição pública de baixa tensão, no qual cada lote será alimentado por um ramal de alimentação – dois no caso dos lotes onde se prevê a existência de habitação e comércio.

A rede de baixa

Rede de baixa tensão será subterrânea sendo sempre que necessário, instalados armários de distribuição em montagem encastrada nos edifícios.

c.3.8.2 Iluminação Pública

Todas as novas vias serão equipadas com luminárias LED de alto rendimento, equipadas com sistema de telegestão, tendo em atenção a relação qualidade/custo, proporcionado eficiência energética, durabilidade e segurança.

Nas vias com circulação automóvel novas e ao longo da Rua do Casalinho, prevê-se a instalação de colunas com 8m de altura, com luminárias dimensionadas de acordo com os requisitos das vias e passeios a definir pela divisão competente do Município de Vila Franca de Xira.

Nas zonas pedonais e bolsas de estacionamento o longo das vias D, E e F, prevê-se a utilização de colunas com 4m de altura, com luminárias dimensionadas de acordo com os requisitos das vias e passeios a definir pela referida divisão.

c.3.8.3 Telecomunicações

O loteamento enquadra-se na tipologia ITUR pública, pelo que o projeto prevê a interligação da rede de tubagens às caixas existentes na zona de fronteira.

A partir destes pontos de interligação será desenvolvida a rede de tubagens, providenciando um ponto de ligação para cada edifício/lote.

A rede será totalmente subterrânea, sendo previstas, sempre que necessário, caixas de passagem no pavimento equipadas com tampas rebaixadas por forma a permitir o acabamento com o mesmo pavimento da zona circundante.

c.3.8.4 Rede de gás natural

A rede projetada destina-se a abastecer os lotes previstos em Planta Síntese de Loteamento. Terá início na infraestrutura existente sendo que o ponto de ligação proposto deverá ser previamente validado pela concessionária local.

A rede será executada em polietileno de acordo com a NP EN 1555-1, sendo que para diâmetros superiores a 110mm deve ser considerado SDR17 PE100. No caso dos ramais, sendo o calibre inferior a 110mm poderá ser considerado SDR11 PE100. O calibre do ramal será de acordo com o número de fogos a abastecer por edifício, devendo ser respeitadas as indicações da concessionária para o efeito. É considerada a união do tipo eletrosoldável para tubagens com calibre inferior a 160mm, sendo topo-a-topo no caso de calibres superiores.

As válvulas devem ser do mesmo material da tubagem, de acordo com a NP EN 1555-1 sendo da classe SDR PE100, sendo instaladas em zona de passeio permitindo acessibilidade e visibilidade.

A rede prevê a execução de um ramal de alimentação por edifício/lote.

Em pontos de fim de linha há necessidade de instalar uma purga.

Em termos de traçado a tubagem seguirá enterrada em vala, garantindo o recobrimento mínimo de acordo com o local de realização, atendo à proteção a considerar nas zonas de atravessamento de via. A válvula será executada em espaço de passeio, a 2m da linha de árvores e a 1m dos edifícios. Terá de ser mantido o afastamento mínimo regulamentar a cada uma das demais infraestruturas existentes, prevendo-se a colocação de fita sinalizadora.

A rede deverá ser ensaiada de acordo com a legislação em vigência, nomeadamente a portaria 386/94 de 16 de junho alterada pela portaria 690/2001 de 10 de julho.

c.3.8.5 Rede de abastecimento de água

Para o presente estudo foram tidas em conta as normas e legislação em vigência, nomeadamente:

- Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Abastecimento de Água e de Drenagem de Águas Residuais – Decreto Regulamentar nº 23/95 de 23 de agosto (RGDADAR);
- Regulamento e normas técnicas do SMAS de Vila Franca de Xira.

Está previsto o abastecimento de água a todo o conjunto edificado que compõe o loteamento, bem como aos hidrantes exteriores integrados no sistema de combate a incêndios.

A rede proposta será ligada à rede existente, sendo que o ponto de ligação terá de ser previamente validado junto dos serviços municipais competentes, assim como se a atual rede adutora terá capacidade para alimentar os novos pontos de consumo.

Após a ligação à rede existente será instalada uma válvula de corte. A implantação da tubagem seguirá as normativas em vigência, incluindo a colocação de fita sinalizadora em vala.

A rede será enterrada a uma profundidade média de 0.90m, executada em tubagem de polietileno de alta densidade (PEAD) de classe de pressão PN10 MRS 100, e sempre que possível, localizada ao longo dos passeios.

Os sistemas de rega observarão as recomendações para o uso eficiente da água (Guia Técnico n.º 8 do IRAR, atual ERSAR – Entidade Reguladora dos Serviços de Água e Resíduos), estando divididos em vários setores, de modo a minimizar o efeito de simultaneidade e o impacto na rede de abastecimento. Será prevista a instalação de um contador específico em local de fácil acesso, protegido por caixa de alvenaria em betão ou elemento pré-fabricado.

Nas extremidades cegas das condutas serão instaladas ventosas ou descargas, consoante se trate de pontos altos ou baixos, respetivamente.

Critérios de dimensionamento da rede:

- Capitação de 250l/hab.dia
- Fator de ponta: conforme definido no RGSPDADAR (DR n.º 23/95 de 23 de agosto);
- Abastecimento à rede de incêndios: está prevista a utilização simultânea de dois hidrantes na localização mais desfavorável, com caudal de 20 l/s cada. Os restantes hidrantes terão caudal nulo;
- Velocidade máxima de escoamento: 2,0 m/s;
- Velocidade mínima: 0,3 m/s, de forma a evitar a estagnação da água.

Condições de pressão:

- Pressão máxima: não deve ultrapassar os 600 kPa ao nível do solo;
- Pressão mínima: em qualquer dispositivo de utilização predial, para o caudal de ponta, não deve ser inferior a 100 kPa. Esta corresponde, aproximadamente, à seguinte fórmula ao nível do arruamento:

$$H = 100 + 40 \times n$$

Sendo H - Pressão Mínima (kPa) e n - número de pisos acima do solo incluindo o piso térreo.

Materiais a utilizar:

Tipo de Rede	Localização	Referência	Material
Ramal de Ligação: DN≥ 63mm	Enterrada	PEAD PN10	Polietileno de Alta Densidade PN16
Rede de Distribuição	Enterrada	PEAD PN10	Polietileno de Alta Densidade PN10
Ligação aos hidrantes exteriores	Enterrada /à vista	FFD	Ferro fundido dúctil

O material dos acessórios será sempre ferro fundido dúctil com pintura epóxica para tês (flangeados), cruzetas (flangeadas) e juntas cegas.

Para os restantes acessórios, curvas, cones será utilizado o PEAD com ligação por eletrofusão ou termofusão.

c.3.8.6 Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

Para o presente estudo foram consideradas as seguintes normas e regulamentos:

- Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Abastecimento de Água e de Drenagem de Águas Residuais – Decreto Regulamentar nº 23/95 de 23 de agosto (RGDADAR);
- Regulamento e normas técnicas do SMAS de Vila Franca de Xira.

A rede de drenagem de águas residuais domésticas destina-se a drenar os efluentes produzidos no interior dos lotes. As caixas de ramal de cada lote ligarão à rede a executar.

A rede de drenagem pluvial recolherá as águas provenientes das superfícies impermeabilizadas exteriores, com sumidouros localizados nas cotas mais baixas e antes de passeadeiras de peões e interseções de vias, com o objetivo de minimizar a lâmina de água à superfície.

Será executada uma rede separativa, implantada ao eixo da via, com o coletor pluvial localizado à direita do coletor doméstico, no sentido do escoamento, numa cota de assentamento superior. As caixas de visita serão implantadas com afastamento inferior a 50 m e sempre que haja mudanças de direção.

As tubagens deverão ser implantadas garantindo o recobrimento mínimo de 1.4m. A inclinação dos coletores acompanhará, sempre que possível, a inclinação do arruamento de forma a minimizar a profundidade de escavação. O ponto de ligação será o indicado na peça desenhada n.º 04.001, sendo prevista uma rede gravítica e separativa. Este ponto, bem como as condições da sua execução, deverão ser validados pelos serviços municipais competentes.

Critérios de dimensionamento da rede de águas residuais domésticas:

- Capitação de 250l/hab.dia;
- Fator de afluência:0,8;



- Fator de ponta: conforme definido no RGSPDADAR (DR n.º 23/95 de 23 de agosto);
- Velocidade máxima de escoamento: 3,0 m/s;
- Velocidade mínima (início da exploração): 0,6 m/s;
- Pendente admissível dos coletores: entre 0,3% e 15%, com admissibilidade de valores excecionais, desde que acompanhados de medidas mitigadoras, como maciços de amortecimento;
- Tensão de arrastamento mínima: 2,5 kg/m²

Critérios de dimensionamento da rede de águas pluviais:

- Período de retorno: 10 anos (bacia de pequena dimensão);
- Tempo de concentração: 5 minutos;
- Coeficientes de escoamento:
 - ✓ superfícies impermeáveis – 1,00;
 - ✓ Zonas ajardinadas: 0,30 (solo arenoso, inclinação entre 2% a 8%);
- Intensidade de precipitação: 2 l/min.m²;
- Velocidade máxima de escoamento: 5,0 m/s;
- Pendente dos coletores: entre 0,3% e 15%, com possibilidade de exceções técnicas devidamente justificadas

Em tudo o omissso na presente memória descritiva e justificativa, deverão ser respeitadas as normas e regulamentos em vigor.

Lisboa, 27 de junho de 2024.

O técnico (OA 9922)

D. PARAMETROS EDIFICATIVOS

d.1 Parâmetros urbanísticos gerais

Com a presente operação de loteamento são previstos os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área a intervencionar (área cadastrada)	61.473,00m ²
PDM SU - Espaço Urbanizado	782,45m ²
PDM SU – Espaço Urbanizável Tipo II	40.265,75m ²
PDM SU – Estrutura Ecológica Urbana	20.424,80m ²
Área a intervencionar (área cadastrada)	61.473,00m ²
Área afeta a equipamentos de utilização pública	13.630,50m ²
Área afeta a espaços verdes de utilização coletiva	23.305,20m ²
Área a intervencionar	24.537,30m ²
Área a intervencionar	24.537,30m ²
Área de implantação dos lotes	4.922,05m ²
Área afeta a vias	6.286,20m ²
Área afeta a estacionamento	3.732,20m ²
Área afeta a passeios e praças	8.490,35m ²
Área verde permeável (solo orgânico)	1.036,50m ²
Área afeta aos lotes	4.922,05m ²
Área de implantação	4.922,05m ²
Área de construção	17.250,60m ²
Área afeta ao uso habitacional	16.250,60m ²
Área afeta ao uso comercial	1.000,00m ²
Número de fogos	139
Número de lugares de estacionamento	258
Público	79
Privado	179
Habituação	146
Comércio	33
Índice de utilização do solo (17.250m ² /40.265,75m ²)	0,43
Índice de ocupação do solo (4.922,05m ² /40.265,75m ²)	0,12

d.2 Quadro sinóptico de lotes

QUADRO SINÓPTICO | LOTES

	Área do lote	Área de implantação	Pisos		Pisos		Área Construção		Total	Fogos Número	Estacionamento Número
			Hab	Com.	Acima CS	Abaixo CS	Hab	Com / Serv			
Lote 1	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	900,00		900,00	8	8
Lote 2	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	900,00		900,00	8	8
Lote 3	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	900,00		900,00	8	8
Lote 4	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	900,00		900,00	8	8
Lote 5	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	900,00		900,00	8	8
Lote 6	292,20	292,20	3,00	1,00	4,00	0,00	938,80	230,00	1168,80	6	6
Lote 7	617,25	617,25	3,00	1,00	4,00	0,00	2099,00	370,00	2469,00	18	18
Lote 8	609,60	609,60	3,00		3,00	0,00	1828,80		1828,80	15	15
Lote 9	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 10	225,00	225,00	3,00	1,00	4,00	0,00	700,00	200,00	900,00	6	6
Lote 11	225,00	225,00	3,00	1,00	4,00	0,00	700,00	200,00	900,00	6	6
Lote 12	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 13	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 14	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 15	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 16	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 17	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
Lote 18	228,50	228,50	3,00		3,00	0,00	685,50		685,50	6	6
	4 922,05	4 922,05					16 350,60	1 000,00	17 350,60	139	139

Lisboa, 27 de junho de 2025.

Assinado por: **CARLA ELISABETE FERREIRA VIEIRA DA SILVA**

Num. de Identificação:

Data: 2025.07.02 15:28:04+01'00'

O técnico (OA 9922)

E. ANEXOS

e.1 Peças Desenhadas

▪ Levantamento topográfico CMVFX	Esc. 1:500
▪ 00.001 Levantamento topográfico Situação existente	Esc. 1:500
▪ 00.002 Extrato Planta de Ordenamento Classificação do solo	Esc. 1:500;
▪ 00.003 Extrato Planta de Ordenamento Áreas de risco ao uso do solo	Esc. 1:500;
▪ 01.001 Planta de Implantação Situação Proposta	Esc. 1:500;
▪ 01-002 Planta Síntese de Loteamento (sobre levantamento topográfico)	Esc. 1:500
▪ 01.003 Espaço Público Situação Proposta	Esc. 1:500
▪ 01.004 Áreas de Cedência (Portaria 75/24 de 29 de fevereiro)	Esc. 1:500
▪ 02.001 Perfis longitudinais	Esc. 1:500
▪ 02.002 Perfis transversais tipo	Esc. 1:200
▪ 03.001 Plano de Acessibilidades Percursos Acessíveis	Esc. 1:500
▪ 04.001 Planta de Infraestruturas Abast. Água e Drenagem de Águas Residuais	Esc. 1:500
▪ 04.002 Planta de Infraestruturas Abastecimento de Eletricidade	Esc. 1:500
▪ 04.003 Planta de Infraestruturas Abastecimento de Telecomunicações e Gás	Esc. 1:500

3 ✓



PROJETO BASE | REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

APRV.AD RG 36/24 | LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA

Of.c
Oficina da cidade

ÍNDICE

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA REGULAMENTO	2
PREÂMBULO	2
CAPÍTULO I Disposições Gerais	2
Artigo 1.º – Objeto e âmbito territorial	2
Artigo 2.º – Constituição	2
Artigo 3.º – Vinculação	2
Artigo 4.º – Definições	3
CAPÍTULO II Parâmetros Urbanísticos	3
Artigo 5.º – Área de Intervenção	3
Artigo 6.º – Valores Gerais e Índices Urbanísticos	3
Artigo 8.º – Estacionamento	3
Artigo 9.º – Usos	4
Artigo 10.º – Integração	4
Artigo 11.º – Anexação de lotes	4
Artigo 12.º – Número de pisos	4
Artigo 13.º – Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva	5
Artigo 14.º - Eficiência energética	5
Artigo 5.º - Acessibilidade	5
Artigo 16.º – Dúvidas e Omissões	5

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA QUINTA DA FLAMENGA | REGULAMENTO

PREÂMBULO

O Loteamento da Quinta da Flamengo é um procedimento urbanístico promovido pelo município de Vila Franca de Xira, que visa combater as necessidades habitacionais daquele concelho e melhorar as condições de acesso à habitação, designadamente, ao nível da freguesia de Vialonga, através da criação de fogos para habitação própria e permanente e/ou para arrendamento acessível, a custos controlados.

CAPÍTULO I | Disposições Gerais

Artigo 1.º – Objeto e âmbito territorial

O presente regulamento define as regras de gestão urbanística a aplicar no espaço público e no espaço privado da área abrangida pela operação de loteamento da Quinta da Flamengo, tal como delimitada na planta de síntese em anexo (01.002).

Artigo 2.º – Constituição

1. O Loteamento da Quinta da Flamengo é constituído por:
 - a. Regulamento;
 - b. Planta Síntese de Loteamento.
2. O Loteamento é acompanhado por:
 - a. Memória descritiva e justificativa;
 - b. Levantamento topográfico | Situação existente;
 - c. Extrato Planta de Ordenamento – Classificação do Solo;
 - d. Extrato Planta de Ordenamento – Áreas de Risco de uso do Solo (Ruído);
 - e. Planta de Implantação | Situação Proposta;
 - f. Espaço Público | Situação Proposta;
 - g. Áreas de cedência;
 - h. Cortes Longitudinais;
 - i. Cortes transversais tipo;
 - j. Plano de acessibilidades - Percursos Acessíveis;
 - k. Planta de Infraestruturas – Abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
 - l. Planta de Infraestruturas – Abastecimento de eletricidade;
 - m. Planta de Infraestruturas – Abastecimento de telecomunicações e gás.

Artigo 3.º – 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 privado.

Artigo 4.º – Definições

São aplicáveis ao presente loteamento os conceitos urbanísticos definidos no Decreto Regulamentar nº5/2019, de 27 de setembro e as definições elencadas no artigo 5º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira.

CAPÍTULO II | Parâmetros Urbanísticos

Artigo 5.º – Área de Intervenção

A operação de loteamento da Quinta da Flamengo integra a transformação fundiária de uma área total cadastrada de sessenta e um mil quatrocentos e setenta e três metros quadrados (61.473,00m²).

Artigo 6.º – Valores Gerais e Índices Urbanísticos

1. O loteamento fixa os seguintes indicadores

Área a intervir	61.473,00m²
Área de cedência para equipamentos e espaços verdes	23.305,20m²
Área de cedência para equipamentos (EQUIP.01 + EQUIP.02)	13.630,50m²
Área de solo urbano a intervir	24.537,30m²
Área de solo urbano a intervir	24.537,30m²
Área de implantação de lotes p/ habitação	4.922,05m²
Área afeta à implantação de vias rodoviárias	6.286,20m²
Área afeta a passeios	8.490,35m²
Área afeta a estacionamento	3.732,20m²
Área afeta a zonas verdes permeáveis	1.106,50m²

2. O loteamento define os alinhamentos, a localização, o dimensionamento, cota de soleira, a área de construção e o número de pisos para todos os lotes identificados na peça desenhada 01.002 referente à Planta Síntese de Loteamento.
3. As habitações a construir deverão obedecer aos limites máximos de área bruta, de acordo com a respetiva tipologia, definidos pelas Recomendações Técnicas para Habitação a Custos Controlados (RTHCC)
4. As distâncias piso a piso não deverão exceder os 3m, admitindo-se um valor superior ao nível do piso térreo dos lotes 6, 7, 10 e 11, nos quais se prevê uso comercial;
5. A altura do volume edificado não poderá exceder os 12m. Contudo, nos lotes onde se prevê a instalação de comércio no piso térreo, admite-se que a altura possa ser superior aquele valor, desde que devidamente enquadrada com a envolvente.
6. O número máximo de pisos é de 4, devendo respeitar-se o expresso na planta síntese de loteamento;

Artigo 8.º – Estacionamento

1. O loteamento prevê a existência de estacionamento, à superfície, no exterior dos lotes e em espaço público, na proporção de um lugar por fogo.

2. Os lugares afetos aos fogos de habitação encontram-se localizados em bolsas de estacionamento localizadas nos interstícios dos lotes:
 - a. 79 lugares, correspondente a 79 fogos, afetos aos lotes 1 a 8, em bolsa de estacionamento ao longo do arruamento projetado designado por "Rua D";
 - b. 36 lugares, correspondentes a 36 fogos, afetos aos lotes 9 a 14, em bolsa de estacionamento ao longo do arruamento projetado designado por "Rua E";
 - c. 24 lugares, correspondentes a 24 fogos, afetos aos lotes 15 a 18, em bolsa de estacionamento ao longo do arruamento projetado designado por "Rua F";
3. Os lugares de estacionamento afetos às áreas comerciais, 33 no total, encontram-se igualmente em espaço público, devendo localizar-se ao longo das frentes dos lotes.
4. O loteamento prevê adicionalmente 86 lugares de estacionamento público.

Artigo 9.º – Usos

1. Os edifícios a construir na área de loteamento destinam-se a habitação, na modalidade custos controlados e renda acessível, e comércio

Artigo 10.º – Integração

1. Os projetos têm de se integrar na frente do conjunto de que fazem parte;
2. Os lotes de remate de conjunto deverão apresentar um tratamento de vãos na empena lateral, não podendo ter empenas cegas para o espaço público;
3. A implantação dos edifícios é a prevista na planta de síntese da operação de loteamento;
4. Os edifícios a erigir em cada lote podem ser constituídos em regime de propriedade horizontal;
5. Na altura da edificação exclui-se os volumes das chaminés, elementos decorativos, assim como zonas técnicas e caixas de escadas e de elevadores.

Artigo 11.º – Anexação de lotes

1. Os lotes contíguos podem ser objeto de anexação até um máximo de dois por anexação.
2. As construções a erigir nos lotes anexados devem constituir uma unidade arquitetónica com o mesmo tipo de imagem, fenestração e materiais de revestimento exterior.

Artigo 12.º – Número de pisos

1. O número máximo de pisos determinado pela operação de loteamento não pode ser ultrapassado;
2. Em casos devidamente justificados em função da complexidade técnica da solução proposta, pode ser, excecionalmente, admitido um pé-direito superior desde que tal não implique aumento da altura total da edificação.
3. A cota de soleira é a definida na planta síntese e nunca pode ser inferior à cota do passeio no ponto médio do lote. Admite-se uma variação até ao valor de mais 0,50 metros.
4. A altura máxima da fachada dos edifícios é a definida neste regulamento e constante das peças desenhadas que integram a operação de loteamento.

Artigo 13.º – Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva

1. Os Espaços de Área Verde Urbana e de Utilização Coletiva destinam-se ao uso comum da população, sendo admitidas construções, ligadas à função lúdica do espaço, desde que devidamente enquadradas e integradas na envolvente.
2. É ainda admitida a instalação de soluções e equipamentos associados às energias renováveis e à melhoria da eficiência energética e hídrica das construções e espaços envolventes, A sua instalação deverá obedecer aos mesmos critérios de harmonização com a envolvente definidos em 1.

Artigo 14.º - Eficiência energética

1. As soluções construtivas devem atender ao isolamento térmico, privilegiando as soluções que evitem a necessidade de utilização de meios complementares de aquecimento / arrefecimento do ar ambiente.
2. Devem privilegiar-se soluções passivas com vista à economia dos consumos de funcionamento, sem prejuízo do cumprimento do regulamento aplicável de eficiência energética.
3. Deve garantir-se a adequada integração das instalações técnicas na arquitetura dos edifícios.
4. Deve privilegiar-se a implementação soluções e medidas solares passivas nos edifícios e espaços públicos;
5. Deve privilegiar-se a implementação de medidas de captação, retenção e reutilização águas pluviais, quando tecnicamente possível implementar;
6. Deve privilegiar-se a implementação de medidas para a reutilização das águas cinzentas, quando tecnicamente possível implementar.

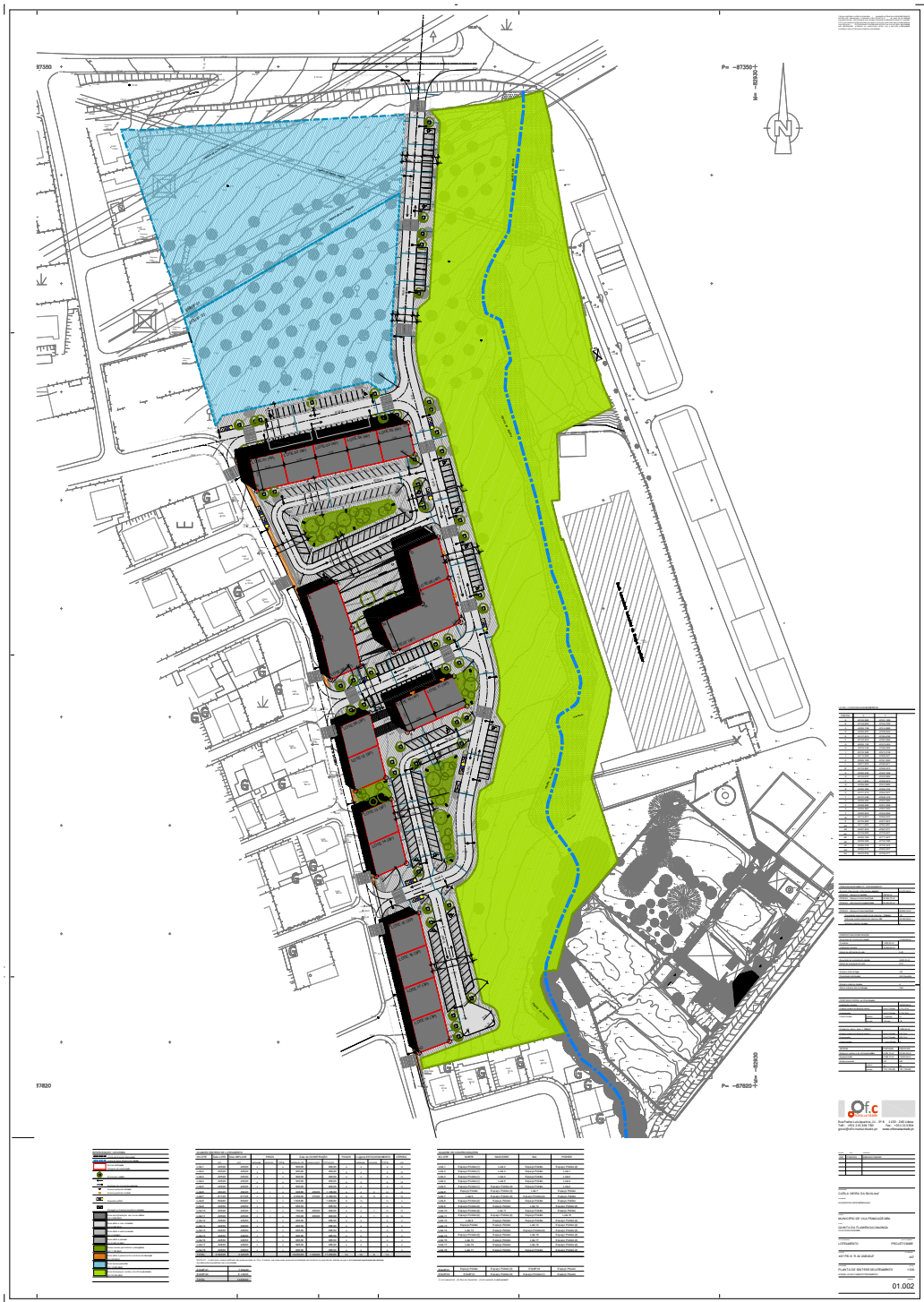
Artigo 5.º - Acessibilidade

Deverá garantir-se a acessibilidade às pessoas com mobilidade condicionada através da aplicação das disposições normativas e regulamentares na legislação em vigor.

Artigo 16.º – Dúvidas e Omissões

As dúvidas e omissões do presente Regulamento são resolvidas com recurso à aplicação do definido no regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira.

Assinado por: **CARLA ELISABETE FERREIRA VIEIRA
DA SILVA**
Num. de Identificação: ;
Data: 2025.07.02 16:18:48+01'00'



01.002

CADERNO DE APRESENTAÇÃO

LOTEAMENTO QIT. FLAMENGA | VIALONGA

Of.c
Oficina da cidade

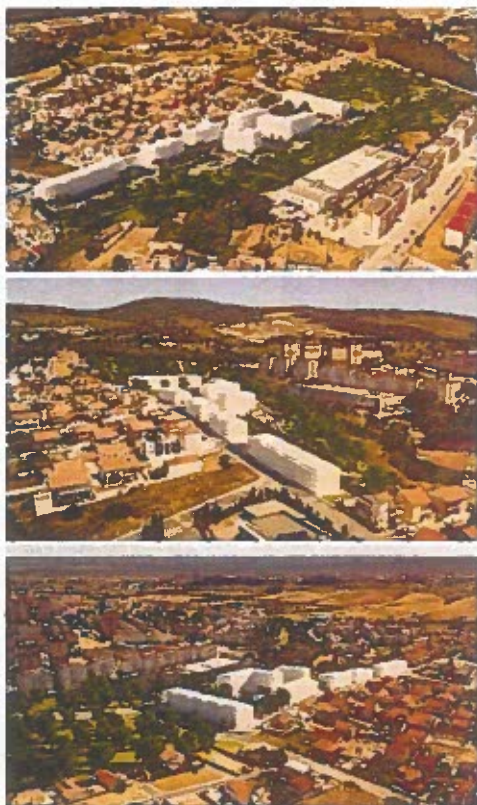
Handwritten signature in blue ink.





LOTEAMENTO OT. FLAMENGA | VALONGA

Handwritten signature in blue ink.



LOTEAMENTO QT. FLAMENGA | VALONGA





LOTEAMENTO QT. FLAMENGA | VALENÇA

Handwritten signature in blue ink.



LOTEAMENTO QIT. FLAMENGA | VALONCA

LA



LOTIZAMENTO QD. FLAMENGA | VALONGA

LA



LOTEAMENTO QT. FLAMENGA | VALONGA

W

✓



LOTEAMENTO Q1. FLAMENGA | VALONGA

LA



LOTEAMENTO QT. FLAMENGA | VALONGA

Handwritten signature in blue ink.



LOTEAMENTO Q1. FLAMENGA | VALONGA

Assinado por: CARLA ELISABETE FERREIRA VIEIRA
DA SILVA
Num. de Identificação:
Data: 2025.07.02 15:27:31+01'00'

Of.c
Oficina da cidade

Assinado por: **ALBERTO JOSÉ AGUILAR DE
CARVALHO**
Num. de identificação:
Data: 2025.06.23 23:53:43+01'00



ESTUDO CONDICIONAMENTO ACÚSTICO

MUNICIPIO VILA FRANCA DE XIRA
PROJETO DE LOTEAMENTO
QUINTA DA FLAMENGA - VIALONGA
LICENCIAMENTO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
3. ANÁLISE DE CONFORMIDADE REGULAMENTAR	6
4. LOCALIZAÇÃO DO ESTUDO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA	12



ESTUDO CONDICIONAMENTO ACÚSTICO

LICENCIAMENTO

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo refere-se à elaboração de estudo acústico no âmbito da execução do Projeto de Licenciamento para a execução de Loteamento na parcela de terreno localizada na Quinta da Flamengo, Vialonga – Vila Franca de Xira, nos termos da regulamentação em vigor (Decreto-Lei n.º 9/2007 - Regulamento Geral do Ruído).

O estudo consiste na verificação de cartas de níveis de ruído camarárias existentes, com informação acústica adequada.

A partir das Cartas de ruído para o concelho de Vila Franca de Xira, juntam-se as condicionantes gerais a cumprir para o tipo de imóveis e sua utilização tipo

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente estudo enquadra-se no estabelecido no Regulamento Geral de Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, que se transcreve:

ARTIGO 3.º DEFINIÇÕES

□ Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

i) «Indicador de ruído» o parâmetro físico-matemático para a descrição do ruído ambiente que tenha uma relação com um efeito prejudicial na saúde ou no bem-estar humano;

j) «Indicador de ruído diurno-entardecer-noturno L_{den} » o indicador de ruído, expresso em dB(A), associado ao incómodo global, dado pela expressão:

$$L_{den} = 10 \times \log \frac{1}{24} \left[13 \times 10^{\frac{L_d}{10}} + 3 \times 10^{\frac{L_e+5}{10}} + 8 \times 10^{\frac{L_n+10}{10}} \right]$$

l) «Indicador de ruído diurno L_d ou L_{day} » o nível sonoro médio de longa duração, conforme definido na Norma NP 1730-1:1996, ou na versão atualizada correspondente, determinado durante uma série de períodos diurnos representativos de um ano;

m) «Indicador de ruído do entardecer L_e ou $L_{evening}$ » o nível sonoro médio de longa duração, conforme definido na Norma NP 1730-1:1996, ou na versão atualizada correspondente, determinado durante uma série de períodos do entardecer representativos de um ano;

n) «Indicador de ruído noturno L_n ou L_{night} » o nível sonoro médio de longa duração, conforme definido na Norma NP 1730-1:1996, ou na versão atualizada correspondente, determinado durante uma série de períodos noturnos representativos de um ano;

- o) «Mapa de ruído» o descritor do ruído ambiente exterior, expresso pelos indicadores L_{den} e L_n , traçado em documento onde se representam as isófonas e as áreas por elas delimitadas às quais corresponde uma determinada classe de valores expressos em dB(A);
- p) «Período de referência» o intervalo de tempo a que se refere um indicador de ruído, de modo a abranger as atividades humanas típicas, delimitado nos seguintes termos:
- i) Período diurno - das 7 às 20 horas;
 - ii) Período do entardecer - das 20 às 23 horas;
 - iii) Período noturno - das 23 às 7 horas;
- q) «Recetor sensível» o edifício habitacional, escolar, hospitalar ou similar ou espaço de lazer, com utilização humana;
- s) «Ruído ambiente» o ruído global observado numa dada circunstância num determinado instante, devido ao conjunto das fontes sonoras que fazem parte da vizinhança próxima ou longínqua do local considerado;
- t) «Ruído particular» o componente do ruído ambiente que pode ser especificamente identificada por meios acústicos e atribuída a uma determinada fonte sonora;
- u) «Ruído residual» o ruído ambiente a que se suprimem um ou mais ruídos particulares, para uma situação determinada;
- v) «Zona mista» a área definida em plano municipal de ordenamento do território, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível;
- x) «Zona sensível» a área definida em plano municipal de ordenamento do território como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno;
- z) «Zona urbana consolidada» a zona sensível ou mista com ocupação estável em termos de edificação.

ARTIGO 7.º **MAPAS DE RUÍDO**

- ❑ 1 - As câmaras municipais elaboram mapas de ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos diretores municipais e dos planos de urbanização.
- ❑ 2 - As câmaras municipais elaboram relatórios sobre recolha de dados acústicos para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos de pormenor, sem prejuízo de poderem elaborar mapas de ruído sempre que tal se justifique.
- ❑ 3 - Excetuam-se do disposto nos números anteriores os planos de urbanização e os planos de pormenor referentes a zonas exclusivamente industriais.

- ❑ 4 - A elaboração dos mapas de ruído tem em conta a informação acústica adequada, nomeadamente a obtida por técnicas de modelação apropriadas ou por recolha de dados acústicos realizada de acordo com técnicas de medição normalizadas.
- ❑ 5 - Os mapas de ruído são elaborados para os indicadores L_{den} e L_n reportados a uma altura de 4 m acima do solo.
- ❑ 6 - Os municípios que constituam aglomerações com uma população residente superior a 100000 habitantes e uma densidade populacional superior a 2500 habitantes/km² estão sujeitos à elaboração de mapas estratégicos de ruído, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de Julho.

ARTIGO 8.º

PLANOS MUNICIPAIS DE REDUÇÃO DE RUÍDO

- ❑ 1 - As zonas sensíveis ou mistas com ocupação expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores limite fixados no artigo 11.º devem ser objeto de planos municipais de redução de ruído, cuja elaboração é da responsabilidade das câmaras municipais.
- ❑ 2 - Os planos municipais de redução de ruído devem ser executados num prazo máximo de dois anos contados a partir da data de entrada em vigor do presente Regulamento, podendo contemplar o faseamento de medidas, considerando prioritárias as referentes a zonas sensíveis ou mistas expostas a ruído ambiente exterior que exceda em mais de 5 dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º
- ❑ 3 - Os planos municipais de redução do ruído vinculam as entidades públicas e os particulares, sendo aprovados pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
- ❑ 4 - A gestão dos problemas e efeitos do ruído, incluindo a redução de ruído, em municípios que constituam aglomerações com uma população residente superior a 100000 habitantes e uma densidade populacional superior a 2500 habitantes/km² é assegurada através de planos de Ação, nos termos do Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de Julho.
- ❑ 5 - Na elaboração dos planos municipais de redução de ruído, são consultadas as entidades públicas e privadas que possam vir a ser indicadas como responsáveis pela execução dos planos municipais de redução de ruído.

ARTIGO 9.º

CONTEÚDO DOS PLANOS MUNICIPAIS DE REDUÇÃO DE RUÍDO

- ❑ Dos planos municipais de redução de ruído constam, necessariamente, os seguintes elementos:
 - a) Identificação das áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
 - b) Quantificação, para as zonas referidas no n.º 1 do artigo anterior, da redução global de ruído ambiente exterior relativa aos indicadores L_{den} e L_n ;
 - c) Quantificação, para cada fonte de ruído, da redução necessária relativa aos indicadores L_{den} e L_n e identificação das entidades responsáveis pela execução de medidas de redução de ruído;
 - d) Indicação das medidas de redução de ruído e respetiva eficácia quando a entidade responsável pela sua execução é o município.

ARTIGO 11.º

VALORES LIMITE DE EXPOSIÇÃO

□ 1 - Em função da classificação de uma zona como mista ou sensível, devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:

a) As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador L_{den} , e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L_n ;

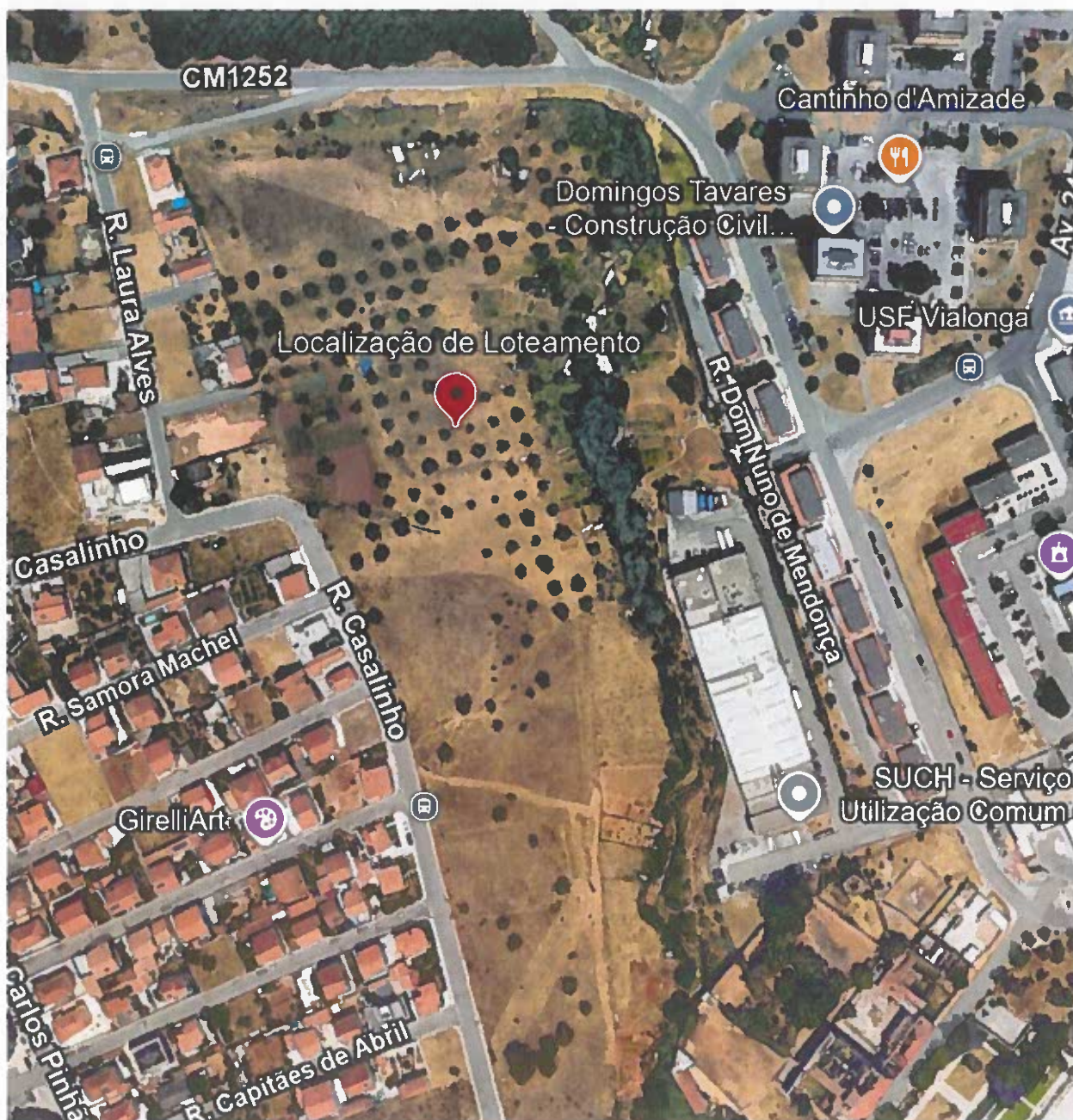
b) As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador L_{den} , e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador L_n ;

3. ANÁLISE DE CONFORMIDADE REGULAMENTAR

Considerando os valores regulamentares de $L_{den} < 55$ dB(A) e $L_n < 45$ dB(A) (de acordo com o n.º1 do Art.º11º do RGR), verifica-se que estes valores são cumpridos no interior do Plano, de acordo com os Mapas de Ruído em vigor.

Ponto / Designação		Valores obtidos dos mapas de ruído		Valores limite (Zona Sensível)	
		L_{den} db(A)	L_n db(A)	L_{den} db(A)	L_n db(A)
1	Rua Casalinho	55	45	55	45
2	Rua Laura Alves	55	45	55	45
3	CM 1252	55	45	55	45
4	CM 1252/ Estrada do Olival	55	45	55	45
5	Rua D. Nuno Mendonça	55	45	55	45

3



. Localização do Terreno

4. LOCALIZAÇÃO DO ESTUDO

O estudo refere-se ao desenvolvimento da operação urbanística correspondente à execução de um Loteamento para a construção de 18 Edifícios Multifamiliares com 3 e 4 Pisos, com área de implantação de 4.922,05 m².

Trata-se de uma parcela de terreno com uma área total de 59.636,70 m², verificada por levantamento topográfico incluído no presente processo de Arquitetura e quadro sinótico apresentado nesta Memória Descritiva.

A zona em que se insere trata-se de uma área predominantemente habitacional, com moradias de 1 e 2 pisos e edifícios multifamiliares com 3 e 4 pisos.

Em termos de localização o presente terreno encontra-se delimitado pelo Caminho Municipal 1252 (Estrada de Santa Eulália) a norte, a Rua Dom Nuno de Mendonça a nascente, o Hospital de Vialonga (Antigo Sanatório) a sul e a Rua Casinho a poente.

Ao nível dos planos com repercussão territorial, a parcela de terreno onde se pretende intervir está inserida na classe de espaço definida como espaço a urbanizar, tipo II e zona sensível, em termos acústicos, de acordo com o disposto no Plano Director Municipal da Câmara de Vila Franca Xira e o Regulamento Geral do Ruído.

QUADRO SINÓTICO

d.1 Parâmetros urbanísticos gerais

Com a presente operação de loteamento são previstos os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área a intervir (área cadastrada)	61.473,00m ²
Área a intervir (área decorrente do levantamento topográfico)	59.636,70m ²
PDM SU - Espaço Urbanizado	782,45m ²
PDM SU - Espaço Urbanizável Tipo II	40.265,75m ²
PDM SU - Estrutura Ecológica Urbana	18.588,50m ²
Área a intervir (área decorrente do levantamento topográfico)	59.636,70m ²
Área de implantação dos lotes	4.922,05m ²
Área afeta a equipamentos	13.630,50m ²
Área afeta a espaços verdes de utilização coletiva	23.380,74m ²
Área de arruamentos	5.893,60m ²
Área de estacionamento	3.410,40m ²
Área de passeios	7.439,30m ²
Área verdes permeáveis (solo orgânico)	1.032,10m ²
Área afeta aos lotes	4.922,05m ²
Área de implantação	4.922,05m ²
Área de construção	17.250,60m ²
Área afeta ao uso habitacional	16.250,60m ²
Área afeta ao uso comercial	1.000,00m ²
Número de fogos	139
Número de lugares de estacionamento	267
Público	87
Privado	180
Habituação	146
Comércio	34
Índice de utilização do solo (17.250m ² /40.265,75m ²)	0,43
Índice de ocupação do solo (4.922,05m ² /40.265,75m ²)	0,12

3

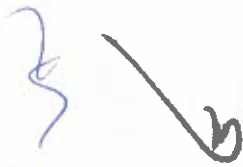
2

QUADRO SINÓPTICO | LOTES

	Área do lote	Área de implantação	Pisos		Pisos		Área Construção		Total	Fogos Número	Estacionamento Número
			Hab.	Com.	Área CS	Área CS	Hab.	Com./Serv.			
Lote 1	225,00	225,00	4,00		4,00	0,00	300,00		300,00	8	8
Lote 2	225,00	225,00	3,00		4,00	3,00	300,00		300,00	8	8
Lote 3	225,00	225,00	4,00		4,00	3,00	300,00		300,00	8	8
Lote 4	225,00	225,00	4,00		4,00	3,00	300,00		300,00	8	8
Lote 5	225,00	225,00	3,00		4,00	3,00	300,00		300,00	8	8
Lote 6	292,20	292,20	3,00	1,00	4,00	3,00	338,60	230,00	1168,80	6	6
Lote 7	617,25	617,25	3,00	1,00	4,00	3,00	2299,00	370,00	2469,00	18	18
Lote 8	609,60	609,60	3,00		3,00	0,00	1828,80		1828,80	15	15
Lote 9	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 10	225,00	225,00	3,00	1,00	4,00	3,00	700,00	200,00	900,00	6	6
Lote 11	225,00	225,00	3,00	1,00	4,00	3,00	700,00	200,00	900,00	6	6
Lote 12	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 13	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 14	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 15	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 16	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 17	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
Lote 18	228,50	228,50	3,00		3,00	3,00	585,50		685,50	6	6
	4 922,05	4 922,05					16 250,60	1 000,00	17 250,60	139	139



Localização do plano em estudo



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

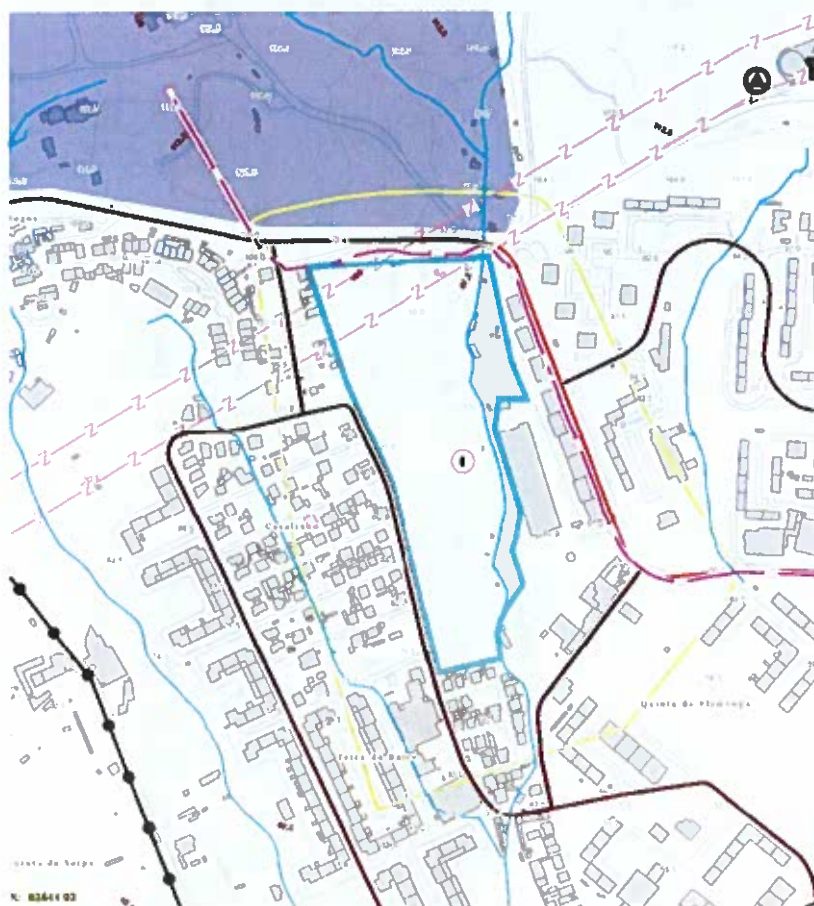
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

5. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

A caracterização do Ruído Ambiente teve em vista a obtenção de valores representativos, através de mapas de ruídos camarários, para caracterização do ruído ambiente atual, nos períodos de referência legais, dia, entardecer e noite.



Nome do Requerente: ANEXO IV

N.I.F.:

Freguesia: Vialonga

N.º do Processo:

Local:

Data: 25-03-2024

Escala: 1:5 000



X: 83544.93
Y: 87982.02

Projeção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional

Limites do Concelho Perímetros Urbanos Propostos Rio Tejo e Sorraia REGIME EXCEPCIONAL DE REGULIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS REAR R1 Trânsito - Gestão de Resíduos, SA R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO Áreas Desaconselháveis à Construção Áreas muito Condicionadas à Construção	ZONAS INUNDÁVEIS ZONA INUNDÁVEL DO RIO CRÓIS-CÓS CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA Zonas Mistas Zonas Sensíveis Zonas de Conflito UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1 - Expansão da Plataforma Logística U2 - Multusos na Castanheira U3 - Expansão do Aglomerado de Quintas U4 - Quinta das Faleiras	U5 - Aglomerado de Católicas U6 - Expansão Nascente de Colónias U7 - Quinta dos Carvalhos U8 - Expansão Sul de Colónias U9 - Quinta da Adoeira U10 - Multusos do Aglomerado de Trancoso U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandrizal, oeste U12 - Expansão de A-dos-Loucos U13 - Sobralinho U14 - Pervidente U15 - Adega Poente U16 - Quinta do Coshão U17 - Quinta do Coshão U18 - Envolvimento das Molinas de Póvoas U19 - Expansão de Póvoas de Santa Inês U20 - Zona Empresarial de Mato da Cruz	U21 - Quinta de Pelaya U22 - Quinta de Pelaya U23 - Parque Desportivo e Hóteis de Ussandara U24 - Quinta de Santa Maria U25 - Parque Biológico do Sobralinho U26 - Quinta do Sobralinho U27 - Cabo de Lezíria U28 - Gado Barro U29 - Mouchão de Alhandra U30 - Mouchão do Lombo do Tejo U31 - Mouchão de Mouro U32 - Salinas de Saragoça U33 - Quinta e Convento de Santa Antónia U34 - Quinta do Alho U35 - Parque Ribatejo U36 - Zona de Recuperação e Valorização da Paisagem U37 - Zona a Reestruturar de Aroeira U38 - Áreas Urbanas de Génese Legal (ver legislação de Regulamento)
--	---	--	---

2024.65.1.CI.381-02-03-2024

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica

Montijo, Junho de 2025



(Alberto José Aguilar de Carvalho, Eng. Civil)
(Membro Sénior, O.E. n.º 25669)