

UNIDADE DE EXECUÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Delimitação de Unidade de Execução Quinta Das Côrtes/Quinta do Cochão
Alverca do Ribatejo, Vila Franca de Xira
R02 | Agosto 2026

Imocochão - Promoção Imobiliária. S.A.

TERMOS DE REFERÊNCIA

Índice

1. Introdução	2
2. Área de Intervenção	3
2.1 Delimitação	3
2.2 Oportunidade da Delimitação	4
2.3 Enquadramento Legal	5
3. Caracterização do Existente	5
3.2 Envolvente Física	6
3.3 Mobilidade	7
3.4 Cadastro	8
4. Modelo Urbano	9
4.1 Objetivos	9
4.2 Quadro de Referência	10
4.3 Orientações Programáticas	12
5. Enquadramento no Plano Diretor Municipal	13
5.1 Classificação e Qualificação Do Solo	13
5.2 Planta De Ordenamento - Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	14
5.3 Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal	15
5.4 Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes	15
5.5 Planta de Condicionantes - Recursos Ecológicos	16
5.6 Reserva Ecológica Nacional	16
5.7 Parâmetros Urbanísticos	16
6. Execução	16
6.1 Sistema de Execução	16
6.2 Encargos e Benefícios	17
7. Considerações Finais	18
7.1. Anexos	18

1. Introdução



Figura 1. Enquadramento Territorial - Localização da UE - Fotografia aérea da zona de Alverca (fonte: Google Earth)

O presente documento consiste no enquadramento legal e territorial e, proposta dos termos de referência para a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) na zona nascente de Alverca, na localização a Quinta das Cortes /Quinta do Cochão em Alverca do Ribatejo, doravante designada por **UE - Quinta das Côrtes/Quinta do Cochão**, tendo por base os termos do nº 2 do artigo n.º 147 e do nº 1 do artigo 148.º do Decreto-Lei N.º 80/2015, de 14 de maio do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial na sua atual redação (RJIGT). A Unidade de execução proposta, **UE - Quinta das Côrtes/Quinta do Cochão**, insere-se na área de Unidade de Planeamento e Gestão (UOPG) 16A – Quinta do Cochão, estabelecida no Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira (PDM-VFX).

A definição da presente Unidade de Execução, bem como a respetiva proposta de delimitação e os presentes Termos de Referência, resulta do trabalho desenvolvido em articulação entre o Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial (GPIT) e o proprietário dos terrenos abrangidos - Imocochão, Promoção Imobiliária S.A.. Neste contexto, a iniciativa de delimitação da Unidade de Execução parte do proprietário, nos termos do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, tendo sido apresentado à Câmara Municipal de Vila Franca de Xira o respetivo pedido de delimitação da Unidade de Execução, para os efeitos legalmente previstos.

2. Área de Intervenção



Figura 2. Enquadramento Envolvente - Localização da UE - extratos da Planta de Localização - ortofotomapa (fonte: portal geográfico Vila Franca de Xira).

2.1 Delimitação

A **UE - Quinta das Cortes/Quinta do Cochão** incide sobre os terrenos da antiga Quinta das Cortes também designada por Quinta do Cochão, localiza-se na freguesia de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, no concelho de Vila Franca de Xira, e tem como limites:

- A norte, pela Rua da Quinta do Cochão;
- A poente, pelo prédio Cadastral correspondente ao artigo matricial n.º 20 (que integra);
- A sul, pelo prédio Cadastral correspondente ao artigo matricial n.º 21 (que integra);
- A Este, pelo prédio Cadastral correspondente ao artigo matricial n.º 23 (que não integra);

A área total de intervenção da Unidade de Execução é de 16 234,05 m², abrangendo parte dos prédios cadastrais correspondentes aos artigos matriciais 20 e 21, conforme representado na planta de delimitação.

2.2 Oportunidade da Delimitação

Alverca do Ribatejo é uma das localidades mais importantes do concelho de Vila Franca de Xira, integrado na Área Metropolitana de Lisboa. Localizada na margem do rio Tejo, a sua posição estratégica, aliada à proximidade da capital e aos principais eixos ferroviários e rodoviários nomeadamente a (Linha do Norte e Autoestrada A1), impulsionou o seu desenvolvimento ao longo das últimas décadas. Atualmente, conta com mais de 30 mil habitantes e destaca-se por combinar características urbanas de um tecido edificado consolidado com amplas zonas verdes, beneficiando da proximidade do Estuário do Tejo e da Lezíria Ribatejana.

A recente dinâmica urbana na Área Metropolitana de Lisboa contribuiu para o desenvolvimento de freguesias outrora periféricas, como Alverca do Ribatejo e Sobralinho, em que estas assumem um novo e importante papel, quer pela sua localização geográfica quer pelos acessos privilegiados, que permitem a constituição de novas áreas urbanas de carácter residencial em alternativa aos espaços existentes nas zonas centrais de Lisboa.

Assim, e para atrair nova população, torna-se essencial promover dinâmicas capazes de impulsionar uma transformação positiva e duradoura do território que favoreça a fixação de população, o rejuvenescimento demográfico e o desenvolvimento harmonioso da comunidade local. Por outro lado, importa ainda referir que o atual enquadramento legal definido pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em particular no que respeita aos critérios de classificação e reclassificação do solo urbano, no contexto dos processos de adaptação dos Planos Diretores Municipais (PDM), considera a possibilidade de determinadas áreas virem a perder esse estatuto caso não demonstrem condições efetivas de consolidação urbana, infraestruturação ou viabilidade de ocupação.

Neste sentido, torna-se fundamental promover projetos que contribuam para consolidação urbana destas áreas. Concretamente, a área de intervenção da presente UE corresponde a um território contíguo e complementar do alvará de loteamento n.º 1/2014, sendo esta imprescindível para fechar a malha urbana e respetivas redes de infraestruturas.

A concretização de iniciativas desta natureza assume, por isso, um papel estratégico para o desenvolvimento sustentável do concelho, não apenas ao nível da atração de investimento e população, mas também na criação de condições para responder às necessidades habitacionais, económicas e sociais futuras, garantindo uma gestão territorial mais equilibrada, eficiente e coerente com os objetivos de ordenamento do território.

2.3 Enquadramento Legal

A delimitação das Unidades de Execução está prevista no nº 2 do artigo 147º do RJIGT, como instrumento preferencial para a execução dos planos, por iniciativa da câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários.

Nos termos do mesmo diploma (artigo 148.º, n.º 1, do RJIGT), a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a respetiva identificação dos prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).

Esta delimitação consigna, assim, um conjunto de projetos e ações que determinarão a valorização da dinâmica urbana do Concelho através da constituição, promoção, e valorização de novas áreas urbanas. Considera-se ainda relevante estabelecer um conjunto de orientações gerais que em conjunto com os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira (PDM-VFX) em vigor, permitam definir um quadro de referência para a intervenção a desenvolver.

3. Caracterização do Existente



Figura 3. Vista geral da área a delimitar como UE – Quinta das Cortes (fonte: Google Street View).

3.2 Envolvente Física

A área de intervenção da Unidade de Execução insere-se integralmente na UOPG 16A, localizada na extremidade sudeste do aglomerado urbano de Alverca, na União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho. Trata-se de uma área estratégica de expansão urbana, situada numa posição de charneira entre o tecido urbano consolidado e os espaços de matriz predominantemente agrícola e natural que caracterizam a envolvente poente da cidade.

O território corresponde a parte dos antigos terrenos integrados na exploração agrícola da Quinta do Cochão, uma propriedade de origem setecentista, fundada em 1742, que integrou o património da Casa de Cadaval. O conjunto é constituído por um pequeno solar e respetivo jardim com lago, e vastos terrenos agrícolas, evidenciando uma conceção de quinta de recreio característica da época, de reconhecido interesse arquitetónico e paisagístico. Estes terrenos situam-se na atualidade entre dois importantes eixos estruturantes: a Estrada Nacional 10, a nascente, e a Linha do Norte, a poente. Esta localização confere à área uma elevada centralidade funcional e excelentes condições de acessibilidade, tanto ao nível rodoviário como dos transportes públicos, beneficiando da proximidade à rede viária principal e às infraestruturas ferroviárias existentes.

Do ponto de vista físico, a área caracteriza-se por uma orografia praticamente plana, condição particularmente favorável à implementação de soluções urbanísticas sustentáveis e inclusivas. A reduzida pendente do terreno potencia a criação de redes de circulação pedonal e ciclável contínuas, acessíveis e eficientes, promovendo modelos de mobilidade suave e reduzindo a dependência do transporte individual motorizado. Esta característica representa uma oportunidade relevante para o desenvolvimento de um território mais sustentável, saudável e ambientalmente equilibrado.

Simultaneamente, a proximidade a áreas agrícolas remanescentes, tratando-se de uma transição de solo urbano para solo rústico, demonstra a sua futura importância paisagística. Neste contexto, a área apresenta elevado potencial para a criação de espaços verdes de recreio e lazer, corredores ecológicos e zonas de estadia qualificadas, capazes de reforçar a qualidade ambiental e a atratividade urbana do futuro empreendimento.

A intervenção deverá, assim, promover uma ocupação do território equilibrada e integrada, conciliando a consolidação urbana com a preservação e valorização das componentes naturais e paisagísticas existentes, através da criação de um novo espaço urbano.



Figura 4. Vista geral da área a delimitar como UE – Quinta das Cortes (fonte: Google Earth).

3.3 Mobilidade



Figura 5. Principais eixos de mobilidade em torno da UE – Quinta das Cortes (fonte: Google Earth).

A área de intervenção situa-se numa zona em proximidade imediata das autoestradas A9 e A1 assim como da Estrada Nacional 10 e Linha do Norte. Estes eixos permitem assim não só ligações privilegiadas à cidade de Lisboa, quer via transporte particular, quer através da rede de transportes públicos rodo e ferroviários, pela rede Carris Metropolitana ou pela Linha da Azambuja, permitindo também ligações privilegiadas ao restante território português.

3.4 Cadastro

A composição cadastral da área respeitante à proposta para delimitação da unidade de execução integra dois artigos cadastrais rústicos propriedade da Imocochão, Promoção Imobiliária S.A, sob os registos n.º 6028/20140211, e inscritos nas respetivas matrizes sob os artigos 20 e 21, secção Y. A delimitação da UE - Quinta das Côrtes/Quinta do Cochão resulta da necessidade de colmatação e atribuição de uma continuidade urbana em articulação com o loteamento adjacente previsto para a restante área dos artigos em questão, razão pela qual a UE não ocupa a totalidade dos mesmos, não se tratando de uma área expectante.

Propriedade descrita na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira, sob o nº 6028/20140211, com a área total de 28 7661 m², inscrita na matriz predial rústica com o nº 20 da secção Y da União de Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho.

Propriedade descrita na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira, sob o nº 6028/20140211, com a área total de 33 371 m², inscrita na matriz predial rústica com o nº 21 da secção Y da União de Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho.



Figura 6. Identificação dos prédios abrangidos pela UE (fonte: Google Earth).

4. Modelo Urbano

4.1 Objetivos

O PDM de Vila Franca de Xira estabelece ainda os seguintes objetivos para a UOPG 16A:

19. O ordenamento da U16A - Quinta do Cochão, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) *Objetivos:*

- i) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço abrangidas mediante um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;*
- ii) Regularizar o rio Crós-Cós.*

b) *Parâmetros e execução:*

- i) A ocupação fica condicionada à execução da obra de regularização integral do Rio Crós-Cós;*
- ii) A ocupação fica ainda condicionada à apresentação de estudo geotécnico para a totalidade da Unidade que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;*
- iii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.*



Figura 7. Identificação da UE no contexto da UOPG 16 (fonte: Google Earth).

4.2 Quadro de Referência

O desenvolvimento de novos espaços urbanos assume, na atualidade, uma responsabilidade estratégica e estruturante para o futuro das cidades e das comunidades. A crescente consciência coletiva relativamente à urgência da adaptação às alterações climáticas impõe uma nova abordagem ao planeamento e ordenamento do território, na qual os princípios da sustentabilidade, da resiliência e da eficiência ambiental se tornam elementos centrais e indissociáveis da intervenção urbanística. Esta transformação deve refletir-se de forma integrada no desenho urbano, na qualificação e humanização do espaço público, nos modelos de mobilidade e acessibilidade, bem como nas soluções construtivas e no desempenho ambiental do edificado.

O objetivo passa por promover territórios mais equilibrados, inclusivos e ambientalmente responsáveis, reduzindo a dependência energética de combustíveis fósseis, minimizando a poluição atmosférica e as emissões de dióxido de carbono, diminuindo os níveis de ruído urbano e contribuindo, simultaneamente, para a redução dos custos de mobilidade suportados pelas famílias e pelas atividades económicas. Neste contexto, cada intervenção urbanística assume um papel determinante no contributo para uma visão global de cidade mais sustentável e resiliente. A soma destas intervenções permitirá criar áreas urbanas capazes de responder aos desafios ambientais, sociais e económicos do presente, preparando simultaneamente os territórios para as exigências e incertezas do futuro, através de modelos de desenvolvimento mais inteligentes, adaptáveis e centrados na qualidade de vida das populações. Importa, por isso, estabelecer um conjunto de critérios de atuação que contribuam para a resiliência futura deste espaço

Espaço Público: Mobilidade e Acessibilidades:

- O acesso da UE à rede viária existente deve salvaguardar a segurança das inserções e a minimização de impactos negativos no tráfego existente;
- Implementar uma eficiente conexão à rede de transportes públicos existente nas imediações e promover um seguro e confortável acesso pedonal entre o novo uso e o aglomerado habitacional de Alverca;
- Caso a execução da UE ocorra em momento anterior ao desenvolvimento do alvará de loteamento que lhe é contíguo e complementar, ou à UOPG 16A definida no PDM, têm que ser garantidas as acessibilidade e infraestruturas urbanas de um modo autónomo em concordância com o definido no referido loteamento e UOPG;
- O estacionamento para viaturas ligeiras bem como os circuitos pedonais deverão ser maioritariamente constituídos por materiais porosos com vista a promover a infiltração da água no solo;
- A circulação pedonal na área de estacionamento tem que ter continuidade e salvaguardar a segurança dos peões;
- Garantir a instalação de pontos de carregamento para viaturas elétricas.
- Garantir ligação à rotunda da Silveira na EN 10

Urbanização e Edificação:

- Às construções devem ser aplicadas medidas de resiliência estrutural e antissísmica;
- A eficiência energética das construções e do espaço público/exterior deve ser assegurada, ponderando a viabilidade da autoprodução de energia não poluente;

- Privilegiar soluções que visem o conforto térmico e a eficiência energética das construções, tais como: sistemas solares térmicos, ventilação e arrefecimento, iluminação de muito baixo consumo, isolamento térmico exterior, sombreamentos exteriores, etc.;
- As construções devem ter em consideração o risco de incêndio;
- As construções devem garantir isolamento térmico e acústico certificado;
- Prever sistemas de aproveitamento das águas da chuva;
- Promover a implementação de áreas permeáveis aumentando as áreas de infiltração e regulação hídrica.

Áreas Verdes:

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

Parâmetros Específicos de Execução:

- Tem que ser apresentado estudo geotécnico; [PM1]
- Projetar e executar o troço da via “V15”, mediante expropriações necessárias, garantindo a continuidade do eixo já iniciado junto à rotunda da Silveira na EN 10 que se irá constituir como uma nova acessibilidade à área de intervenção; [PM2]
- Para o regime de edificabilidade e cedências aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no Regulamento do PDM em vigor;

4.3 Orientações Programáticas

A intervenção deverá estabelecer uma articulação com o desenho urbano definido no Alvará de Loteamento n.º 1/2014, com o objetivo de, futuramente, esta operação urbanística poder ser integrada no loteamento aprovado, constituindo o seu prolongamento e remate urbano. Neste contexto, a proposta deverá assegurar a continuidade e compatibilização dos sistemas viários e pedonais previstos no loteamento existente.

A estrutura viária e pedonal proposta deverão articular-se com a estrutura viária e pedonal definida no Alvará de Loteamento n.º 1/2014, no âmbito do Pedido de Informação Prévia a apresentar pelo requerente para a delimitação da Unidade de Execução. Esta articulação visa garantir a adequada capacidade edificatória do território em causa e criar as condições para o desenvolvimento futuro da Unidade de Execução, em conformidade com o previsto na UOPG 16A. Pretende-se, assim, assegurar a integração urbanística desta intervenção no loteamento aprovado, promovendo um desenho urbano coerente, contínuo e consolidado para este território. Assim, os lotes e a implantação dos edifícios deverão ser organizados em função do loteamento nº1/2014 assim como com a orografia do solo, constituindo o seu desenho o remate aos lotes propostos no loteamento nº1/2014.

Em conformidade com a UOPG U16A, na qual a pretensão se insere, a proposta deverá observar os princípios orientadores definidos para esta unidade operativa, promovendo uma ocupação estruturada e programada do território através de um desenho urbano coerente, que valorize o espaço público, em particular os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, nos termos do disposto no ponto 19 do artigo 111.º do PDM, referente à U16A – Quinta do Cocho.

5. Enquadramento no Plano Diretor Municipal

5.1 Classificação e Qualificação Do Solo

- Espaços a Urbanizar de Tipo I (art.º 65 a 67 da Secção III do RPDM): Estes espaços são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir, e 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;
- Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana (art.º 78 e 79 da Secção IV do RPGM): Estes espaços podem ou não ser coincidentes com REN, e destinam-se a assegurar o funcionamento dos sistemas biológicos, controlo de escoamentos hídricos e conforto bioclimático, a promover a melhoria das condições ambientais e a qualidade do espaço urbano, e decorrem muitos deles da aplicação das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa. 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, parques urbanos, hortas urbanas, etc.;

- Rede Rodoviária – Via proposta V15 – Sistema Terciário (art.º 81 a 83 da Secção I do RPDM): O sistema terciário compreende as vias com funções de serviço eminentemente urbano assegurando uma ligação secundária intraurbana, por vezes alternativa, entre núcleos urbanos ou uma função de distribuição de tráfego que a rede viária local complementa.

5.2 Planta De Ordenamento - Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- Zonas Inundáveis – (art.º 102 da Secção II do RPDM): Estas zonas correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água, que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos, ou pela maior cheia conhecida no caso em que não existiam dados que permitiam identificar a anterior. Regime não aplicável ao abrigo do RPDM, pois trata-se da área Inundável do rio Crós-Cós, cuja empreitada de regularização já se encontra concluída.

- Classificação Acústica (art.º 103 e 104 da Secção III do RPDM): A área de intervenção é abrangida quase na totalidade pela classificação “zona mista”, sendo que as Zonas Mistas correspondem às categorias integradas em perímetro urbano, exceto Espaços de Indústria, Espaços de e para Multiusos, Espaços Militares e Estrutura Ecológica Urbana, que não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln. Por sua vez, as Zonas de Conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados anteriormente;

- Áreas de Risco Geotécnico (art.º 101 e 101 da Secção I do RPDM): São as áreas onde ocorrem os fenómenos mais significativos de instabilidade de vertentes, que condicionam o modo de ocupação, e que se dividem em duas categorias que são “Áreas desaconselháveis à construção” e “Áreas muito condicionadas à construção”. A construção de qualquer tipo nestas áreas fica condicionada à prévia elaboração de estudo geotécnico de detalhe para a zona a ocupar, que comprove a inexistência de riscos para a segurança de pessoas e bens;

• UOPG e UE (art.º 110 e nº 19 do art.º 111 da Secção III do RPDM): São espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento, sendo que a delimitação proposta para a UE abrange cerca de 90% da UOPG 16A – Quinta do Cocho.

5.3 Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

• Compatibilização com o PROT-AML – Ligações/Corredores Secundários e Áreas Vitais: A área afeta à Estrutura Ecológica Urbana e que se encontra dentro dos limites da UE, abrangida pela compatibilização do PDM com a Rede Ecológica Metropolitana incluída no Plano Regional de Ordenamento do Território, para cada subcategoria de espaço.

5.4 Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes

• Estrada Municipal (V15 Proposta) – Sujeito ao regime específico da Lei 2110, de 19/08/61, impondo um afastamento das construções de 6 metros ao eixo da via e 5 metros aos muros, dada pela sua atual redação;

• Servidão do Aeródromo de Alverca – Sujeito ao regime específico do Decreto n.º 3/2001 de 2 de Março, dada pela sua atual redação;

• Gasodutos e Oleodutos – Sujeito ao regime específico presente no Decreto-Lei n.º 152/94, de 26 de maio, dado pela sua atual redação.

• Regime Fluvial (art.º 102 da secção II do RPDM): As Zonas Inundáveis ou ameaçadas pelas cheias correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água, que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos, ou pela maior cheia conhecida no caso em que não existiam dados que permitiam identificar a anterior. Regime não aplicável ao abrigo do RPDM, pois trata-se da área Inundável do rio Crós-Cós, cuja empreitada de regularização já se encontra concluída.

5.5 Planta de Condicionantes - Recursos Ecológicos

• Zonas Ameaçadas pelas Cheias (art.º 102 da Secção II do RPDM): As Zonas Inundáveis ou ameaçadas pelas cheias correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água, que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos, ou pela maior cheia conhecida no caso em que não existiam dados que permitiam identificar a anterior. Regime não aplicável ao abrigo do RPDM, pois trata-se da área Inundável do rio Crós-Cós, cuja empreitada de regularização já se encontra concluída.

5.6 Reserva Ecológica Nacional

Na zona nascente da UE, a pequena porção da área afeta à classe de solos como “*Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana*” é abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN), pelo que as intervenções neste espaço devem seguir o quadro de compatibilidade definido pelo nº VII do Anexo II, a que se refere o Artigo 20º do Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de Agosto, e no cumprimento dos requisitos definidos na Portaria nº 419/2012, de 20 de Dezembro, para a tipologia “*Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos*”.

5.7 Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos a adotar para a elaboração da UE, nomeadamente o regime de cedências ao município e o dimensionamento do estacionamento, aplica-se o expresso no Regulamento do PDM em vigor, sendo aplicado os termos definidos no quadro de referência.

6. Execução

6.1 Sistema de Execução

A execução da estrutura urbana faz-se através da definição de objetivos e orientações constantes da presente Unidade de Execução.

Como sistema de execução a adotar, para a concretização da unidade de execução, deverá aplicar-se o previsto pelo art.º 149º, Sistema de cooperação do DL 80/2015 de 14.5 – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) considerando o acompanhamento da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Artigo 149º - Sistema de iniciativa dos interessados

1 - No sistema de iniciativa dos interessados, a execução dos planos de âmbito municipal e intermunicipal deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.

2 - Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.

3 - De acordo com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.

4 - A valorização prévia a que se refere o número anterior refere-se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, sendo, na falta de acordo global entre os intervenientes, estabelecida nos termos aplicáveis ao processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.

5 - Nos títulos emitidos no âmbito do procedimento de controlo prévio administrativo menciona-se a compensação prestada ou que esta não é devida.

6 - É proibida a transmissão em vida ou o registo com base em título de operação urbanística que não contenha alguma das menções a que se refere o número anterior.

6.2 Encargos e Benefícios

Como encargos consideram-se:

- A execução dos espaços verdes a ceder ao domínio municipal;
- Todas as obras de urbanização e infraestruturas locais necessárias à operação urbanística e que poderão implicar o seu reforço fora da UE;
- Usos de interesse público a ceder ao domínio municipal (caso existam);
- A elaboração de todos os projetos necessários para a execução da obra, incluindo projetos de Pedidos de informação Prévia, Unidade de Execução, de Loteamentos e de especialidades, no âmbito das obras de urbanização.

7. Considerações Finais

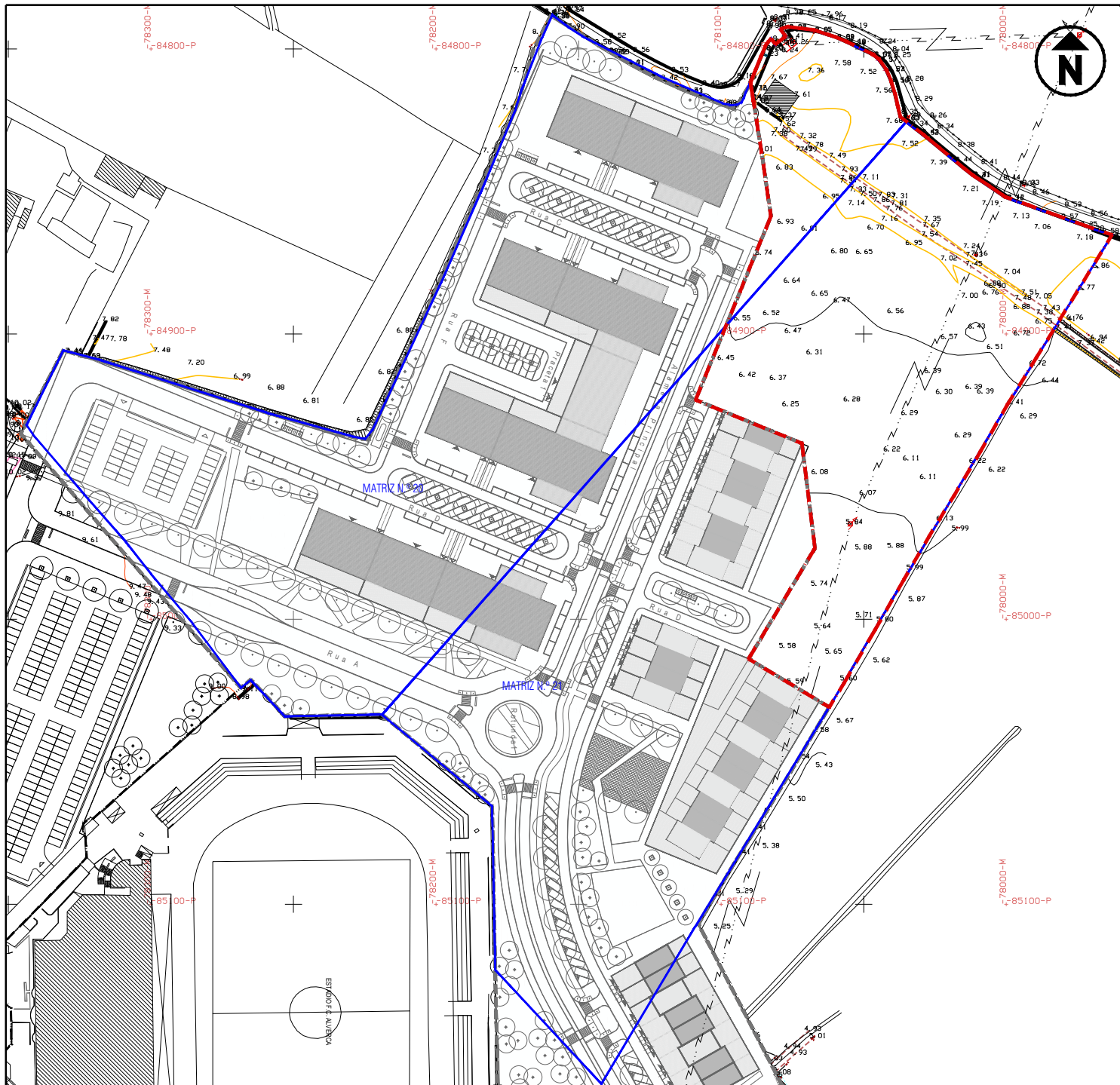
Será formalizada, pelo proprietário, uma proposta de Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, de acordo com os presentes Termos de Referência e a concordância da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, relativo ao enquadramento do PDM, Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU) e demais legislação aplicável.

7.1. Anexos

- Anexo I – Limite Cadastral;
- Anexo II – Planta de Localização;
- Anexo III – Plano Diretor Municipal (Extratos).

Lisboa, 05 de Agosto de 2026

Ricardo Marques Dias



LEGENDA

- ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 01 / 2014
- CONSTRUÇÕES ADJACENTES
- LINHA ELÉCTRICA
- DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- LIMITE DA PROPRIEDADE CADASTRAL
MATRIZ N.º 20 / MATRIZ N.º 21

NOTA

Todas as medidas devem ser confirmadas em obra.

NOTES

PROJECTO | PROJECT TITLE

UNIDADE EXECUÇÃO
EMPREENHIMENTO URBANO QUINTA DAS CÔRTE

CLIENTE | CLIENT OPERADOR | TRADER PROJECT MANAGER

IMOCHÃO - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

ARQUITECTURA | COORDENAÇÃO

ARCHITECTURE | COORDINATION

Avª de Ceuta - Estação da CP de Alcântara-Terra
1300-254 Lisboa, Portugal
Tel/Fax: (+351) 213950773
E-mail: atelier@falansterio.pt
www.falansterio.pt



Ricardo Dias, arq.º (O.A. n.º 6563)

LOCALIZAÇÃO | LOCATION

QUINTA DAS CÔRTE - ALVERCA DO RIBATEJO

FASE | PHASE

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

TÍTULO | DRAWING NAME

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO,
LIMITE CADASTRAL E
ALVARÁ DE LOTEAMENTO URBANO N.º 01 / 2014

REVISÃO REVISION

R01

Nº do DESENHO DRAWING NUMBER

ANEXO I

DATA DATE

AGOSTO 2026

ESCALA SCALE

1:2000



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Identificação

Nome do Requerente:

N.I.F.:

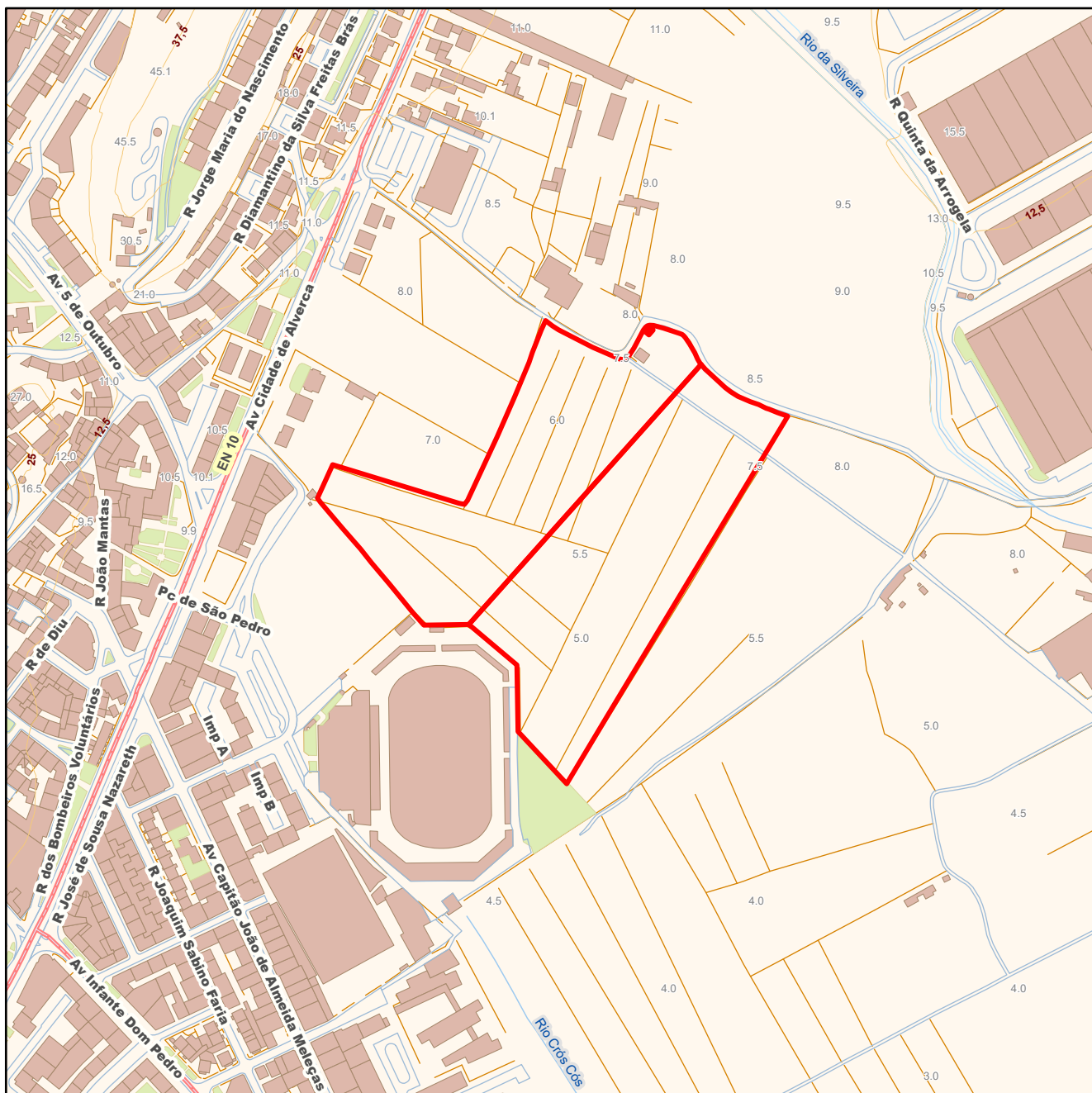
Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000





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

Escala: 1:5 000



O Funcionário

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



PLANTA DE ORDENAMENTO - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Nome do Requerente:

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

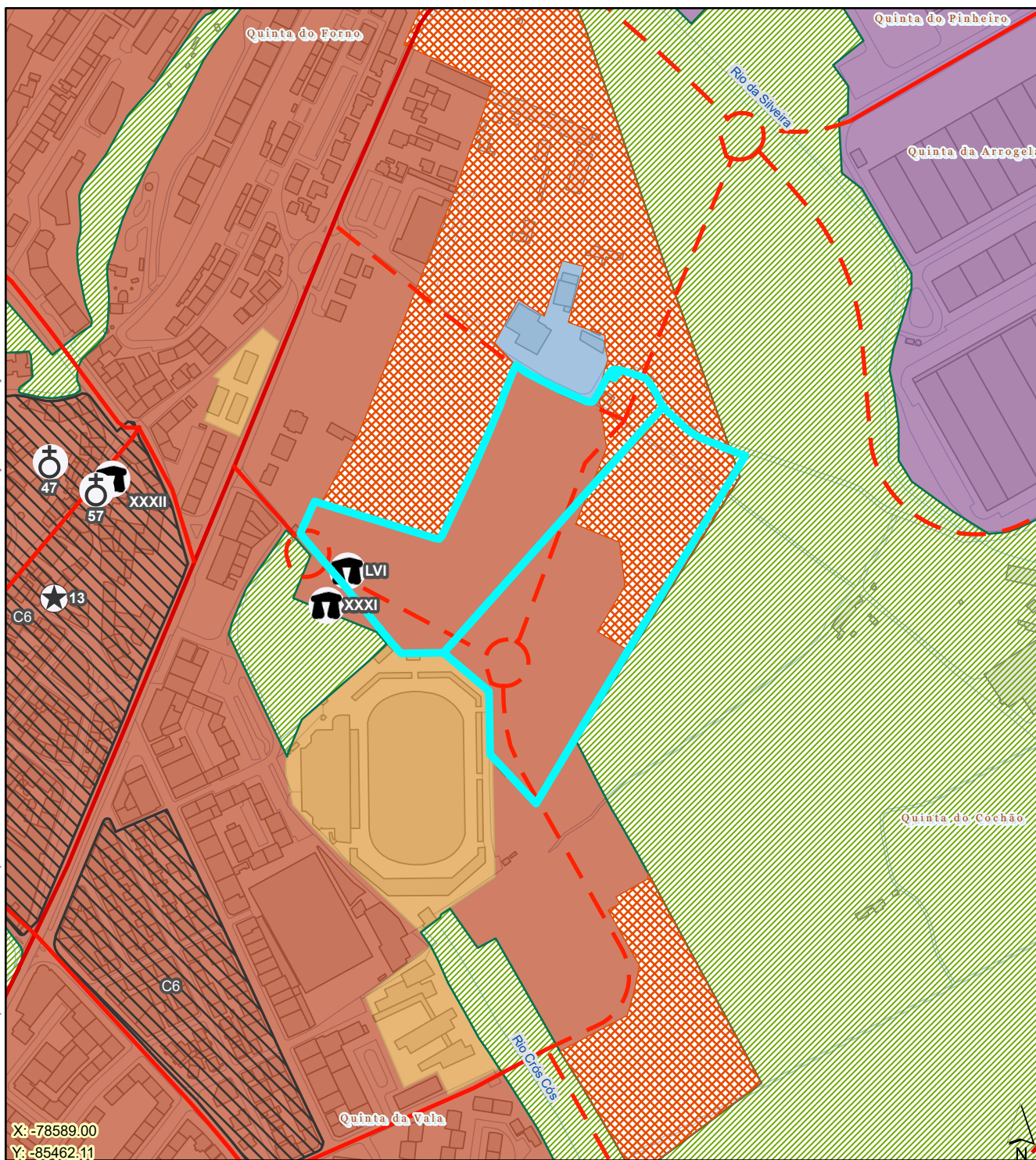
N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000

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



X: -78589.00
Y: -85462.11

0 20 40 80 Metros

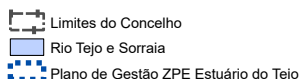
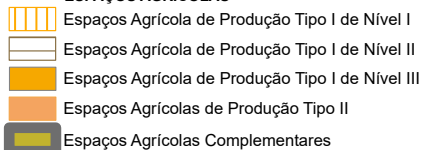
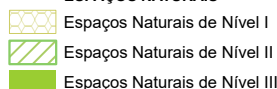
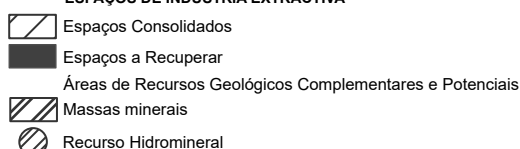
Projecção: ETRS 1989 Portugal TM06

O Funcionário

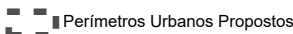
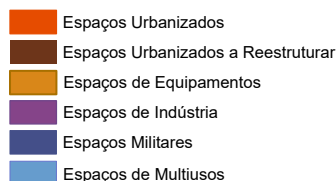
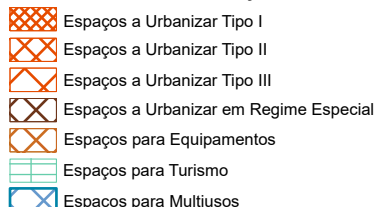
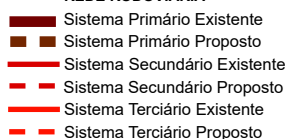
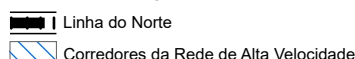
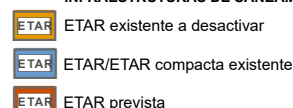
Obs.:

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA


QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL
ESPAÇOS AGRÍCOLAS

ESPAÇOS NATURAIS

ESPAÇOS FLORESTAIS
ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA

AGLOMERADOS RURAIS
NÚCLEOS EDIFICADOS DAS QUINTAS
REGIME EXCECIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
RERAÉ

- R1 Triamar - Gestão de Resíduos, SA
- R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA
- R3 Casal dos Planetas - Produtos Biológicos Unipessoal, Lda

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SOLOS URBANIZADOS

SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA
ESPAÇOS CANAIS
REDE RODOVIÁRIA

REDE FERROVIÁRIA

OUTRAS INFRAESTRUTURAS
INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO

PARQUE DE SUCATAS

ATERRO SANITÁRIO EXISTENTE

UNIDADE DE TRIAGEM PROPOSTA
INFRAESTRUTURAS PORTUÁRIAS E SIMILARES

ÁREA ABRANGIDA PELAS MEDIDAS PREVENTIVAS DO NOVO AEROPORTO DE LISBOA
VALORES CULTURAIS
IMÓVEIS CLASSIFICADOS

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

Zona Especial de Protecção

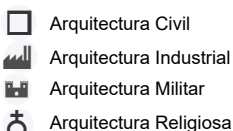
- 19 A. ZEP conjunta da Quinta da Fábrica, do Pelourinho de Povos e do Monte do Senhor da Boa Morte (Portaria n.º 1622/06, DR n.º 191/06, II Série, de 3 de Outubro de 2006)
- 19 B. ZEP Celeiro da Patriarcal (Despacho do Ministro da Cultura de 29/5/2003)
- 19 C. ZEP da Igreja Matriz da Nossa Senhora da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

IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

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

OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE

36 a 143 - Ver Regulamento


CONJUNTOS URBANOS COM INTERESSE

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

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

I a LVIII - Ver Regulamento

ÁREAS SENSÍVEIS

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

Nome do Requerente:

N.I.F.:

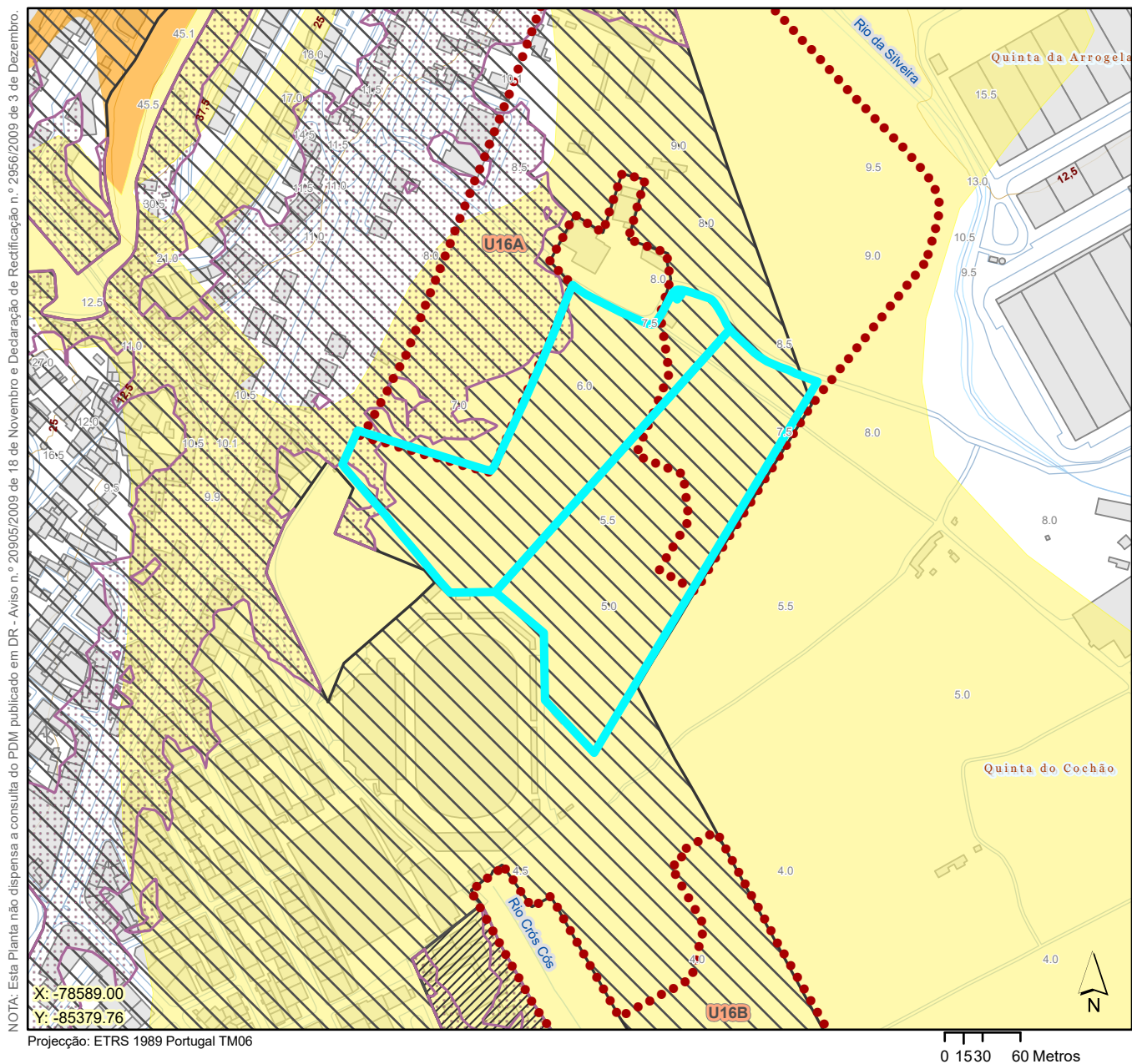
Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000



Limites do Concelho Perímetros Urbanos Propostos Rio Tejo e Sorraia REGIME EXCEPCIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS RERA E R1 Triamar - Gestão de Resíduos, SA R2 SCC - Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA R3 Casal dos Planetas - Produtos Biológicos Unipessoal, Lda ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO Áreas Desaconselháveis à Construção	Áreas muito Condicionadas à Construção CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA Zonas Mistas Zonas Sensíveis Zonas de Conflito UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO U1 - Expansão da Plataforma Logística U2 - Multiusos na Castanheira U3 - Expansão do Aglomerado de Quintas U4 - Quinta dos Fidalgos U5 - Aglomerado de Cachoeiras U6 - Expansão Nascente de Cotovios U7 - Quinta dos Carvalhos U8 - Expansão Sul de Cotovios U9 - Quinta da Azibreira U10 - Multiusos do Aglomerado de Trancoso U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro U12 - Expansão de Á-dos-Loucos U13 - Sobralinho U14 - Previdente U15 - Adarse Poente U16A - Quinta do Cochão U16B - Quinta do Cochão U17 - Envolvente dos Moinhos da Póvoa U18 - Expansão de Póvoa de Santa Iria U19 - Zona Empresarial de Mato da Cruz U20 - Quinta de Palyarte U21 - Quinta da Portela U22 - Parque Desportivo e Radical da Castanheira U23 - Senhor da Boa Morte U24 - Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho U25 - Cabo da Lezíria U26 - Gado Bravo U27A - Mouchão de Alhandra U27B - Mouchão do Lombo do Tejo U27C - Mouchão da Póvoa U27D - Salinas da Saragoça U28 - Quinta e Convento de Santo António U29 - Quinta do Alto U30 - Parque Ribatejo U31 - Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem U70A - Zona a Reestruturar de Arcena U32 a U69 e U70B a U73 - Áreas Urbanas de Génese Ilegal (ver listagem no Regulamento)
---	---



PLANTA DE ORDENAMENTO - ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO ZONAS INUNDÁVEIS

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Nome do Requerente:

N.I.F.:

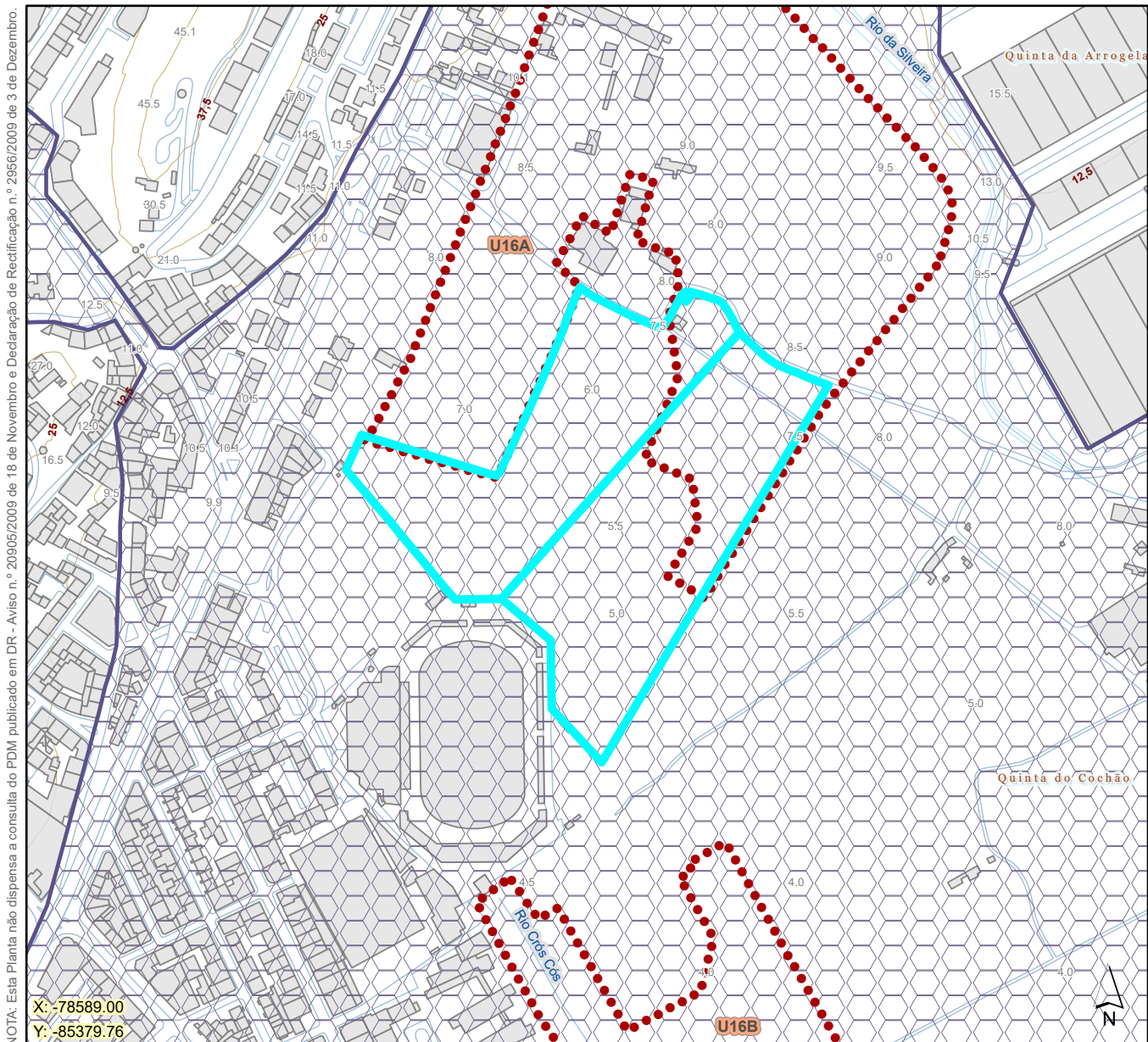
Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000



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

Projeção: ETRS 1989 Portugal TM06

0 1530 60 Metros

- Limite do Concelho
- Perímetros Urbanos Propostos

REGIME ESTUARINO - PLANO GERAL DE RISCO DE INUNDAÇÃO

- Perigosidade - Alta / Muito Alta
- Perigosidade - Média
- Perigosidade - Baixa / Muito Baixa

ZONAS INUNDÁVEIS

REGIME FLUVIAL

- Ribeiras
- Zona Inundável do Rio Crós - Cós

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- U1 - Expansão da Plataforma Logística
- U2 - Multiusos na Castanheira
- U3 - Expansão do Aglomerado de Quintas
- U4 - Quinta dos Fidalgos

- U5 - Aglomerado de Cachoeiras
- U6 - Expansão Nascente de Cotovios
- U7 - Quinta dos Carvalhos
- U8 - Expansão Sul de Cotovios
- U9 - Quinta da Azibreira
- U10 - Multiusos do Aglomerado de Trancoso
- U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro
- U12 - Expansão de Á-dos-Loucos
- U13 - Sobralinho
- U14 - Previdente
- U15 - Adarse Poente
- U16A - Quinta do Cochão
- U16B - Quinta do Cochão
- U17 - Envolvente dos Moinhos da Póvoa
- U18 - Expansão de Póvoa de Santa Iria
- U19 - Zona Empresarial de Mato da Cruz
- U20 - Quinta de Palyarte
- U21 - Quinta da Portela
- U22 - Parque Desportivo e Radical da Castanheira
- U23 - Senhor da Boa Morte
- U24 - Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho
- U25 - Cabo da Lezíria
- U26 - Gado Bravo
- U27A - Mouchão de Alhandra
- U27B - Mouchão do Lombo do Tejo
- U27C - Mouchão da Póvoa
- U27D - Salinas da Saragoça
- U28 - Quinta e Convento de Santo António
- U29 - Quinta do Alto
- U30 - Parque Ribatejo
- U31 - Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem
- U70A - Zona a Reestruturar de Arcena
- U32 a U69 e U70B a U73 - Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (ver listagem no Regulamento)

Nome do Requerente:

N.I.F.:

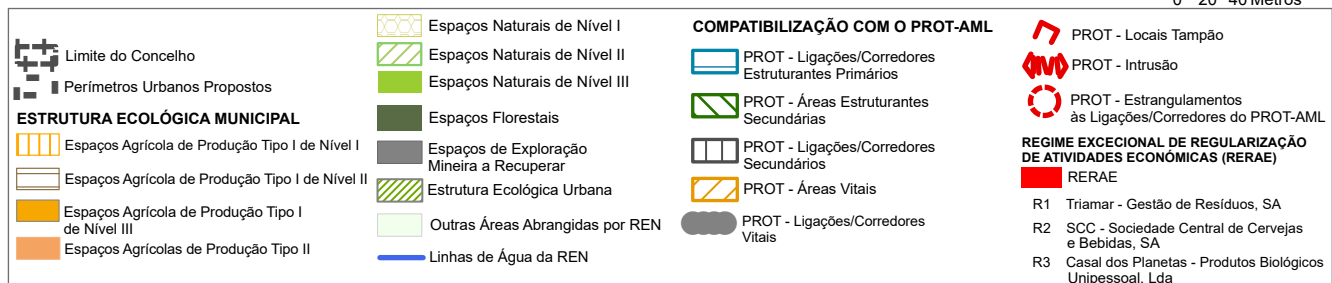
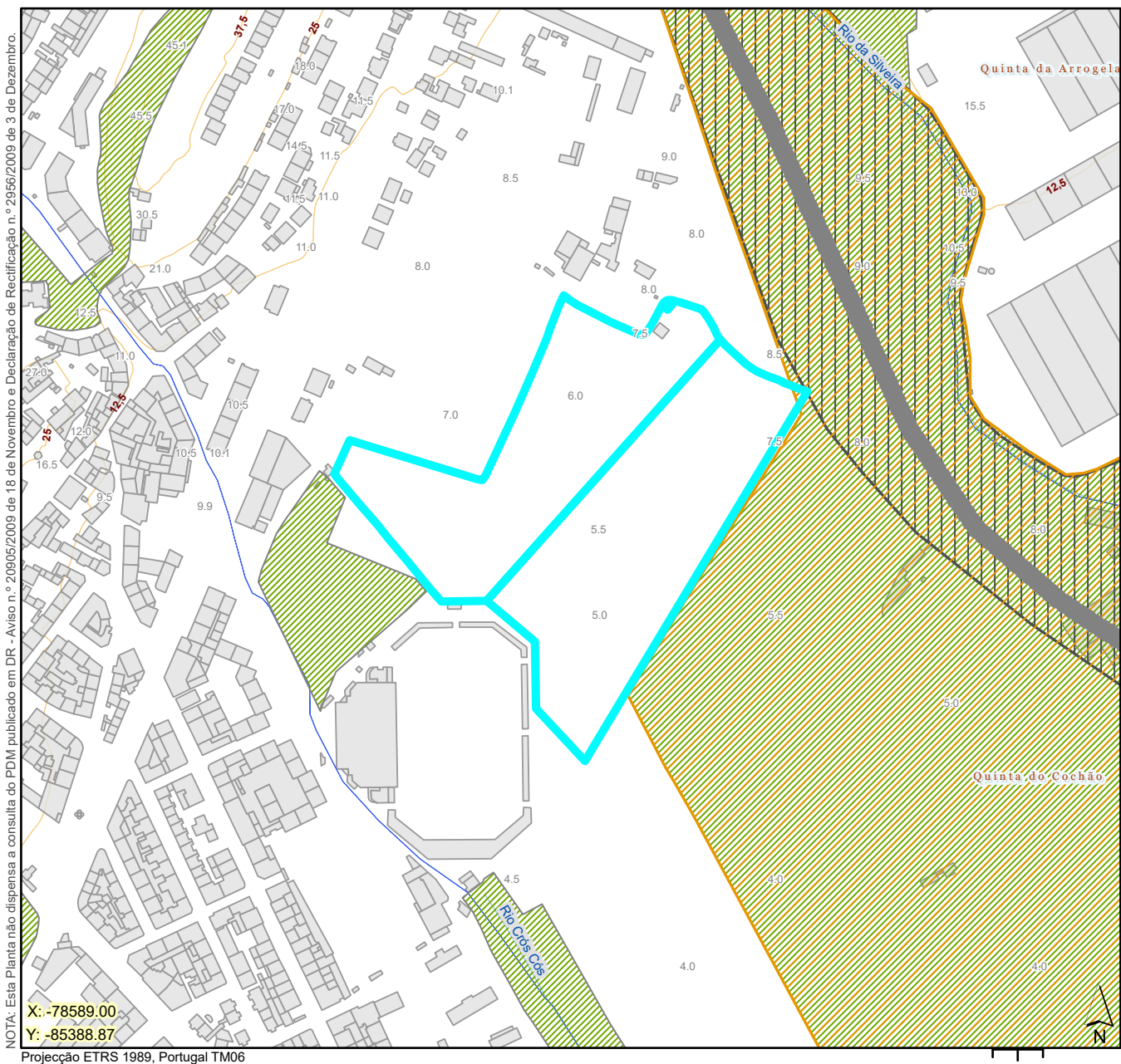
Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000



Nome do Requerente:

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

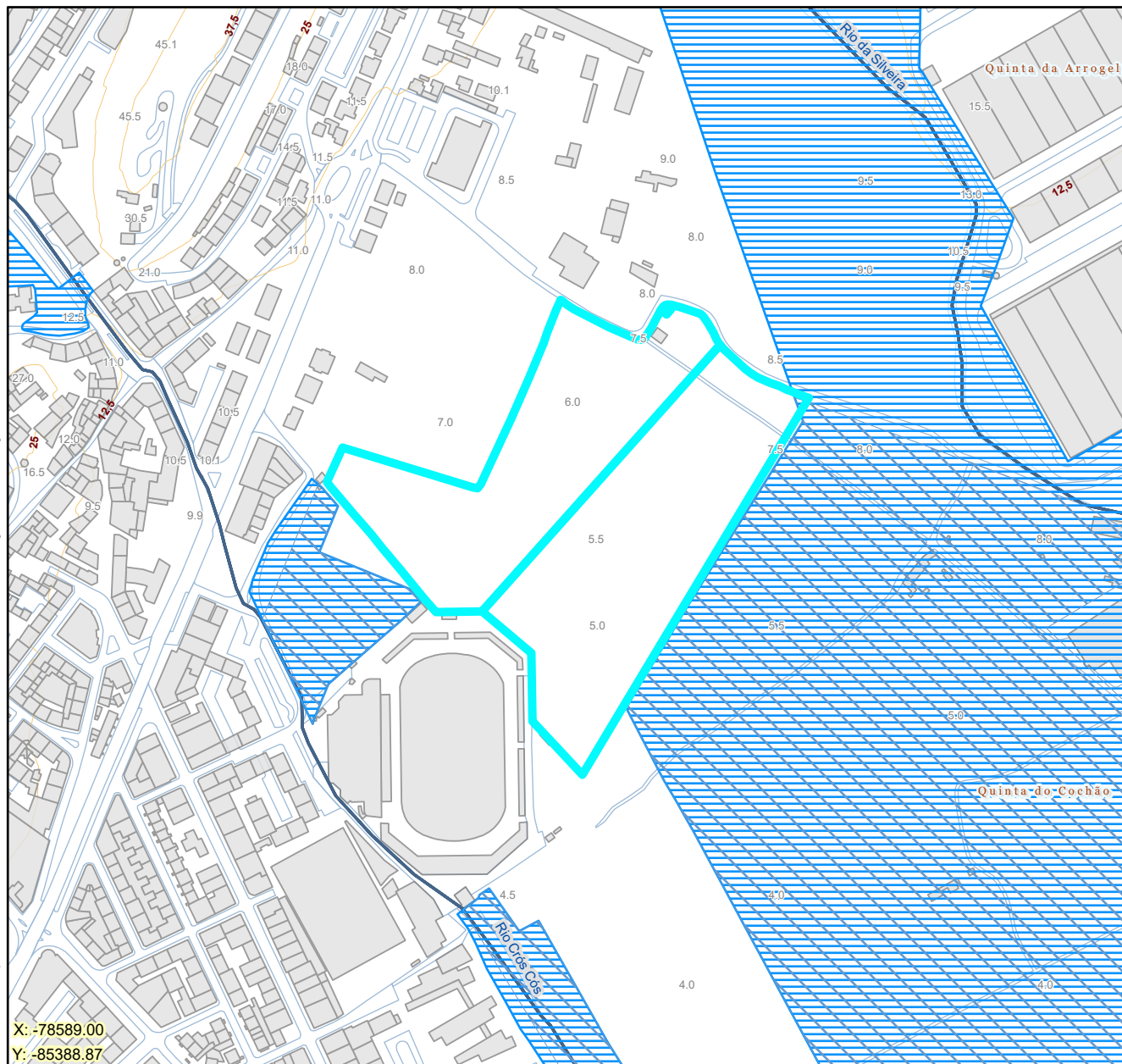
N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000

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



X: -78589.00
Y: -85388.87



Limite do Concelho

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL ZONAS COSTEIRAS

Sapais

Limite do Estuário do Tejo englobando
Faixa de Protecção (200 metros)

ZONAS DECLIVOSAS

Áreas com Risco de Erosão

ZONAS RIBEIRINHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO

Rio Tejo (Estuário do Tejo) e Sorraia

Outras Linhas de Água

Cabeceiras das Linhas de Água

Zonas Ameaçadas pelas Cheias

Áreas de Máxima Infiltração

ÁREAS PROTEGIDAS REDE NATURA 2000

Zona de Protecção
Especial - Estuário do Tejo
(PT ZPE 0010)

Sítio da Lista Nacional de
Sítios - Estuário do Tejo
(PT COM 0009)

RESERVA NATURAL DO ESTUÁRIO DO TEJO

Reserva Natural do Estuário
do Tejo (RNET)

0100 40 Metros



Projecção ETRS 1989
Portugal TM06

O Funcionário

Obs.:

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



PLANTA DE CONDICIONANTES - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Nome do Requerente:

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

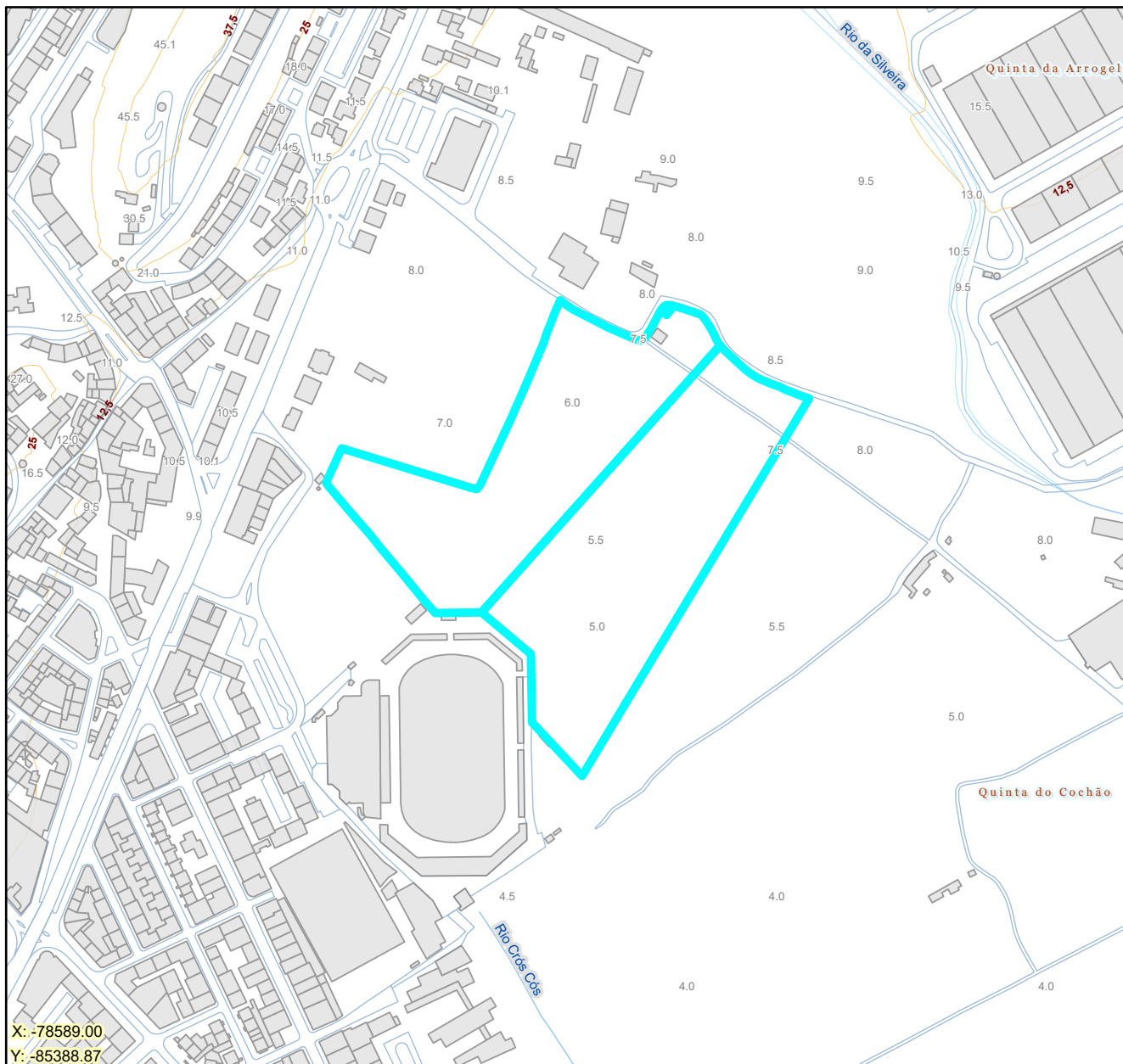
N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000

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



X: -78589.00
Y: -85388.87

Limite do Concelho

Rio Tejo e Sorraia

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Reserva Agrícola Nacional

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira (Limite da Área Beneficiada)

Aproveitamento Hidroagrícola de Loures (Área Beneficiada)

Aproveitamento Hidroagrícola do Rio Grande da Pipa (em projecto) - Área em Projecto

PRINCIPAIS INFRAESTRUTURAS DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DA LEZÍRIA GRANDE DE V. F. XIRA

Dique

Estradas

Portas de Maré

Valas

POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS

Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios

ÁRVORES E ARVOREDOS DE INTERESSE PÚBLICO

Árvore Isolada de Interesse Público

0 20 40 80 Metros



Projecção ETRS 1989
Portugal TM06

O Funcionário

Obs.:

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



PLANTA DE CONDICIONANTES - OUTRAS CONDICIONANTES

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Nome do Requerente:

N.I.F.:

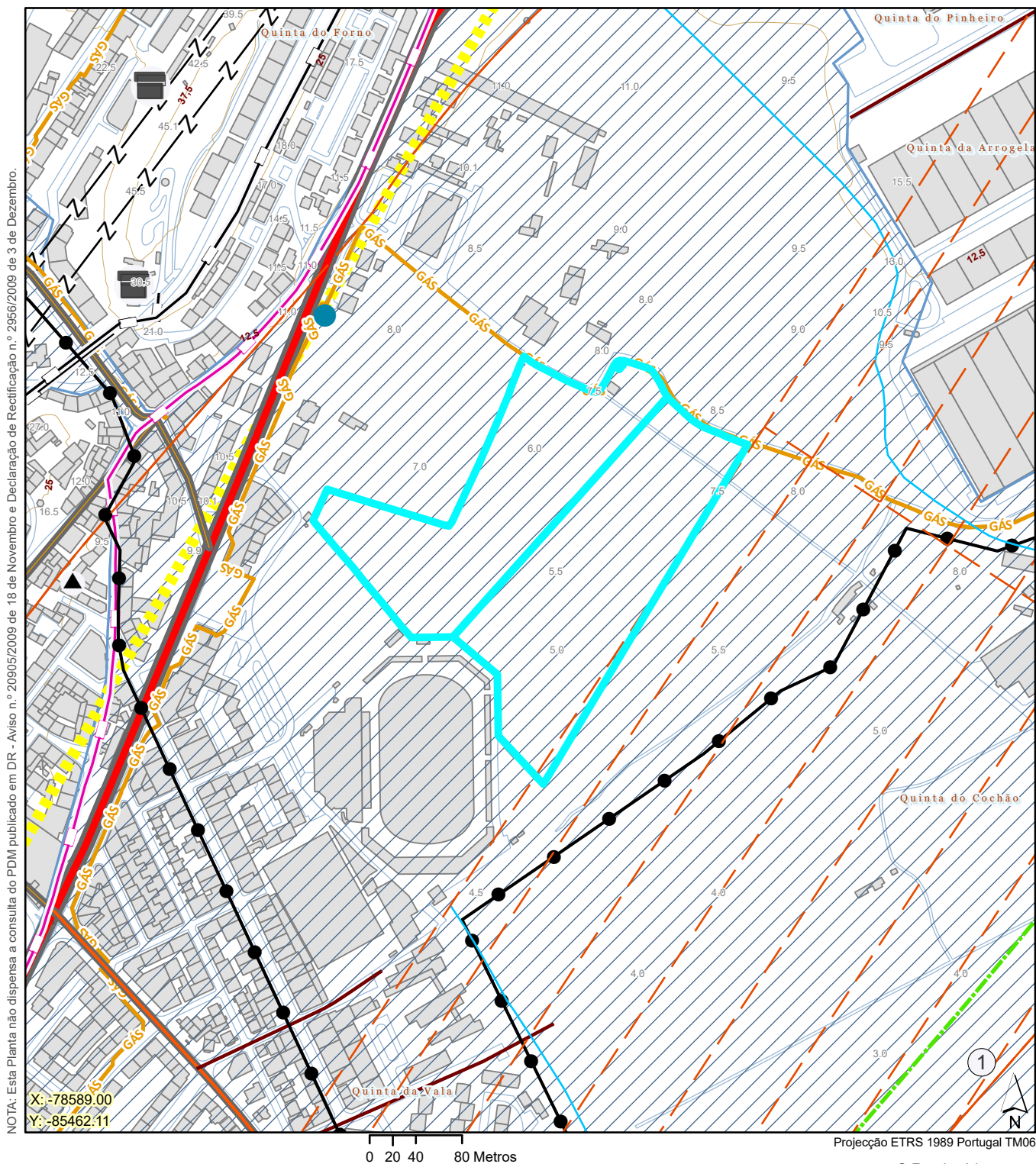
Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

N.º do Processo:

Local:

Data: 03-08-2026

Escala: 1:5 000



Obs.:

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica

O Funcionário

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA



Limites do Concelho



Rio Tejo e Sorraia

RECURSOS NATURAIS
RECURSOS HÍDRICOS
DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO^(*)

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

ZONAS INUNDÁVEIS

-  Regime Fluvial
-  Regime Estuarino- Plano Geral de Inundação

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

RECURSOS GEOLÓGICOS
ÁGUAS MINERAIS NATURAIS
PEDREIRAS

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

PATRIMÓNIO EDIFICADO
IMÓVEIS CLASSIFICADOS

-  Monumento Nacional
 1. Pelourinho de Vila Franca de Xira (MN, Decreto 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 de Junho de 1910)
-  Imóveis de Interesse Público
 2. Marco da VIª Léguas (Castanheira do Ribatejo) (IIP, Dec. n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago./1943)
 3. Igreja Matriz de Castanheira do Ribatejo (IIP, Decreto n.º 45 327, DG n.º 251, 25 de Out. de 1963)
 4. Quinta e Convento de Santo António (IIP, Decreto n.º 2/96, DR n.º 56 de 06 de Março de 1996)
 5. Pelourinho de Povos (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
 6. Marco da Vª Léguas (Vila Franca de Xira) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18/Ago. de 1943)
 7. Quinta do Bulhaco (IIP, Decreto n.º 5 / 2002, DR n.º 42 de 19 de Fevereiro de 2002)
 8. Marco da IVª Léguas (Alverca) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
 9. Padrões do Termo de Lisboa (IIP, Decreto n.º 38 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943)
 10. Igreja Paroquial de Nossa Sra. da Assunção (IIP, Dec. n.º 45/93, DR n.º 280, 30/Nov. de 1993)
 11. Qta. e Palácio de Nossa Sra. da Piedade (IIP, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25/Jun. de 1984)
 12. Quinta das Maduras (Vialonga) (IIP, Decreto n.º 67/97, DR n.º 301 de 31 de Dezembro de 1997)
 13. Pelourinho de Alverca (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)
 14. Pelourinho de Alhandra (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933)

Imóveis de Interesse Municipal

15. Capela de Santa Eulália (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, 26 de Fevereiro de 1982)
16. Palácio do Farrobo (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25 de Junho de 1984)
17. Igreja do Mártir Santo São Sebastião (IIM, Decreto n.º 45/93, R n.º 280, 30/Nov. de 1993)
18. Conjunto Edificado do Pátio das Areias - Quinta das Areias (IIM, Despacho n.º 5629/05, DR n.º 172, apêndice n.º 123, II Série, 7 de Setembro de 2005)


Zona Especial de Protecção (ZEP)

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


IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

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


EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

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

NOTA:

(*) As servidões representadas não dispensam consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de protecção, e consulta de traçados mais rigorosos.
(*) Corredores da RAVE sujeitos a medidas preventivas.

(*) Portaria n.º 1178/2010 de 17 de Novembro e Portaria n.º 36/2013 de 30 de Janeiro. Esta informação não se encontra publicada na Planta de Outras Condicionantes do PDM em vigor.

EQUIPAMENTOS

DEFESA NACIONAL

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

INFRAESTRUTURAS^(*)

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

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

DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

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

REDE ELÉCTRICA

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

GASODUTOS E OLEODUTOS

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

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E REDE RODOVIÁRIA REGIONAL

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

ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS

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

ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS

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

INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS

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

AEROPORTOS E AERÓDROMOS

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

TELECOMUNICAÇÕES

-  Feixes Hertzianos
-  Centro Radioelétrico - Estação Remota de Serves


MARCOS GEODÉSICOS
ACTIVIDADES PERIGOSAS

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


CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS^(*)

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



RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Nome do Requerente:

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho

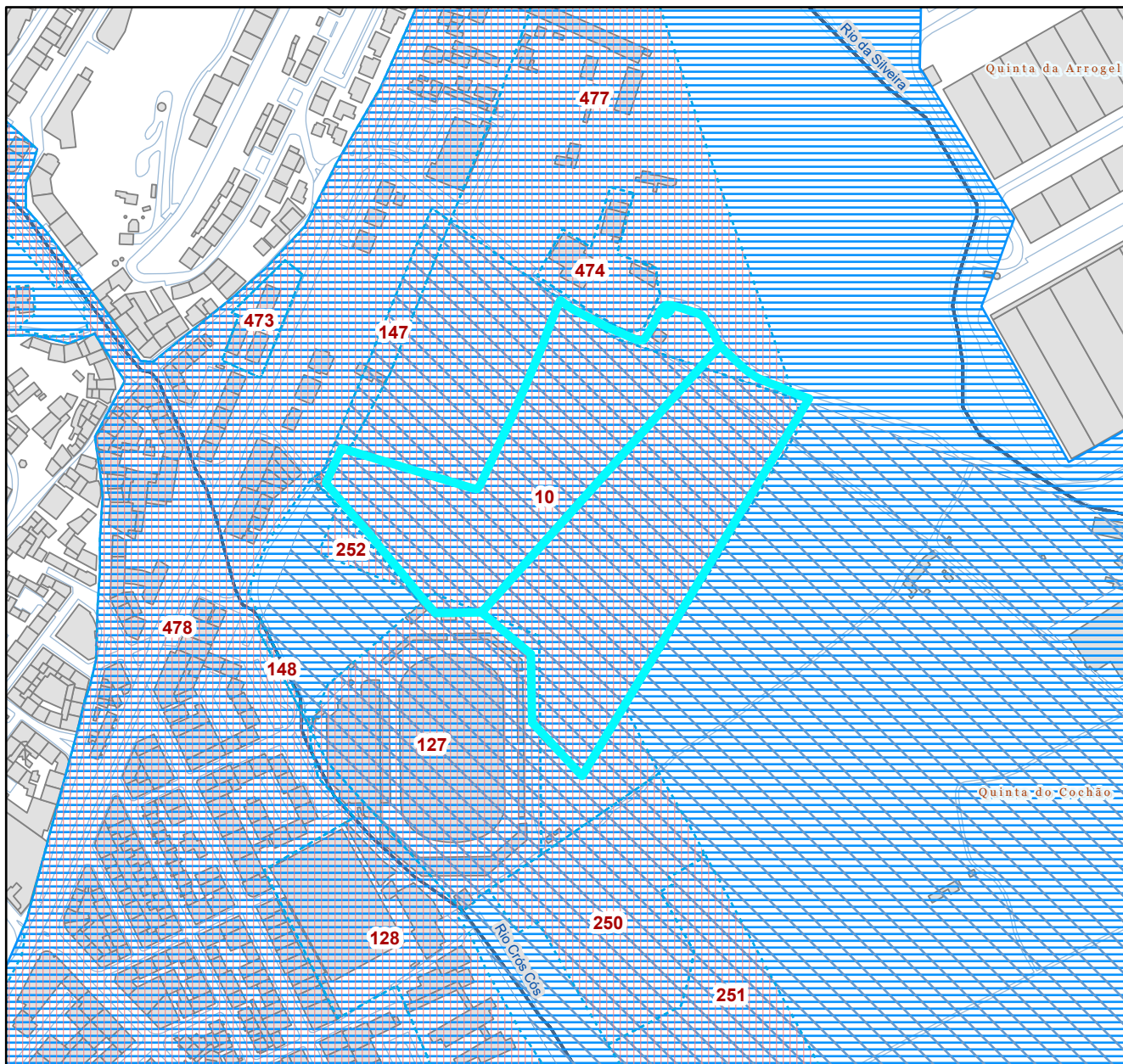
N.º do Processo:

Local:

03-08-2026

Escala: 1:5 000

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



Limites Administrativos

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
REN - ZONAS COSTEIRAS



Sapais



Limite do Estuário do Tejo englobando
Faixa de Protecção (200 metros)

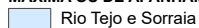


REN - ZONAS DECLIVOSAS

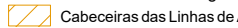


Áreas com Risco de Erosão

REN - ZONAS RIBEIRINHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO



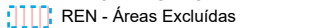
Rio Tejo e Sorraia



Outras Linhas de Água



Cabeceiras das Linhas de Água



Zonas Ameaçadas pelas Cheias



Áreas de Máxima Infiltração

REN - ÁREAS EXCLUIDAS DA REN

REN - Áreas Excluídas

REN - ÁREAS EXCLUIDAS DA REN

Áreas a Excluir para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas

RESERVA NATURAL DO ESTUÁRIO DO TEJO

Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET)

0 20 40 80 Metros



Projeção ETRS 1989
Portugal TM06

O Funcionário

Obs.:

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica