

3/

ATA EM MINUTA

1. Assunto: INFORMAÇÃO PRÉVIA – LOTEAMENTO – QUINTA DA BARRETEIRA – VILA FRANCA DE XIRA -----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação técnica nº 688/26, de 11/06, da DMDT/GPIT, para, nos termos do nº 2, do artigo 14º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, aceitação de princípio relativo ao pedido de informação prévia para constituição de 17 lotes para edifícios de habitação plurifamiliar com 2 pisos + cave e 20 lotes com 4 pisos + 2 caves, num total de 188 fogos, no terreno denominado por Quinta da Barreteira, em Vila Franca de Xira, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial sob o nº 2225/20001115, inscrito na matriz predial rústica sob o nº 27 da secção Q e matriz predial urbana sob o nº 1238, com área coberta de 361m² e descoberta de 112 672m², numa área total de 113 033m², bem como submissão a consulta pública, por exceder os limites previstos no nº 2, do artigo 22º do citado Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, pelo período de 10 dias uteis, nos termos do nº 2, do artigo 27º do mesmo Decreto-Lei, e do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas. -----

3. Informações/pareceres: Anexa-se informação técnica nº 688/26, de 11/06, da DMDT/GPIT, documento que se dá por inteiramente reproduzido nesta parte da ata. -----

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

5. Disposições legais aplicáveis: -----

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

7. Deliberação: Deliberado, por maioria, com o voto contra do membro da CDU, em conformidade com a proposta do Sr. Presidente. -----

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DMDT GPIT	
	Requerente: J. VALE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S. A.		n.º saída 688/26	Data: 2026/06/11
	Local: QUINTA DA BARRETEIRA VILA FRANCA DE XIRA		Proc.º 32/22 PIP	
	Assunto: =NOPAPER= PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA – VIABILIDADE LOTEAMENTO		Req.º: 43353/26 Data: 2026/06/09	

Trata-se de um pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16.12, RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua atual redação, relativamente à viabilidade de uma operação de loteamento a levar a efeito na Quinta da Barreteira, que prevê edifícios de habitação plurifamiliar, distribuídos por duas 17 lotes, com 2 pisos + 1 cave e 20 lotes, com 4 pisos + 2 caves, num total de 188 fogos, em Vila Franca de Xira.

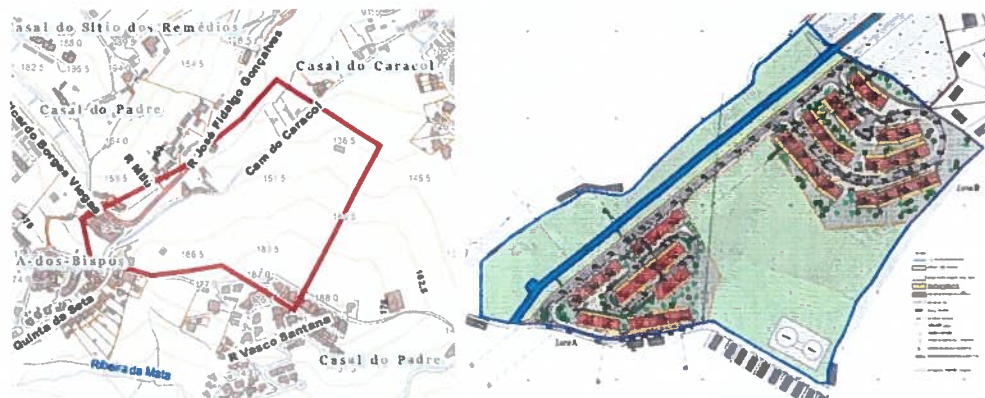


Fig. 1 e 2 – Localização da parcela e extrato da planta síntese

O pedido é para o prédio misto, denominado "Quinta da Barreteira", encontra-se descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2225/20001115, inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 27, secção Q e matriz predial urbana, sob o n.º1238, com área coberta 361m² e descoberta de 112 672m², com área total de 113 033m².

Confronta:

Norte: Quinta dos Cauções

Sul: Câmara Municipal

Poente: Câmara Municipal de VFX

Nascente: Quinta da Barreteira

(O artigo rústico está pendente de alteração)

(Expropriada uma parcela com a área de 3 417m²)

1. A presente proposta – Loteamento da Barreteira, que integra as Zonas A e B – integra um estudo de conjunto entre a presente proposta e a parcela imediatamente adjacente para a qual é proposto, um estudo de loteamento, designado por Quinta do Caracol.



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 2/12
Proc.º 32/22 PIP



Fig. 3 – Estudo conjunto entre os Loteamentos do Caracol e Barreira que se desenvolvem entre a Quinta da Seta e a Urbanização Torre de Cima e Capelas.

-  - Área de intervenção – Loteamento Barreira
-  - Área de intervenção – Loteamento Caracol

1. PARECERES:

- **EPAL** - Parecer **FAVORÁVEL CONDICIONADO** (via Parecer Técnico de 2026-03-16), com o seguinte teor: “(...) Assim, emitimos Parecer Favorável Condicionado à instrução do Licenciamento no âmbito do Decreto-Lei 230/91, que deverá observar os aspetos elencados, devendo o requerente, para esclarecimentos na preparação do processo, contactar os nossos Serviços de Licenciamentos, através do correio eletrónico licenciamentos.epal@adp.pt .
- **Infraestruturas de Portugal** – Parecer **FAVORÁVEL** – ref. 007-5019955 - Processo 3000LSB260302, de 2026.03.26 –, que refere que “de acordo com o estudo de tráfego apresentado, a geração de tráfego provocada pelos futuros loteamentos, não provocará um impacto significativo na fluidez do trânsito da rede viária envolvente.
Ponderado o impacto da pretensão na rede rodoviária nacional, considera-se que a influência da mesma na fluidez do tráfego é compatível com a integridade da infraestrutura rodoviária e com a segurança da circulação”
- **Rede Elétrica Nacional** – Não há lugar a parecer (via Parecer Técnico de 2026-03-24).



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26

Pág. 3/12

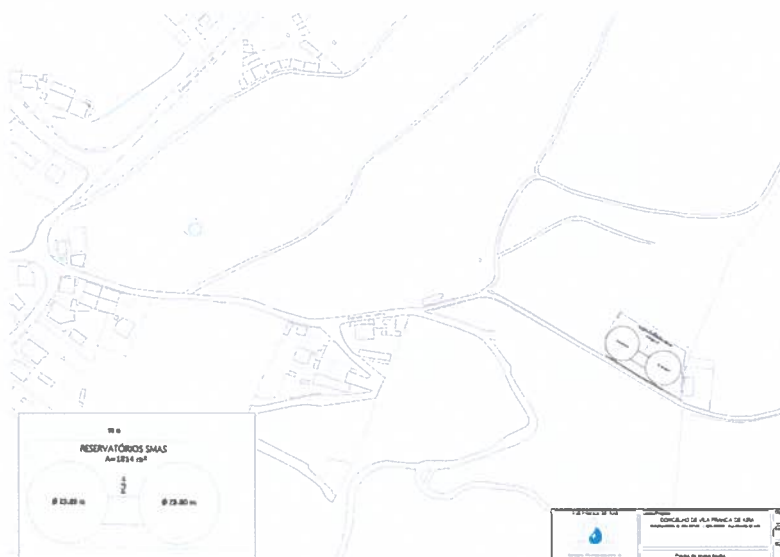
Proc.º 32/22 PIP

- **SMAS (emitido em 2026/04/20)** – Refere que nos lotes 1 a 17, as cotas de soleira dos edifícios de habitação variam entre 184,0 e 159,0 m, e nos lotes 18 a 37, as cotas variam entre 147,0 e 135,0 m. Relativamente ao abastecimento de água, deverão ser tidas em consideração as disposições gerais, nele integrantes, salientando o seguinte:

"(...) Será necessário prever as ligações do loteamento, às redes existentes na Estrada da Serra e Caminho do Caracol, só podendo ser a avaliação efetuada em pormenor e avaliado o impacto aquando da apresentação do projeto de infraestruturas.

- *Na área de espaço verde indicado como cedência, será necessário um espaço nas cotas mais altas do terreno, para a futura instalação de um equipamento dos SMAS (reservatório), para o qual se anexa a planta esquemática com a proposta de ocupação.*

De referir que promotor reformulou a proposta, visando compatibilizar a mesma com o solicitado pelos SMAS, pelo que o equipamento já se encontra previsto na mesma.



Mais refere: *"É de salientar que a viabilidade deste empreendimento no que se refere ao abastecimento e recolha, drenagem e tratamento de águas residuais estará condicionada à realização de obras de remodelação e ampliação dos sistemas de acordo com as necessidades do loteamento proposto."*

- **DAEP/DHPA/URRU (emitidos em 2026/03/24, 2026/06/05 e 2026/06/11)** – a proposta tem vindo a ser ajustada em função das solicitações deste serviço, tendo sido validada a localização dos RSU/Ecoponto, sendo necessário relocalizar as IE n.º3 e 4, que deverão ser revistas em fase subsequente e em conformidade com o referido parecer.

Na próxima fase do processo, serão entregues os respetivos projetos de engenharia da especialidade.

1.1. ESTUDOS:

A proposta está instruída com:

- Estudo que atesta a conformidade da operação urbanística com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual e respetivo termo de responsabilidade;
- Estudo de Tráfego e respetivo termo de responsabilidade.



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 4/12
Proc.º 32/22 PIP

2. SANEAMENTO

- O saneamento foi iniciado ao abrigo da Portaria n.º113/2015, de 22/04, com uma proposta distinta, sendo que a junção dos elementos respeitante à nova proposta foi liminarmente apreciada e está instruída com os elementos instrutórios comuns aos procedimentos de controlo prévio do Anexo I e específicos e aplicáveis do n.º2 do art.º14.º do RJUE, previstos na Portaria 71-A/2024, de 27/02.

3. PDM:

3.1. De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, do PDM, a propriedade encontra-se na sua totalidade dentro do perímetro urbano proposto e está:

- a) A parte poente (Zona A) e nascente (Zona B) da propriedade, encontram-se inseridas na classe de “Espaços a Urbanizar Tipo III e II”, respetivamente, à qual se aplica o disposto nos artigos 65.º a 67.º e a parte central está inserida em “Solos afetos à Estrutura Ecológica Urbana” sujeita ao disposto nos artigos 78.º e 79.º do RPDMVFX, zona para a qual não é proposta ocupação e que “divide” a parcela em duas zonas (Zona A e Zona B).



Fig. 4 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

ESPAÇOS A URBANIZAR DE TIPO I, II e III

Artigo 65º

Identificação

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

Artigo 66º

Ocupações e utilizações

1. 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.

2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 112º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

3. 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.

Artigo 67º

Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade máximo dos Espaços a Urbanizar é determinado, em função da sua tipologia, em planos de pormenor e projetos de loteamentos de acordo com os valores constantes do Quadro 6:



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 5/12
Proc.º 32/22 PIP

Quadro 6: Regime de edificabilidade nos Espaços a Urbanizar, a aplicar em operações urbanísticas

Usos	Tipologia dos Espaços	Densidade habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de construção bruto (máximo)	Número máximo de pisos
Habitação, misto, equipamentos de utilização coletiva, serviços e turismo	Espaços a Urbanizar Tipo I	55 (4)	0,80	6 (3)
	Espaços a Urbanizar Tipo II	35	0,60	4
	Espaços a Urbanizar Tipo III	20	0,35 (5)	2 (1)
Indústria, superfícies comerciais e armazenagem	Espaços a Urbanizar Tipos I, II e III	-	0,50	- (2)

(1) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva cujo número máximo de pisos é 3 e a cêrcea 12 m, e partes dos edifícios com estes usos, mas cuja natureza funcional e técnica exija cêrceas superiores.

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

(3) À área abrangida pela U18 aplica-se o número máximo de pisos constante do Artigo 103º.

(4) À área abrangida pela U9 aplica-se a densidade habitacional bruta máxima constante do Artigo 103º.

(5) À área abrangida pela U70A aplica-se o índice de construção bruto máximo constante do Artigo 103º.

O prédio em causa está abrangido pelas classes de espaço acima referidas, na seguinte proporção:

CATEGORIAS DE ESPAÇO	PDM – ÁREAS
Espaços a Urbanizar Tipo II (m²)	34 759,60m²
Espaços a Urbanizar Tipo III (m²)	34 945,40m²
Solos Afetos à EEU	43 328,00m²
Área Total da Propriedade	113 033,00m²

2.1 Segundo a planta de Ordenamento/áreas de riscos de uso do solo e unidades operativas de Planeamento e Gestão, do PDM, verifica-se que, em termos de áreas de risco geotécnico, parte das zonas de intervenção A e B estão abrangidas por “áreas muito condicionadas” e “áreas desaconselháveis à construção”, devendo ser observado o disposto nos artigos 100.º e 101.º do regulamento do PDM.

Do Processo 7/08 LOTE PDM consta estudo geológico- geotécnico (Geotest – Novembro 2005 – Capa 1.2) o qual se entende poder ser considerado, no âmbito da instrução do presente processo, à semelhança do Processo 6/08 LOTE PDM, que integra estudo relativamente ao Loteamento do Caracol.

a) As áreas de intervenção estão parcialmente inseridas, em termos acústicos, em “Zonas Mistas”, devendo ser observado o disposto nos artigos 103.º e 104.º do RPDM. De acordo com a alínea b) do artigo 103º as zonas mistas “(...) não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65dB(A) expresso pelo indicador L_{den} , e superior a 55dB (A) expresso pelo indicador L_n (...)”.

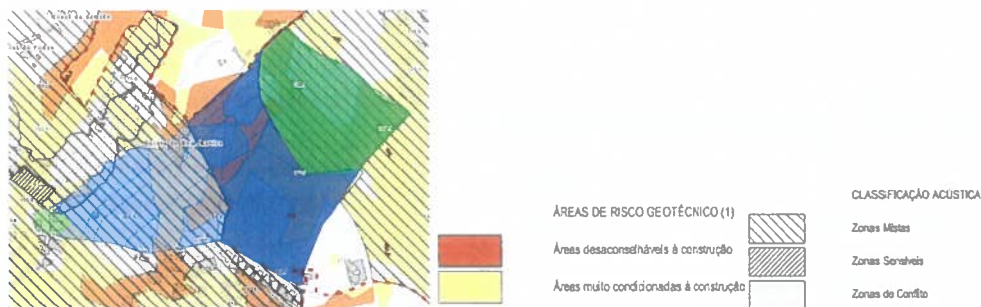


Fig. 5 – Extrato da Planta de Ordenamento – Áreas de Riscos de uso do Solo e UOPG

2.2 Analisada a planta de Recursos Ecológicos do PDM, verifica-se que a parte central do terreno, encontra-se, parcialmente, abrangida pelo regime jurídico da REN (RJREN)– Reserva Ecológica Nacional, como



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 6/12
Proc.º 32/22 PIP

Cabeceiras das linhas de água, sujeita ao definido no Decreto-Lei n.º166/2008, de 22 de agosto, com as subsequentes alterações, não havendo lugar, por estar fora da área de intervenção, a pedido de parecer.

2.3 De acordo com a planta de condicionantes – Outras Condicionantes do PDM:

- a) Atravessada na zona inserida, em Estrutura Ecológica Urbana, pelo PROT – Ligações/Corredores Vitais.
- b) É atravessada por linhas de transporte de energia elétrica, rede de muito alta tensão, sendo a entidade competente para emissão de parecer a REN – Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S.A. A proposta prevê o desvio do poste e linha de média tensão, que, oportunamente, será solicitado pelo requerente.
- c) Atravessada por uma conduta adutora da EPAL/Circunvalação, estando sujeito ao cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 9 do art.º 49.º do regulamento do PDM, que emitiu parecer favorável condicionado.



Fig. 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – condicionantes

3. Caracterização da envolvente:

A envolvente localiza-se entre o aglomerado de Á-dos- Bispos e do Bom Retiro, caracteriza-se por uma estrutura urbana heterógenea, coexistindo com áreas já edificadas com ocupação predominantemente habitacional coletiva, designadamente as urbanizações Quinta da Seta, Torre de Cima e Capelas e Bom Retiro, e áreas expectantes ou em processo de transformação urbanística como a Quinta do Caracol, com a qual a presente proposta se articula através de um estudo de conjunto. Esta articulação contribui para uma leitura integrada do território, permitindo uma solução urbanística coerente, contínua e funcional, evitando intervenções isoladas ou desarticuladas da malha envolvente.



Fig. 4 – Fotografia aérea da zona de intervenção (Fonte:GoogleMaps)



INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)

n.º 688/26
Pág. 7/12
Proc.º 32/22 PIP

4. Análise Urbanística e Proposta:

4.1 A área de intervenção situa-se numa zona de transição, entre a Urbanização Torre de Cima e Capelas e a Quinta da Seta, da qual está fisicamente mais próxima, constituída por 7 lotes de edifícios de 3 pisos acima do solo (Estrada da Serra) e restantes lotes destinados a moradias unifamiliares de 2 pisos acima do solo.

4.2 O projeto é desenvolvido para uma propriedade com área total de 113 033,00m², sendo a área de intervenção correspondente a 52 432,15m² e remanescente de 60 600,85m², que corresponde à área de cedências para espaços verdes (58 220,55m²) e cedência para SMAS (2 380,30m²), prevê 37 lotes e 188 fogos, distribuídos por 2 zonas de acordo com o seguinte:

- Zona A: confinante com a proposta do Loteamento do Caracol, composta por edifícios de habitação coletiva, distribuídos por 17 lotes, área de implantação e construção, de 6 768m² e 10200m², respetivamente, concordante com a cêrcea da urbanização preexistente, de 2 pisos + 1 cave;
- Zona B: edifícios de habitação de 4 pisos + 2 caves, resultando num total de 188 fogos. Considera-se que a volumetria proposta é compatível e de transição com as cêrceas existentes na envolvente urbana mais próxima, respeitando o princípio de continuidade formal e volumétrica preconizado pelo RPDM, para Espaços a Urbanizar do Tipo II e III.

4.3 A disposição dos lotes dentro das zonas delimitadas como Espaços a Urbanizar está adossada, tanto quanto possível, à topografia do terreno, coincidindo a área dos mesmos com a área das caves, cuja cobertura se destina, parcialmente, a área de acesso ao edifício, criando áreas de terraço com acesso privativo das frações, existentes ao nível do piso 0.

4.4. Verifica-se o cumprimento da proposta, correspondente a cada uma das zonas definidas, de acordo com os seguintes quadros comparativos:

Zona A – Espaços a Urbanizar Tipo III

	PDM	PROPOSTA
Área de Referência para cálculo dos Índices urbanísticos		34 945,40m ²
Área Total dos lotes		6 768,00m ²
Área Total de implantação		6 768,00m ²
N.º Total de Lotes		17
Densidade habitacional bruta (máx.) (fogos/hectare)	20 fogos/ha	19,46 fogos/ha (34 945,40m ² *20/10 000) – 70 fogos
Índice de construção bruto (máx.)	0,35	0,30 (10 200m ² /34 945,40m ²)
N.º de Pisos	2 pisos	2 pisos (acima da cota)



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 8/12
Proc.º 32/22 PIP

Zona B – Espaços a Urbanizar Tipo II

	PDM	PROPOSTA
Área de Referência para cálculo dos índices urbanísticos		34 759,60m ²
Área Total dos lotes		9 980,40m ²
Área Total de implantação		9 980,40m ²
N.º Total de Lotes		20
Densidade habitacional bruta (máx.) (fogos/hectare)	35 fogos/ha	34,50 fogos/ha (34 759,60m ² *35/10 000) – 122 fogos
Índice de construção bruto (máx.)	0,60	0,60 (20 800m ² /34 759,60m ²)
N.º de Pisos	4 pisos	4 pisos

5. Áreas de Cedência

a. De acordo com o Quadro 7 do art.º 106.º do RPDM a operação urbanística implicará as seguintes áreas de cedência para espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva ou habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, conforme disposto no artigo 44.º do RJUE, para o uso proposto, de acordo com o seguinte:

Habit. Coletiva em Esp. Urbanizados e a Urbanizar Tipo II e III – 31 000m ² (a.c. hab.)	PDM	PROPOSTA *
Espaços Verdes de Utilização Coletiva (28 m ² / 120m ² a. c. habitação)	7 233,33m ²	58 220,55m² (+ 41 945,55m²)
Equipamentos de Utilização coletiva (35 m ² / 120m ² a. c. habitação)	9 041,67m ²	
Total	16 275,00m²	

A presente proposta prevê área superior (+ 41 945,55m²) à necessária acautelar nos termos do PDM em vigor, sendo, também, proposto a cedência de área para arruamentos e estacionamento (10 966,65m²), passeios e áreas pavimentadas públicas (9 224,84m²), área verde de enquadramento (15 492,62m²), num total de área para cedência ao domínio público, correspondente a 35 684,11m², passando a 41 795,43m² se considerarmos a intervenção conjunta com o Loteamento do Caracol.

a. A proposta prevê a cedência de uma significativa área, destinada a **parque urbano**, integrada no estudo de conjunto Barreteira - Caracol e assume um papel estruturante na qualificação da envolvente, funcionando como espaço de transição entre o edificado e os sistemas ecológicos existentes, reforçando a continuidade da estrutura ecológica urbana e promovendo a fruição pública, sendo proposto ceder 65 294,55m² para parque urbano, que engloba as áreas de cedência de ambas propostas, na seguinte proporção:



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 688/26
Pág. 9/12
Proc.º 32/22 PIP

Estudo de Conjunto Caracol – Barreteira (Cedências)	PDM		PROPOSTA	
	Caracol	Barreteira	Caracol	Barreteira
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	1 768,67m ²	7 233,33m ²	7 074,00m ²	58 220,55m ²
Equipamentos de Utilização coletiva	2 210,83m ²	9 041,67m ²	-	-
Sub Total 1	3 979,50m²	16 275,00m²	7 074,00m ²	
Total	20 254,50m²		65 294,55m² (+ 45 040,05m²)	
Domínio público	-	-	6 111,32m ²	35 684,11m ²
Sub Total 2	3 979,50m²	16 275,00m²	13 185,32m ²	96 284,96m ²
Total	20 254,50m²		109 470,28m²	

Nota:

* Acresce a esta área (58 220,55m²) a zona vedada dos reservatórios de água dos SMAS (2 380,30m²), não contabilizada para os parâmetros de cedência que corresponde à área remanescente de 60 600,85m².

b. Analisando o quadro acima, verifica-se que a área que o promotor se propõe a ceder (subtotal 1), é superior ao somatório de ambas áreas de cedência, sendo aplicável o parecer da M. Rodrigues & Associados, que:

➤ Entende os parques urbanos como equipamentos públicos para o lazer das massas urbanas que podem cumprir, simultaneamente, a função de espaço verde e equipamento, para efeitos de cedência.

- O referido parecer considera, ainda, que desde que a área total calculada para cedências corresponda à sobrecarga que a edificação implica no território, e se a C.M. considerar não decorrer da proposta, inconveniente do ponto de vista urbanístico, o que se considera, propõe-se face ao parecer jurídico e ao acima já referido relativamente ao tema, a aceitação da proposta da respetiva cedência para a criação de um parque urbano para usufruto da população.

6. ESTACIONAMENTO

6.1 Verifica-se o cumprimento da proposta com os parâmetros de dimensionamento do estacionamento do PDM, constantes do Quadro 8 do Anexo I do Regulamento do PDM, sendo propostos 470 lugares de estacionamento privado, acrescido de 123 lugares de estacionamento público, que excede em 29 lugares de acordo com o seguinte quadro:



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 688/26
Pág. 10/12
Proc.º 32/22 PIP

Zona A – a.b.c. 10 200m ²	PDM	Proposta
Hab. Coletiva - 68 fogos 2,5 lug/fogo – a.b.c 120m ² - 300m ² + 20% est. público	170 privados + 34 públicos	170 privados + 52 públicos (+18 públicos)
Zona B – a.b.c. 31 000m ²		
Hab. Coletiva - 120 fogos 2,5 lug/fogo – a.b.c 120m ² - 300m ² + 20% est. público	300 privados + 60 públicos	300 privados + 71 públicos (+11 públicos)
Totais	470 privados + 94 públicos	470 privados + 123 públicos

Nota:

* Nas operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte semelhante a um loteamento, para além do estacionamento no interior do lote, o número total de lugares deve ser acrescido de 20% para estacionamento público.

7. O PIP está instruído com Plano de Acessibilidades e respetivo Termo de Responsabilidade, a declarar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08/08, na sua atual redação, sendo demonstrado o percurso acessível e livre de obstáculos, dando cumprimento à secção 1.1 do capítulo 1 do anexo do referido Decreto-Lei:

“1.1.1. As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente:

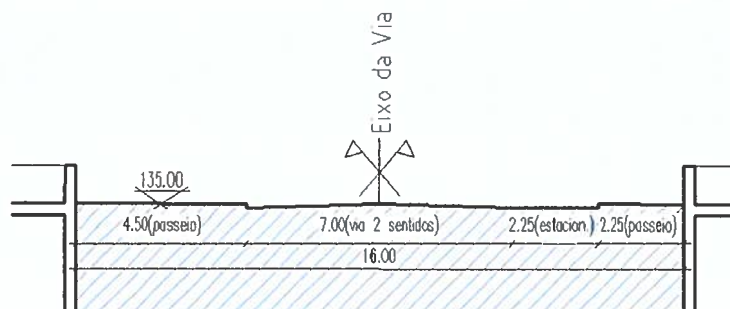
- 1) Lotes construídos;
- 2) Equipamentos colectivos;
- 3) Espaços públicos de recreio e lazer;
- 4) Espaços de estacionamento de viaturas;
- 5) Locais de paragem temporária de viaturas para entrada/saída de passageiros;
- 6) Paragens de transportes públicos.”

8. INFRAESTRUTURAS

Relativamente às infraestruturas viárias propostas, verifica-se que está a ser garantido o perfil de 16,0m, garantindo 7,0m para a vias, conforme disposto no ponto 4 do artigo 106.º do RPDM:

a) Habitação:

Perfil tipo > 16,0 m $(2,25\text{ m} + 2,25\text{ m} + 7,0\text{ m} + 2,25\text{ m} + 2,25\text{ m})$



	INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)	n.º 688/26 Pág. 11/12 Proc.º 32/22 PIP
---	---	---

Fig. 5 - Perfil do Arruamento

9. SUSTENTABILIDADE

Na conceção e desenvolvimento das fases subsequentes do procedimento, deverá a intervenção atender aos princípios orientadores do Plano Municipal de Arborização Urbana de Vila Franca de Xira (PMARU-VFX) e integrar princípios de sustentabilidade ambiental e de adaptação às alterações climáticas, adotando uma abordagem preventiva e integrada que minimize impactos ambientais, promova a eficiência de recursos e assegure a qualidade de vida futura dos utilizadores.

Atendendo à natureza da proposta e à dimensão que a mesma tem, pelo desenvolvimento da intervenção conjunta com o loteamento da Barreteira, importa que as opções de projeto privilegiem soluções construtivas e paisagísticas que contribuam para a mitigação dos efeitos das alterações climáticas, nomeadamente ao nível da redução da impermeabilização do solo, da gestão eficiente da água e da melhoria de conforto térmico exterior e interior.

Neste enquadramento, deverá ser ponderada, designadamente:

- A maximização de superfícies permeáveis e semi-permeáveis nos espaços exteriores, recorrendo a pavimentos drenantes que favoreçam a infiltração das águas pluviais e reduzam o escoamento superficial;
- A implementação de soluções de infraestrutura verde, incluindo áreas arborizadas contínuas, coberturas e muros verdes, contribuindo para a regulação microclimática, retenção de carbono, melhoria da biodiversidade e conforto térmico;
- A seleção criteriosa de espécies arbóreas e arbustivas autóctones ou bem adaptadas ao contexto climático local, resistente à escassez hídrica e com reduzida necessidade de manutenção;
- A adoção de estratégias passivas de sombreamento e ventilação natural nas zonas de circulação exterior, reduzindo a exposição solar direta, e promover condições de conforto térmico em períodos de maior temperatura;
- A integração de sistemas de recolha, armazenamento e reutilização de águas pluvial, vocacionados para rega de espaços verdes e limpeza das áreas comuns, contribuindo para a redução do consumo de água potável;
- A articulação de soluções de arquitetura e de engenharia com princípios de eficiência energética, incentivando a redução das necessidades de climatização, o aproveitamento de iluminação natural e, sempre que viável, a integração de fontes de energia renovável.

Estas orientações assumem particular relevância, face ao evidente aumento da frequência e intensidade de fenómenos extremos, como ondas de calor e períodos de seca, impondo-se um modelo de ocupação de solo mais resiliente, capaz de assegurar desempenho ambiental elevado, valorização do espaço público e integração harmoniosa da intervenção no tecido urbano envolvente.

Proposta de Decisão:

Em face do acima exposto, não se vê inconveniente do ponto de vista urbanístico na pretensão respeitante ao pedido de informação prévia de constituição de 37 lotes, a qual está instruída com os pareceres favoráveis das entidades consultadas e dá cumprimento ao PDM.

A proposta está sujeita a discussão pública por exceder os limites previstos no n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, pelo que se propõe que seja remetida a



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 688/26
Pág. 12/12
Proc.º 32/22 PIP

Reunião de Câmara para aceitação de princípio e abertura de discussão pública no período de 10 dias úteis, conforme disposto no n.º 2 do artigo 27.º do Decreto-Lei 555/99 de 16-12 e suas alterações em vigor e no artigo 6.º do RMUETOU.


Sara Morgado
12-06-2026

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Sr. Presidente,

Concordo, proponho remessa a Reunião de Câmara para aprovação da do período de discussão pública.


Ricardo Ramalho
12-06-2026

2

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:

À reunião de Câmara nos termos propostos pelos serviços.

14-06-2026


Fernando Paulo Ferreira

REQUERENTE: J.Vale Investimentos Imobiliários SA

SEDE REQUERENTE: Rua António Sérgio, n.º 141 A, 2615-041 Alverca do Ribatejo

PROJETO: PIP de Loteamento – Quinta da Barreteira, Vila Franca de Xira

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao pedido de informação prévia de Operação de Loteamento, localizado na Quinta da Barreteira, Vila Franca de Xira, inscrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o nº 2225/20001115 da freguesia de Vila Franca de Xira. A certidão permanente da Quinta da Barreteira atesta que a área do prédio misto é de 113.033,00m2.

A intervenção proposta incide em parte da parcela mista, com a área de 52.432,15m², sendo que a área remanescente, com 60.600,85m², corresponde à área de cedências para espaços verdes (58.220,55m²) e cedência para SMAS (2.380,30m²).



Caracterização da Operação Urbanística

PIP de Operação de Loteamento, conforme previsto no n.º 2 do Artigo 14.º do RJUE na sua redação atual, instruído de acordo com o estipulado na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro.

Enquadramento do PDM

Analisando o PDM de Vila Franca de Xira, verifica-se que, de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, a propriedade em análise encontra-se totalmente inserida no Perímetro Urbano Proposto, em Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar e Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana.

Com base na Planta de Ordenamento – Áreas de Risco e UOPG, a pretensão em termos acústicos está parcialmente inserida em “Zonas Mistas”, devendo observar o disposto nos art.º 103º e 104º do Regulamento do PDM. Quanto às Áreas de Risco Geotécnico está parcialmente inserida em áreas muito condicionadas à construção e áreas desaconselháveis à construção devendo observar os art.º 100º e 101º do Regulamento do PDM.

Analisando a Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes verifica-se que a área de intervenção é atravessada pela conduta adutora de abastecimento de água da EPAL (adutor da circunvalação), estando sujeita ao disposto no Decreto-Lei n.º 230/91 de 21 de Junho. Verifica-se ainda que é atravessada, de Norte para Sul por linha de Alta Tensão estando abrangida por servidão de linhas de transporte de eletricidade, cuja entidade responsável é a REN (Rede Elétrica Nacional). De salientar que a pretensão prevê o desvio de poste e linha de média tensão. Oportunamente iremos solicitar o referido desvio.

Da análise da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Urbana verifica-se que a propriedade está parcialmente inserida em Estrutura Ecológica Municipal – Estrutura Ecológica Urbana, “dividindo” a parcela em duas zonas (zona A e zona B).

Descrição das Características do local de Intervenção / Integração Urbana e Paisagística

A pretensão encontra-se totalmente inserida no perímetro urbano proposto, em solos cuja urbanização seja possível programar. O programa do loteamento desenvolve-se dentro dessas áreas, com exceção de parte da área verde a ceder ao município, que se localiza em Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana.

Os Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana, atravessam a propriedade de Norte para Sul e dividem os Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar em duas áreas com

parâmetros distintos. A Nascente localizam-se os “Espaços a Urbanizar do Tipo II” – Zona B e a Poente os “Espaços a Urbanizar do tipo III” – Zona A.

A área de intervenção, na sua maioria apresenta-se em terreno com declive acentuado, de Sudoeste para Nordeste.

Descrição e Justificação da Proposta para a Edificação

O PIP apresentado é constituído por 37 lotes para construção de habitação coletiva com 188 fogos no total, vias de acesso à pretensão e de distribuição aos lotes, áreas de estacionamento, passeios, estacionamentos, áreas verdes e áreas para instalação de equipamentos de utilização coletiva.

A implantação das habitações apresenta-se em conjuntos de dois, três ou quatro lotes que se prolongam ao longo da área de intervenção. Em termos de volumetria a Zona A difere da Zona B, face ao disposto nos parâmetros do PDM. A disposição dos lotes visa integrar, as futuras construções à topografia existente e criar áreas controladas com diferentes características. Os lotes 01 a 17 têm 2 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo do solo e os lotes 18 a 37 têm 4 pisos acima da cota de soleira e dois pisos abaixo do solo.

A área dos lotes coincide na totalidade com a área das caves. Os pisos acima da cota de soleira têm uma dimensão menor na profundidade. A área que recua será a cobertura da cave e simultaneamente área de terraço com acesso privativo das futuras habitações do rés-do-chão de cada lote e acessos aos edifícios. Optou-se por aumentar a área das caves e consequentemente a área dos lotes para melhoria das condições de acessibilidade e de parqueamento. É de reforçar que as caves se destinam apenas a estacionamento, arrecadações, áreas técnicas e respetivos acessos.

Na elaboração do PIP da operação de loteamento foi dada especial atenção à imagem e vivência que se pretende para este novo espaço urbano.

A área de cedência para espaços verdes encontra-se delimitada entre a zona A e a zona B que está classificada no PDM como estrutura ecológica municipal. A esta cedência para espaços verdes e de utilização coletiva acresce as áreas junto ao canal da EPAL, classificadas como solos a urbanizar do tipo II e solos a urbanizar do tipo III.

As áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos, previstos para o cumprimento do PDM, contribuem conjuntamente com o loteamento do “Caracol” - Processo n.º8/23 PIP.

Acresce referir que os espaços intersticiais dos lotes, nomeadamente áreas confinantes aos lotes e passeios para peões, é proposto áreas verdes de enquadramento, a ceder ao domínio público municipal.

PROCESSO 32/22 PIP	PDM VILA FRANCA DE XIRA		
	ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	ESPAÇOS A URBANIZAR	
		TIPO II (ZONA B)	TIPO III (ZONA A)
ESPAÇOS VERDES A CEDER (m2)	38.660,55	4.600,00	14.960,00
TOTAL (m2)	58.220,55		

DOMÍNIO PÚBLICO	PROPOSTA - 32/22 PIP	PROPOSTA - 8/23 PIP	PDM - VILA FRANCA XIRA
Arruamentos e estacionamento (m2)	10.966,65	1.943,00	—
Passeios e áreas pavimentadas públicas (m2)	9.224,84	1.627,15	—
Área verde de enquadramento (m2)	15.492,62	2.541,17	—
SUBTOTAL (m2)	35.684,11	6.111,32	—
TOTAL (m2)	41.795,43		—

QUADRO DE CEDÊNCIAS TOTAL	PROPOSTA CEDÊNCIAS		PDM - VILA FRANCA XIRA	
	PROCESSO - 32/22PIP	PROCESSO - 8/23PIP	BARRETEIRA - 32/22 PIP	CARACOL - 8/23PIP
Espaços verdes (m2)	58.220,55	7.074,00	7.233,33	1.768,67
Espaços equipamentos (m2)	0,00	0,00	9.041,67	2.210,83
Domínio público (m2)	35.684,11	6.111,32	0,00	0,00
Área a ceder a SMAS - Depósitos	2.380,30	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL (m2)	96.284,96	13.185,32	16.275,00	3.979,50
TOTAL (m2)	109.470,28		20.254,50	

Nota: As áreas de cedência, para Espaços Verdes e Equipamentos, previstas para o cumprimento do PDM, contribuem conjuntamente com o loteamento do Caracol - Processo n.º 8/23 PIP.

(a) O cálculo das áreas de cedência do PIP Loteamento da "Barreteira" tiveram em consideração a ABC= 31.000,00m2

(b) O cálculo das áreas de cedência do PIP Loteamento do "Caracol" tiveram em consideração a ABC= 7.580,00m2

Estrutura Viária

A pretensão prevê a reformulação dos acessos à parcela, na continuidade da proposta apresentada no loteamento aprovado correspondente ao Processo n.º 15/08 LOTE PDM. Desta forma ficará garantida a ligação da Rua Abel Salazar à Rua Bordalo Pinheiro. A nova via, paralela ao canal da EPAL, fará a distribuição para a Zona A e Zona B. Propõe-se ainda vias de distribuição no interior da Zona A e Zona B, conforme peças desenhadas do projeto de arquitetura.

No desenho dos arruamentos, passeios e estacionamento, foi ainda tido em consideração o perfil tipo expresso na alínea a) do ponto 4 do Artigo 106.º do Regulamento do PDM.

Estacionamento

A pretensão prevê a criação de 123 lugares de estacionamento públicos que excede, em 29 lugares, os 94 lugares necessários ao cumprimento do PDM, em conformidade com o Quadro 8 do Anexo I do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira, conforme se demonstra de seguida.

ESTACIONAMENTO - n.º de lugares	PROPOSTA	PDM - V.F. XIRA
Estacionamento privado - Habitação coletiva	470 lugares	470 (2,5lug/fogo)
Estacionamento público - Habitação coletiva	123 lugares	94 (+20%)

QUADRO SÍNTESE		PROPOSTA	PDM - V.F. XIRA
Área da propriedade (m2)		113.033,00	-----
Área de intervenção (m2)		52.432,15	-----
Área remanescente (m2)		60.600,85	-----
Área de implantação total - Zona A + Zona B (m2)		16.748,40	-----
Área total dos lotes - Zona A + Zona B (m2)		16.748,40	-----
Área bruta de construção máximo - Zona A + Zona B (m2)		31.000,00	31.339,38
N.º total de fogos - Zona A + Zona B		188	192
N.º total de lotes - Zona A + Zona B		37	-----
Área impermeável total (m2)		36.939,53	-----
Área permeável (m2)		15.492,62	-----
Volumetria total - Zona A + Zona B (m3)		156.200,00	-----
Índice de impermeabilização (em função da área total de intervenção)		0,70	-----
Índice de permeabilidade (em função da área total de intervenção)		0,30	-----

ZONA A - ESPAÇOS A URBANIZAR TIPO III	Zona A_Área de referência para cálculo de índices urbanísticos (m2)	34.945,40	-----
	N.º total de fogos - Zona A	68	70
	Área bruta de construção máximo - Zona A (m2)	10.200,00	10.483,62
	Índice de construção bruto máximo - Zona A	0,30	0,35
	Número máximo de pisos - Zona A	2 pisos	2 pisos
	Densidade habitacional - Zona A	19,46 F/ha	20,00F/ha
	N.º total de lotes - Zona A	17	-----
	Área total dos Lotes - Zona A (m2)	6.768,00	-----
	Área total de implantação - Zona A (m2)	6.768,00	-----
	Volumetria máxima - Zona A (m3)	61.200,00	-----
	Estacionamentos privados - Zona A	170	170
	Estacionamentos públicos - Zona A	52	34

ZONA B - ESPAÇOS A URBANIZAR TIPO II	Zona B_Área de referência para cálculo de índices urbanísticos (m2)	34.759,60	-----
	N.º total de fogos - Zona B	120	122
	Área bruta de construção máximo - Zona B (m2)	20.800,00	20.855,76
	Índice de construção bruto máximo - Zona B	0,60	0,60
	Número máximo de pisos - Zona B	4 pisos	4 pisos
	Densidade habitacional - Zona B	34,50F/ha	35,00F/ha
	N.º total de lotes - Zona B	20	-----
	Área total dos Lotes - Zona B	9.980,40	-----
	Área total de implantação - Zona B	9.980,40	-----
	Volumetria máxima - Zona B (m3)	95.000,00	-----
	Estacionamentos privados - Zona B	300	300
	Estacionamentos públicos - Zona B	71	60

QUADRO DE ÁREAS DOS LOTES												
	N.º Lote	Área do Lote (m ²)	Área implantação máxima (m ²)	Área máxima construção (m ²)	Área máx. construção (cave/s) (m ²)	N.º Fogos	N.º Lugares estacionamento	N.º Pisos	Cota de soleira (*)	Uso	Altura máxima da edificação (m)	Volumetria máxima (m ³)
ZONA A - ÁREAS A URBANIZAR TIPO III	01	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	184	Habitação	10	3 600,00
	02	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	182	Habitação	10	3 600,00
	03	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	180	Habitação	10	3 600,00
	04	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	176	Habitação	10	3 600,00
	05	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	174	Habitação	10	3 600,00
	06	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	169	Habitação	10	3 600,00
	07	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	167	Habitação	10	3 600,00
	08	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	166	Habitação	10	3 600,00
	09	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	168	Habitação	10	3 600,00
	10	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	170	Habitação	10	3 600,00
	11	432,00	432,00	600,00	432,00	4	10	2+1cave	172	Habitação	10	3 600,00
	12	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	170	Habitação	10	3 600,00
	13	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	168	Habitação	10	3 600,00
	14	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	167	Habitação	10	3 600,00
	15	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	163	Habitação	10	3 600,00
	16	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	161	Habitação	10	3 600,00
	17	360,00	360,00	600,00	360,00	4	10	2+1cave	159	Habitação	10	3 600,00
	TOTAL	6 768,00	6 768,00	10 200,00	6 768,00	68	170	---	---	---	---	61 200,00

ZONA B - ÁREAS A URBANIZAR TIPO II	18	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	141	Habitação	13	4 750,00
	19	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	142	Habitação	13	4 750,00
	20	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	143	Habitação	13	4 750,00
	21	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	144	Habitação	13	4 750,00
	22	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	147	Habitação	13	4 750,00
	23	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	146	Habitação	13	4 750,00
	24	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	145	Habitação	13	4 750,00
	25	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	144	Habitação	13	4 750,00
	26	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	144	Habitação	13	4 750,00
	27	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	145	Habitação	13	4 750,00
	28	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	146	Habitação	13	4 750,00
	29	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	143	Habitação	13	4 750,00
	30	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	142	Habitação	13	4 750,00
	31	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	141	Habitação	13	4 750,00
	32	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	135	Habitação	13	4 750,00
	33	480,00	480,00	950,00	960,00	6	15	4+2caves	136	Habitação	13	4 750,00
	34	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	138	Habitação	13	4 750,00
	35	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	139	Habitação	13	4 750,00
	36	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	136	Habitação	13	4 750,00
	37	511,70	511,70	1100,00	1 023,40	6	15	4+2caves	135	Habitação	13	4 750,00
	TOTAL	9 980,40	9 980,40	20 800,00	19 960,80	120	300	---	---	---	---	95 000,00

A + B	TOTAL	16 748,40	16 748,40	31 000,00	26 728,80	188	470					156 200,00
-------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----	-----	--	--	--	--	------------

* Cotas de soleira a ajustar em fase posterior se necessário.

Nota: As caves aparentes, decorrem da morfologia do terreno e destinam-se exclusivamente a fins não habitacionais (estacionamentos, arrecadações, áreas técnicas e respectivos acessos).

Em tudo o omissso aplicar-se-á a legislação em vigor.

Alhandra, 09 de Junho de 2026

Arq. João Fernandes

Inscrição na Ordem n.º 11649

Assinado por: JOÃO FILIPE DA SILVA DUARTE
FERNANDES

Num. de Identificação

Data: 2026.06.09 16:49:35+01'00'



registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2478-59575-111409-002225

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 1912, Livro N.º: 5

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

DENOMINAÇÃO: QUINTA DA BARRETEIRA

SITUADO EM: Vila Franca de Xira

MATRIZ n.º: 1238

VALOR TRIBUTÁVEL: 3.141,09 Euros

MATRIZ n.º: 27

SECÇÃO N.º: Q

VALOR VENAL: 902,26 Euros

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense, pastagens, estéril, oliveira e pomar - área total: 116,450 m² - parte urbana: casa abarracada para habitação - área coberta: 67 m²; dependência com 294 m².

Norte: Quinta dos Cauções; Sul: Câmara Municipal; Nascente: Quinta da Barreteira; Poente: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Artigo rústico pendente de alteração.

Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Conservador(a)

Helena Maria Pacheco Vieira Correia Pires Carvalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 26 de 2008/12/29 18:11:11 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/12/29 18:11:11 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** J. VALE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA

NIPC 505206757

Sede: Rua António Sérgio, n.º 141-A

Localidade: Alverca do Ribatejo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FUNSITA - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NIPC 507552881

O(A) Conservador(a)

Helena Maria Pacheco Vieira Correia Pires Carvalho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 07-06-2022 e válida até 07-12-2022



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

Identificação

Nome do Requerente:

N.I.F.:

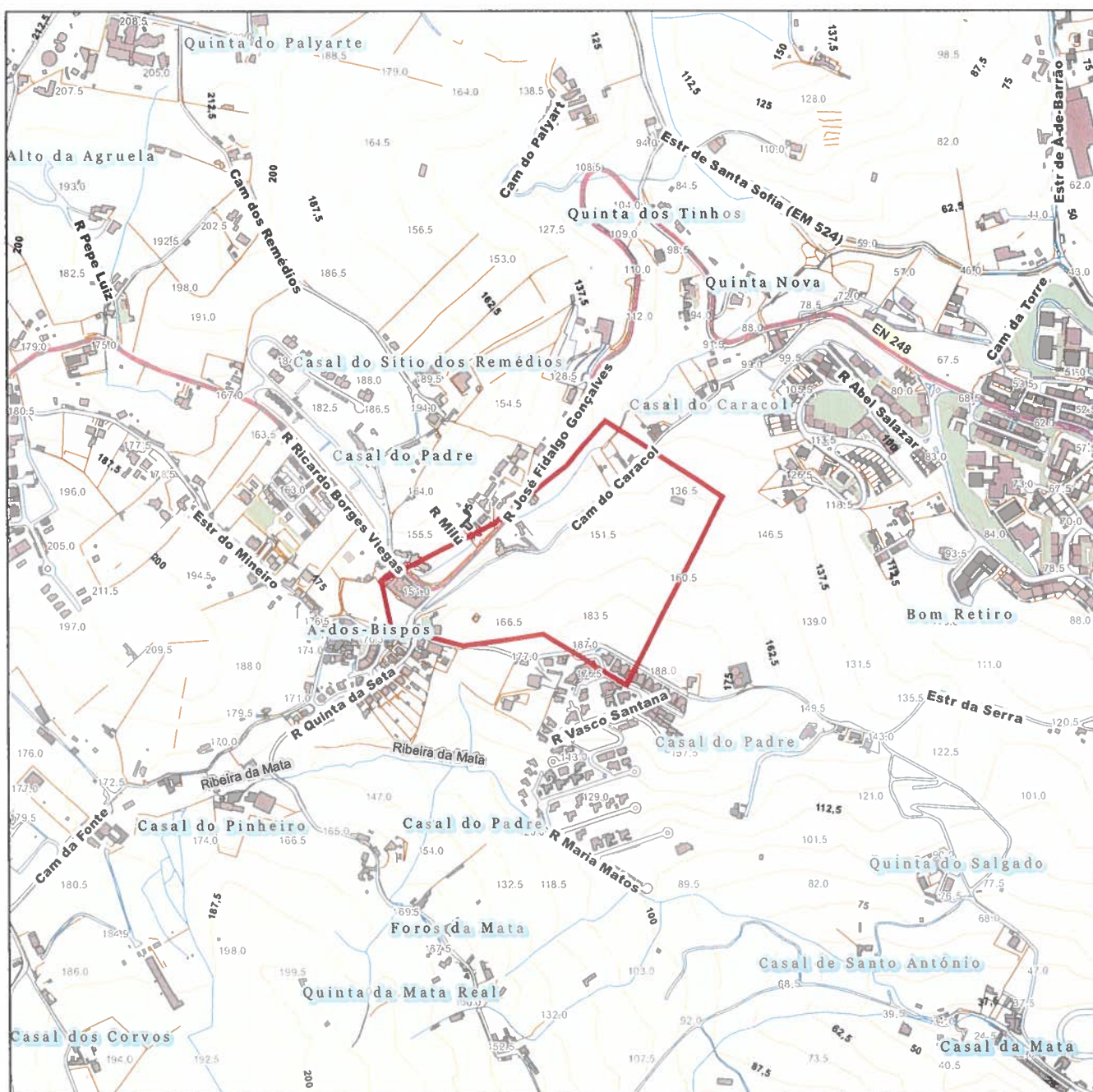
Freguesia: Vila Franca de Xira

N.º do Processo:

Local:

Data: 07-11-2022

Escala: 1:10 000



x: -76848.92

y: -79857.59

O Funcionário

Obs.:

Projecção Hayford-Gauss - Datum 73 - Elipsóide Internacional

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



QUADRO DE ÁREAS DO PDM			
Zone A - Espaço a urbanizar tipo II (m²)			34.945,40
Zone B - Espaço a urbanizar tipo II (m²)			43.789,60
Solos afetos à Estrutura Ecológica Urbana (m²)			43.038,00
TOTAL (m²)			121.772,00

QUADRO SÍNTESE		PROPOSTA	PDM - V.F. XIRA
Área da propriedade (m²)		113.038,00	
Área de intervenção (m²)		52.432,85	
Área remanescente (m²)		60.605,15	
Área de implantação total - Zona A + Zona B (m²)		16.748,40	
Área total dos lotes - Zona A + Zona B (m²)		16.748,40	
Área bruta de construção máxima - Zona A + Zona B (m²)		31.000,00	31.539,36
Nº total de fogos - Zona A + Zona B		17	192
Nº total de lotes - Zona A + Zona B		16.939,53	
Área impermeável total (m²)		15.492,62	
Volumetria total - Zona A + Zona B (m³)		156.200,00	
Índice de impermeabilização (em função da área total de intervenção)		0,70	
Índice de permeabilidade (em função da área total de intervenção)		0,30	

Zone A - Espaço a urbanizar tipo II			
Área de referência para cálculo de índices urbanísticos (m²)		34.945,40	
Nº total de fogos - Zona A		68	70
Área bruta de construção máxima - Zona A (m²)		10.200,00	10.483,62
Índice de construção bruta máximo - Zona A		0,30	0,35
Número máximo de pisos - Zona A		2 pisos	2 pisos
Densidade habitacional - Zona A		19,46 f/ha	20,00 f/ha
Nº total de lotes - Zona A		17	
Área total dos lotes - Zona A (m²)		6.768,00	
Área total de implantação - Zona A (m²)		6.768,00	
Volumetria máxima - Zona A (m³)		81.200,00	
Estacionamentos privados - Zona A		170	
Estacionamentos públicos - Zona A		52	

Zone B - Espaço a urbanizar tipo II			
Área de referência para cálculo de índices urbanísticos (m²)		34.799,60	
Nº total de fogos - Zona B		120	122
Área bruta de construção máxima - Zona B (m²)		20.800,00	20.855,76
Índice de construção bruta máximo - Zona B		0,60	0,60
Número máximo de pisos - Zona B		4 pisos	4 pisos
Densidade habitacional - Zona B		34,50 f/ha	35,00 f/ha
Nº total de lotes - Zona B		20	
Área total dos lotes - Zona B (m²)		9.980,40	
Área total de implantação - Zona B (m²)		9.980,40	
Volumetria máxima - Zona B (m³)		95.000,00	
Estacionamentos privados - Zona B		300	
Estacionamentos públicos - Zona B		71	

ESTACIONAMENTO - n.º de lugares		PROPOSTA	PDM - V.F. XIRA
Estacionamento privado - Habitação coletiva		470 lugares	470 (2,5 lug/fogo)
Estacionamento público - Habitação coletiva		123 lugares	94 (+20%)

QUADRO DE CÉDÊNCIAS		PROPOSTA	PDM - V.F. XIRA
Processo - 32/23P		PROCESSO - 6/23P	PROCESSO - 6/23P
Suprimentos verdes	56.220,55	7.074,00	7.233,33
Equipamentos	0,00	0,00	0,00
Área a ceder a S.A.S. - Depósitos	2.380,30	0,00	0,00
SUBTOTAL	60.600,85	7.074,00	7.233,33

Nota: As áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos, previstas para o cumprimento do PDM, coincidem conjuntamente com o loteamento do Caracol - Processo n.º 8/23-P.

1a) O cálculo das áreas de cedência do PDM Loteamento de "Bananeira" tiveram em consideração a ABC = 3,000 com 2.

2a) O cálculo das áreas de cedência do PDM Loteamento de "Caracol" tiveram em consideração a ABC = 7,500 com 2.

QUADRO DE CÉDÊNCIAS		PROPOSTA - 32/23P	PROPOSTA - 6/23P	PDM - V.F. XIRA - 32/23P	PDM - V.F. XIRA - 6/23P
Densidade pública		35,68 f/ha	6,11 f/ha	35,68 f/ha	6,11 f/ha

Nota: Nas áreas de cedência do domínio público estão incluídos os passeios, estacionamento e arranjos exteriores junto aos lotes.

QUADRO DE ÁREAS DOS LOTES			
N.º Lote	Área do lote (m²)	Área máx. de construção (m²)	Área máx. de implantação (m²)
01	432,00	432,00	432,00
02	432,00	432,00	432,00
03	432,00	432,00	432,00
04	432,00	432,00	432,00
05	432,00	432,00	432,00
06	360,00	360,00	360,00
07	360,00	360,00	360,00
08	432,00	432,00	432,00
09	432,00	432,00	432,00
10	432,00	432,00	432,00
11	432,00	432,00	432,00
12	360,00	360,00	360,00
13	360,00	360,00	360,00
14	360,00	360,00	360,00
15	360,00	360,00	360,00
16	360,00	360,00	360,00
17	360,00	360,00	360,00
TOTAL	6.768,00	6.768,00	6.768,00

Zone A - Espaço a urbanizar tipo II			
N.º Lote	Área do lote (m²)	Área máx. de construção (m²)	Área máx. de implantação (m²)
18	480,00	480,00	480,00
19	480,00	480,00	480,00
20	576,00	576,00	576,00
21	576,00	576,00	576,00
22	576,00	576,00	576,00
23	576,00	576,00	576,00
24	480,00	480,00	480,00
25	480,00	480,00	480,00
26	480,00	480,00	480,00
27	576,00	576,00	576,00
28	576,00	576,00	576,00
29	576,00	576,00	576,00
30	576,00	576,00	576,00
31	480,00	480,00	480,00
32	480,00	480,00	480,00
33	480,00	480,00	480,00
34	576,00	576,00	576,00
35	576,00	576,00	576,00
36	576,00	576,00	576,00
37	576,00	576,00	576,00
TOTAL	9.980,40	9.980,40	9.980,40

Zone B - Espaço a urbanizar tipo II			
N.º Lote	Área do lote (m²)	Área máx. de construção (m²)	Área máx. de implantação (m²)
38	480,00	480,00	480,00
39	480,00	480,00	480,00
40	576,00	576,00	576,00
41	576,00	576,00	576,00
42	576,00	576,00	576,00
43	576,00	576,00	576,00
44	480,00	480,00	480,00
45	480,00	480,00	480,00
46	480,00	480,00	480,00
47	576,00	576,00	576,00
48	576,00	576,00	576,00
49	576,00	576,00	576,00
50	576,00	576,00	576,00
51	480,00	480,00	480,00
52	480,00	480,00	480,00
53	480,00	480,00	480,00
54	576,00	576,00	576,00
55	576,00	576,00	576,00
56	576,00	576,00	576,00
57	576,00	576,00	576,00
TOTAL	9.980,40	9.980,40	9.980,40

Nota: As áreas de cedência do domínio público estão incluídos os passeios, estacionamento e arranjos exteriores junto aos lotes.

ARQ
+02

(Handwritten signature and stamp)

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO –

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	S12572-202604-UOT/DGT	Requerimento	VFX2026/00202
		Operação Urbanística	PIP para operação de loteamento
Processo	450.10.204.00508.2026		
Requerente	J. Vale Investimentos Imobiliários, S. A. (NIF/NIPC: 505206757)	Concelho	Vila Franca de Xira
		Freguesia	Vila Franca de Xira
		Local	Quinta da Barreteira

APRECIÇÃO

1- Antecedentes

Não se identificou nenhum registo no histórico do requerimento.

2- Caracterização

A pretensão refere-se a um PIP para operação de loteamento a levar a efeito na Quinta da Barreteira, freguesia e concelho de Vila Franca de Xira. O prédio está inscrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o nº 2225/20001115 da freguesia de Vila Franca de Xira. A certidão permanente da Quinta da Barreteira atesta que a área do prédio misto é de 113.033,00m², após a expropriação de 3.417,00 m² que correspondem ao Canal da EPAL. A pretensão incide em parte da parcela, com 52.432,15m², sendo que a restante área remanescente com 60.600,85m² corresponde à área de cedências para espaços verdes



O PIP apresentado é constituído por 37 lotes para construção de habitação coletiva com 228 fogos no total, vias de acesso à pretensão e de distribuição aos lotes, áreas de estacionamento, passeios, estacionamentos, áreas verdes e áreas para instalação de equipamentos de utilização coletiva.

Quadro Sinóptico

Área da Propriedade (m2)	113.033,00
Área de Intervenção (m2)	52.432,15
Área Remanescente (m2)	60.600,85
Área da Propriedade Inserida em Espaços a Urbanizar do Tipo II (m2) – Zona B	34.759,60
Área da Propriedade Inserida em Espaços a Urbanizar do Tipo III (m2) – Zona A	34.945,40
Área da Propriedade Inserida em Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana	43.328,00
Área Total dos Lotes (m2)	16.748,40
Área Total de Implantação (m2)	16.748,40
Área Total de Caves - Garagem para Estacionamento/arrecadação (m2)	16.748,40
Área Total de Construção, Acima do Solo (m2)	33.560,00
Área Total de Construção Proposta em Espaços Urbanizados do Tipo II (m2) – Zona B	20.800,00
Área Total de Construção Proposta em Espaços Urbanizados do Tipo III (m2) – Zona A	10.200,00
Número Máximo de Fogos em Espaços Urbanizados do Tipo II – Zona B	120
Número Máximo de Fogos em Espaços Urbanizados do Tipo III – Zona A	68
Número Total de Estacionamentos Privativos (em cave)	470
Número Total de Estacionamentos Públicos (à superfície)	123
Índice de Construção da Proposta em Espaços Urbanizados do Tipo II – Zona B	0,60
Densidade Habitacional em Espaços Urbanizados do Tipo II – Zona B	34,5F/ha
Índice de Construção da Proposta em Espaços Urbanizados do Tipo III – Zona A	0,30
Densidade Habitacional em Espaços Urbanizados do Tipo III – Zona A	19,46F/ha

3- Pareceres

Infraestruturas Portugal - Lisboa e Setúbal: Parecer favorável (via ofício 007-5019955 de 2026-03-26).

EPAL, SA: Parecer favorável condicionado (via Parecer Técnico de 2026-03-16), com o seguinte teor:

"(...)

Assim, emitimos **Parecer Favorável Condicionado** à instrução do Licenciamento no âmbito do Decreto-Lei 230/91, que deverá observar os aspetos elencados, devendo o requerente, para esclarecimentos na preparação do processo, contatar os nossos Serviços de Licenciamentos, através do correio eletrónico licenciamentos.epal@adp.pt."

REN - Rede Elétrica Nacional: Não há lugar a parecer (via Parecer Técnico de 2026-03-24).

4- Outras matérias

Compete ao município assegurar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, articulados com o disposto no artigo 199.º do RJIGT (Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril) e o enquadramento nos demais dispositivos/regimes legais e regulamentares aplicáveis (ex: RJAIA, RJRAN), procedendo à rejeição ou indeferimento dos pedidos ou comunicações nos termos dos artigos 11.º e 24.º do RJUE na sua redação atual.

DECISÃO

Favorável	X	Condicionado	Desfavorável	
Nos termos do parecer da EPAL, SA				

A Chefe de Divisão de Gestão do Território

(Em substituição, competências delegadas pelo Despacho n.º 8571/2020, de 23/07, publicado na 2ª série do DR n.º 174 de 07/09/2020)


Paula Pinto
Chefe de Divisão - DGT
01-04-2026

Paula Pinto
/PV

3

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA
Praça Afonso de Albuquerque, n.2,
2600-052 VILA FRANCA DE XIRA

Portal RJUE – Req. VFX2026/00202

ASSUNTO: PROCESSO VFX2026/00202: Pedido de Informação Prévia de Loteamento –
Estudo conjunto
Local: Quinta da Barreteira e Quinta do Caracol, Vila Franca de Xira
Requerente: J. Vale Investimentos Imobiliários, S.A.
Parecer da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres S.A.

Exmos(as) Senhores(as),

Na sequência da análise efetuada aos elementos constantes do processo N.º VFX2026/00202, recebido através do Portal RJUE, confirmamos que na envolvente do Processo em questão se desenvolve no interior do artigo misto nº 27 o Adutor da Circunvalação (FFD DNI800), em faixa própria com largura de 7,00 metros conforme ficheiro ACAD georreferenciado em ETRS89 e ortofotomapa esquemático.

Salientamos que as infraestruturas da EPAL estão salvaguardadas por legislação própria, mais concretamente pelo nº 2 do Artigo 14 do Decreto-Lei nº230/91 de 21 de Junho, que refere que não é permitido sem licença, efetuar quaisquer obras nas faixas de terreno denominadas “faixas de respeito”, que se estendem até à distância de 10 metros dos limites das parcelas de terreno propriedade da EPAL, S.A.

Pela análise às peças remetidas da intervenção na envolvente, assinalada na planta global como zona A e BC, verifica-se que os trabalhos previstos - arruamento, pavimentações e movimentações de terreno, recaem dentro da faixa de respeito do Adutor pelo que o Processo terá de ser licenciado de acordo com a legislação referida.

Assim, para a correta instrução do Licenciamento, importa atender aos seguintes aspetos:

- Proceder à representação do traçado do Adutor da Circunvalação no interior da faixa propriedade EPAL e considerada zona *non aedificandi*;
- Para além da faixa da EPAL devem representar também a designada faixa de respeito, zona que mencionam ser a zona “EPAL zona non edificandi” o que não está correto;

- Nos cortes/perfis para além da faixa EPAL, devem representar a faixa de respeito e o Adutor com a devida secção (DNI800), corrigir a designação e considerar as seguintes cotas de soleira, corte CC` (155,16m) e corte DD` (150,08 m);
- Devem apresentar também um novo corte / perfil transversal na chegada a Rua Bordalo Pinheiro, considerando uma cota de soleira de 157,50 m;
- Para além dos cortes na zona A, deverão também apresentar 2 cortes na zona B, nomeadamente junto aos limites definidos para a implantação, considerando as seguintes cotas, 123,84 m e 129,30 m;
- Atendendo aos aterros que se verificam, conforme se verifica no corte CC`, deverão apresentar a eventual solução de contenção;
- Apresentação de eventuais redes de infraestruturas que recaiam no interior da faixa de respeito, sobre a faixa EPAL, caso ache necessidade, apenas serão admitidas eventuais travessias pontuais;
- Deverá já ser previsto um local de atravessamento de um artigo para outro, independentemente de serem áreas de cedência;
- Em termos de enquadramento paisagístico aferir a pertinência de tratamento paisagístico da faixa EPAL, de forma a enquadrar com as áreas de cedência.

Assim, emitimos **Parecer Favorável Condicionado** à instrução do Licenciamento no âmbito do Decreto-Lei 230/91, que deverá observar os aspetos elencados, devendo o requerente, para esclarecimentos na preparação do processo, contactar os nossos Serviços de Licenciamentos, através do correio eletrónico licenciamentos.epal@adp.pt.

Cumprimentos,

EPAL-Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA

Luís
Almeida

Assinado de forma
digital por Luís Almeida
Dados: 2026.03.16
12:19:46 Z

Anexo: Ficheiro ACAD georreferenciado em ETRS89 e Ortofotomapa esquemático com cadastro





Departamento de Gestão de Serviços da Rede
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Praça da Portagem
2809-013 ALMADA
Portugal
T +351 212 279 000
gsr@infraestruturasdeportugal.pt

À

CCDR-LVT Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e
Vale do Tejo
(Plataforma SIRJUE)

V/ REF ^a	ANTECEDENTE	N/ REF ^a	SAÍDA/PROCESSO	DATA
VFX2026/00202	008-4986559	007-5019955	3000LSB260302	2026-03-26

Assunto: Pedido de Informação Prévia de Loteamento, Estudo de Conjunto Quinta da Barreteira e Quinta do Caracol, Vila Franca de Xira
EN248 entre os km 28,473 e 29,711 Lado Direito
Requerente: J. Vale Investimentos Imobiliários, S. A.

Relativamente ao pedido de parecer sobre o assunto referido em epígrafe, informa-se o seguinte:

1. A operação de urbanística localiza-se em terreno limítrofe à EN248 entre os km 28,473 e 29,711, do lado direito em área de jurisdição da administração rodoviária, nos termos do artigo 41.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (EERRN), estando assim sujeita a pronúncia da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), conforme disposto no artigo 42.º, do referido estatuto;
2. A pretensão não inclui a construção de vedações em zona limítrofe da estrada.
3. A pretensão não inclui o estabelecimento de acesso à rede rodoviária sob jurisdição da IP, articulando-se com a rede viária municipal;
4. As edificações cumprem os afastamentos previstos na alínea d) do n.º 8 do art.º 32.º do EERRN, que estipula como zona de servidão non aedificandi 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;
5. De acordo com o estudo de tráfego apresentado, a geração de tráfego provocada



pelos futuros loteamentos, não provocará um impacto significativo na fluidez do trânsito da rede viária envolvente.

Ponderado o impacto da pretensão na rede rodoviária nacional, considera-se que a influência da mesma na fluidez do tráfego é compatível com a integridade da infraestrutura rodoviária e com a segurança de circulação.

Face ao exposto, ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do art.º 42.º do EERRN, emite-se parecer favorável.

Com os melhores cumprimentos,

Pel' A Diretora

Isabel Caspurro

(Ao abrigo da Decisão n.º 1/2019-DRP)

Em substituição

Assinado por: ANA MARGARIDA DOS SANTOS DE
ABREU

Num. de Identificação: 1

Data: 2026.03.26 17:36:09+00'00'





PARECER UHP 11/06/2026)

Assunto: PARECER DAEP/DHPA/UHP - Parecer no âmbito da gestão de RU -
Loteamento Quinta da Barreteira – Vila Franca de Xira (Proc. 32/22 PIP) – 3º
alteração

Na Planta de Implantação de 09/06/2026 vem o projetista apresentar as alterações relativas ao último parecer da URRU.

A URRU sugeriu na **ZONA A**, a alteração da ilha n.º 1 para a posição X (imagem parecer anterior). Esta alteração não foi validada pelo projetista, tendo o mesmo apresentado a sua localização junto ao estacionamento 14 face à inclinação do terreno. Alteração foi aceite. No entanto, face a esta nova localização existe a necessidade de alterar a posição da IE n.º 3 para a proximidade do lote 15, a qual deverá ser equacionada.

Na **ZONA B**, valida-se a posição da IE n.º 5. No entanto, a posição sugerida para a IE n.º 4 não foi considerada pelo projetista, a qual deverá ser revista para garantir a acessibilidade dentro dos parâmetros do Regulamento Municipal.

As restantes recomendações mantêm-se em vigor.

Cumpts.
ACM

PARECER UHP (24/03/2026)

Parecer solicitado por email pelo DMOT-GPIT

Assunto: PARECER DAEP/DHPA/UHP - Parecer no âmbito da gestão de RU -
Loteamento Quinta da Barreteira – Vila Franca de Xira (Proc. 32/22 PIP)

No seguimento do pedido de parecer técnico ao DAEP/DHPA/UHP, quanto à acessibilidade de equipamentos de deposição de resíduos urbanos (RU) no novo Loteamento do Caracol em Vila Franca de Xira, informa-se o seguinte:

1. Peças desenhadas

- 1.1 Foi remetida para análise técnica a Planta Arquitetura Implantação: 1:1000, desenho n.º 1 (20/10/2025) – 2ª revisão;
- 1.2 A planta de localização: 1:2000.
2. O Loteamento da Quinta da Barreteira tem previsto a edificação de 188 fogos habitacionais que estão divididos em 2 zonas. A **Zona A** tem prevista a construção de 68 fogos e a **Zona B** de 120 fogos.
3. O presente parecer técnico deve-se apenas à definição da localização e do número e tipologia de equipamentos para a deposição de RU, a instalar no novo loteamento.
4. A **Zona A** tem prevista a instalação de **3 ilhas ecológicas** face à dimensão da área de loteamento de forma a cumprir com os requisitos explanados no Regulamento de Gestão de Resíduos, em vigor no Município de Vila Franca de Xira.
5. Neste sentido, sugere-se o seguinte (ver imagem 1):
 - 5.1 Alteração da localização proposta do ponto **X** para o **ponto 1**
 - 5.2 Manter a localização do **ponto 2**
 - 5.3 Manter a localização do **ponto 3**

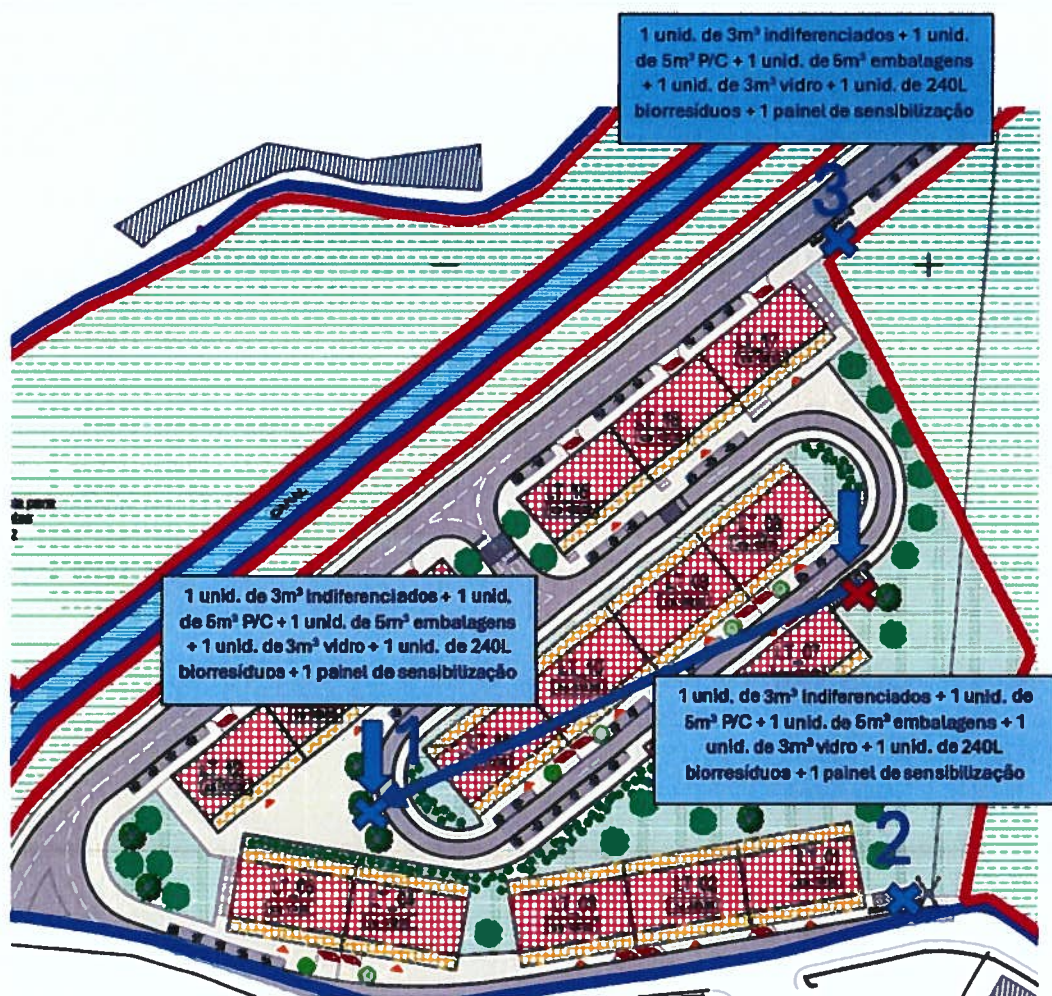


Imagem 1 – Localização das 3 ilhas ecológicas – Zona A

6. A **Zona B** tem prevista a instalação de 1 ilha ecológica, no entanto, sugere-se a alteração do local e o acréscimo de outra ilha no interior do loteamento, de forma a cumprir com os requisitos explanados no Regulamento de Gestão de Resíduos, em vigor no Município de Vila Franca de Xira.
7. Neste sentido, sugere-se o seguinte (ver imagem 2):
 - 7.1 Alteração da localização proposta do ponto **X** para o **ponto 4**
 - 7.2 Acréscimo de um ponto de deposição de resíduos urbanos no **ponto 5**



Imagem 2 – Localização das 2 ilhas ecológicas – Zona B

8. Os equipamentos a instalar devem ser compatíveis com os equipamentos existentes no Município de VFX, considerando as diversas tipologias de resíduos urbanos descritas abaixo:

Zona A	Equipamentos de deposição de RU
Ponto 1 (posição inicial alterada)	1 unid. de 3m³ indiferenciados + 1 unid. de 5m³ P/C + 1 unid. de 5m³ embalagens + 1 unid. de 3m³ vidro + 1 unid. de 240L biorresíduos + 1 painel de sensibilização
Ponto 2	1 unid. de 3m³ indiferenciados + 1 unid. de 5m³ P/C + 1 unid. de 5m³ embalagens + 1 unid. de 3m³ vidro + 1 unid. de 240L biorresíduos + 1 painel de sensibilização
Ponto 3	1 unid. de 3m³ indiferenciados + 1 unid. de 5m³ P/C + 1 unid. de 5m³ embalagens + 1 unid. de 3m³ vidro + 1 unid. de 240L biorresíduos + 1 painel de sensibilização
Zona B	Equipamentos de deposição de RU
Ponto 4 (posição inicial alterada)	1 unid. de 3m³ indiferenciados + 1 unid. de 5m³ P/C + 1 unid. de 5m³ embalagens + 1 unid. de 3m³ vidro + 1 unid. de 240L biorresíduos + 1 painel de sensibilização
Ponto 5	1 unid. de 3m³ indiferenciados + 1 unid. de 5m³ P/C + 1 unid. de 5m³ embalagens + 1 unid. de 3m³ vidro + 1 unid. de 240L biorresíduos + 1 painel de sensibilização

9. Características dos equipamentos de deposição de RU:

- **Cuba enterrada de 3m³ para indiferenciados** – contentor de base fechada de 3 m³ de capacidade, sistema de recolha de argola simples, marco de deposição IKON de 600mm, tampa da cuba em resina epóxi antiderrapante de cor cinzenta;
- **Cuba enterrada de 5m³ para Papel/Cartão** – contentor com abertura inferior, sistema de recolha de dupla argola de 5m³ de capacidade, marco de deposição IKONIC de 600mm, tampa da cuba em resina epóxi antiderrapante de cor azul;
- **Cuba enterrada de 5m³ para Embalagens** - contentor com abertura inferior, sistema de recolha de dupla argola de 5m³ de capacidade, marco de deposição IKON, tampa da cuba em resina epóxi antiderrapante de cor amarela;
- **Cuba enterrada de 3 m³ para o Vidro** - contentor com abertura inferior, sistema de recolha de dupla argola de 3m³ de capacidade, marco de deposição IKON, tampa da cuba em resina epóxi antiderrapante de cor verde;
- **Contentor de superfície de 240 litros para biorresíduos** - cor castanha e envolto numa estrutura em PEAD com pedal, abertura frontal ou traseira para recolha. Deve considerar-se neste equipamento um controlo de acesso através de TAG RIFD;
- **Painel de sensibilização 1200mm x 800mm** (informação do painel a fornecer pelo MVFX).

10. Devem ser respeitadas as acessibilidades pedonais e ter-se em consideração as infraestruturas no subsolo (saneamento, telecomunicações, etc.) e infraestruturas aéreas (iluminação pública, árvores, etc.) uma vez que, a recolha da maioria dos equipamentos é feita com recurso a grua. O passeio em frente ao contentor de biorresíduos deve ser rampeado. Deverá ainda existir junto à ilha ecológica, um ponto de luz e água para a lavagem dos equipamentos.

11. Os custos relativos à aquisição e instalação dos equipamentos de recolha de resíduos urbanos devem ser tidos em consideração no mapa orçamental do projeto.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Catarina Martins

De: Raquel Borda D'Água <raquel.agua@smas-vfxira.pt>
Enviado: 20 de abril de 2026 10:13
Para: Sara Janine Vilela Ferreira Morgado
Cc: Ricardo Jorge Namorado Ramalho; Paulo Horta
Assunto: RE: Pedido de Parecer Loteamento da BARRETEIRA_(32/33 PIP)_SMAS_NIPG 1846_26
Anexos: 003_25_PD4_PlimentacaoAgua_V2_Reservatorio.pdf; PEÇAS DESENHADAS.dwgx; PLANTA LOCALIZAÇÃO.pdf

Cara Arqta Sara Morgado,

Na sequência da análise efetuada aos elementos remetidos, referente ao PIP do Loteamento Quinta da Barreteira em Vila Franca de Xira, nomeadamente a planta síntese de estudo da ocupação do loteamento, informa-se o seguinte:

A proposta de loteamento apresenta edifícios de habitação plurifamiliar, distribuídos por 17 lotes de 2 pisos + 1 cave, e 20 lotes de 4 pisos + 2 caves, resultando num total de 188 fogos;

Nos lotes 1 a 17, as cotas de soleira dos edifícios de habitação variam entre 184,0 e 159,0 m, e nos lotes 18 a 37, as cotas variam entre 147,0 e 135,0 m.

Relativamente ao abastecimento de água, deverão ser tidas em consideração as seguintes disposições gerais: Será necessário prever as ligações do loteamento, às redes existentes na Estrada da Serra e Caminho do Caracol, só podendo ser a avaliação efetuada em pormenor e avaliado o impacto aquando da apresentação do projeto de infraestruturas.

Na área de espaço verde indicado como cedência, será necessário um espaço nas cotas mais altas do terreno, para a futura instalação de um equipamento dos SMAS (reservatório), para o qual se anexa a planta esquemática com a proposta de ocupação.

Na futura conceção do projeto de abastecimento de água deverão ser seguidas as seguintes disposições (estão disponíveis no site dos SMAS desenhos de pormenores tipo em www.smas-vfxira.pt) :

O material das tubagens a utilizar será o PEAD, PN10 MRS 100, com um diâmetro mínimo admissível de 90mm. O material dos acessórios será em ferro fundido dúctil com pintura epóxica (tês e cruzetas flangeados, e juntas cegas), os restantes acessórios (curvas, cones) deverão ser em PEAD com ligação por electrofusão ou termofusão;

Nas extremidades cegas das condutas deverá ser prevista a instalação de ventosas ou descargas, consoante se trate de pontos altos ou baixos, respetivamente;

Na instalação das condutas de abastecimento de água em vala deverá ser prevista a colocação de fita sinalizadora de cor azul, com um afastamento aproximado de 0,40 cm do extradorso da conduta;

As válvulas de seccionamento poderão ser de cunha elástica ou de borboleta, em ferro fundido dúctil, flangeadas e de classe de pressão PN 10 ou superior. Serão instaladas no interior de caixas de alvenaria ou betão com tampas quadradas em Ferro Fundido Dúctil normalizadas, de modelo municipal, de classe correspondente ao local da sua implantação;

Nos espaços verdes deverá ser prevista a instalação de contador em local de fácil acesso, protegidos por caixas de alvenaria em betão ou pré-fabricados;

Para os projetos das redes de drenagem de águas residuais domésticas e águas pluviais deverá ser tido em consideração o seguinte (estão disponíveis no site dos SMAS desenhos de pormenores tipo em www.smas-vfxira.pt) :

O material das tubagens a utilizar será o PP ou o PVC corrugado SN 8 KN/m2 para os colectores domésticos e manilhas de betão, PP ou o PVC corrugado SN 8 KN/m2 para os colectores pluviais;

Os diâmetros mínimos admissíveis para a rede de drenagem de águas residuais domésticas é de 250mm, sendo o diâmetro mínimo admissível para os colectores pluviais 300mm quando utilizadas as manilhas de betão e 315mm para colectores em PP ou o PVC corrugado SN 8 KN/m2;

As câmaras de visita terão cones excêntricos, degraus em aço revestidos a PP e tampas redondas em Ferro Fundido Dúctil normalizadas de modelo municipal, de classe correspondente ao local da sua implantação;

As grelhas dos sumidouros de águas pluviais serão normalizadas em Ferro Fundido Dúctil, do tipo utilizado no concelho;

Todas as quedas guiadas serão sempre executadas no interior das câmaras de visita.

É de salientar que a viabilidade deste empreendimento no que se refere ao abastecimento e recolha, drenagem e tratamento de águas residuais estará condicionada à realização de obras de remodelação e ampliação dos sistemas de acordo com as necessidades do loteamento proposto.

Com os melhores cumprimentos,

Maria Raquel Borda d'Água

Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de V.F.Xira

Chefe da Divisão de Projetos e Cadastro

Tel.: + (351) 263 200 600 ext. 5234

URL www.smas-vfxira.pt

mail: raquel.agua@smas-vfxira.pt

Adira à Fatura Eletrónica! O Ambiente Agradece!



De: Sara Janine Vilela Ferreira Morgado <sara.morgado@cm-vfxira.pt>

Enviada: 4 de março de 2026 10:49

Para: Raquel Borda D'Água <raquel.agua@smas-vfxira.pt>

Cc: Ricardo Jorge Namorado Ramalho <ricardo.ramalho@cm-vfxira.pt>

Assunto: Pedido de Parecer Loteamento da BARRETEIRA

Olá Raquel,

Envio planta de localização e síntese do Loteamento da Barreteira (32/22 PIP), para análise e emissão de parecer.

O parecer visa informar o interessado para um eventual ajuste à proposta.

Obrigada e Bom Trabalho ☺

Cumprimentos,



SARA MORGADO

Arquiteta

Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Direção Municipal de Ordenamento do Território / Gabinete Planeamento e Inteligência Territorial

+351 263 285 600 / Ext.: 3333

sara.morgado@cm-vfxira.pt

[Handwritten signature]

Ligações Fortes
em vfxira.pt



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

(n.º 1 do art.º 14.º do D.L. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação - RJUE)

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome / Designação **J.Vale Investimentos Imobiliários SA**

NIF / NIPC **505206757**

NIC ⁽¹⁾

Validade

Morada / Sede **Rua António Sérgio, n.º 141 A**

Código Postal **2615-041**

Freguesia **Alverca do Ribatejo**

Concelho **Vila Franca de Xira**

Telefone

Fax

Telemóvel **962555170**

Email **helena.almeida@arqmaisdois.pt**

Vem na qualidade de: **Proprietário**

Autorizo o(s) técnico(s) responsável(eis) expressamente identificado(s) pelo requerente

Arq. º João Filipe da Silva Duarte Fernandes

a: ☒ X Entregar elementos

☐ Receber notificações

Autorizo o envio de notificações, no decorrer deste processo, para: ☐ Endereço eletrónico

☐ SMS

IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Vem requerer, informação prévia sobre: ☒ X Loteamento ☐ Obras de Urbanização ☐ Obras

de Edificação ☐ Obras de Demolição ☐ Alteração de Utilização ☐ Remodelação de Terreno

Outras Operações Urbanísticas; ao abrigo do disposto do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE, para o prédio

⁽²⁾ **Misto** a seguir identificado:

Morada **Quinta da Barreteira**, localidade **Vila Franca de Xira**, freguesia/união **Vila Franca de Xira**, deste concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º **2225/20001115**, inscrito na Matriz sob o(s) artigos(s) **1238-U e 27 Q-R**, com a área total (m²) de **116.450,00m²**.

(1) Número de Identificação Civil (Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão/Passaporte)

(2) Escolha uma opção: Rustico; Urbano; Misto



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

(n.º 1 do art.º 14.º do D.L. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação - RJUE)

Mais informa que o pedido se situa em área:

☒ Abrangida por operação de loteamento, com o alvará n.º de ;

☐ Não abrangida por operação de loteamento.

Antecedentes processuais:

☐ Não existem antecedentes processuais na Câmara Municipal de Vila Franca de Xira para o local em causa;

☒ Existe(m) para o local o(s) processo(s) camarário(s) n.º **7/08 LOTEPM**;

REGULAMENTO GERAL SOBRE A PROTEÇÃO DE DADOS

Informação: Irá ser disponibilizada posteriormente uma área pessoal para consulta, gestão e atualização de dados pessoais de forma autónoma pelo titular dos dados, na página oficial do Município em www.cm-vfxira.pt, na área do Município.

Enquanto titular dos dados pessoais, tenho conhecimento que a qualquer momento poderei retirar o consentimento agora facultado, não comprometendo a licitude do tratamento efetuado com base no mesmo e sem prejuízo da necessidade desses dados se manterem arquivados, sempre que se justifique, pelo período legal adequado às razões que o determinem.

☒ Declaro ao abrigo do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e em conformidade com a Política de Privacidade, que se encontra publicada na página oficial do Município (www.cm-vfxira.pt/politicadeprivacidade) e disponível nos locais de atendimento ao público do Município, que dou o meu consentimento de forma livre, específica e informada, para a recolha e tratamento dos meus dados pessoais por parte do Município de Vila Franca de Xira, abrangendo todas as atividades de tratamento realizadas com a finalidade supra indicada, ficando os mesmos disponíveis na nossa base de dados pelo período de até 5 anos*, contados a partir da última atualização.

09/11/2022

O requerente/representante,



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

(n.º 1 do art.º 14.º do D.L. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação - RJUE)

* Conservação, nos termos do Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais, aprovado pela Portaria n.º 412/2001, de 17 de abril, alterada pela Portaria n.º 1253/2009, de 14 de outubro.

Fundamentação Legal: Nos termos do considerando (42) e do n.º 2, do artigo 13.º do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, retificado em 23 de maio de 2018 e da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, que assegura a execução, na ordem jurídica nacional do mencionado Regulamento, do Regulamento Municipal relativo à recolha, tratamento e livre circulação de dados pessoais no Município de Vila Franca de Xira e do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas da Câmara Municipal.

MOD - URB.06.38_v01

Website: www.cm-vfxira.pt | Email: lojademunicipe@cm-vfxira.pt | Tel.: 263 285 600