

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DOGU DGU	
	Requerente: Eugénio Martins - Construções Unipessoal, Lda.; Condomínio Privado - Administração de Condomínios, S.A.; Luís Miguel Barrenho Cruz e Alexandre Alfamaia		n.º saída 540/26	Data: 2026/08/20
	Local: QUINTA DA CEVADEIRA - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASTANHEIRA DO RIBATEJO E CACHOEIRAS		Proc.º 25/97 LOTE PDM	
	Assunto: ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO (ALV. 9/99 DE 29/11)		Req.º: 60615/26 Data: 2026/08/19	

Trata-se de uma proposta de alteração ao alvará de licença de loteamento n.º 9/99 de 29/11, que titula a Quinta da Cevadeira, na Castanheira do Ribatejo, pretensão com enquadramento na a) do n.º 2 do artigo 4.º e no n.º 1 do artigo 27.º do Decreto-Lei 555/99 de 16 -12, na sua redação em vigor.

A proposta de alteração é promovida pelos quatro atuais proprietários dos lotes, sendo um deles o promotor inicial, estando identificado no quadro de parâmetros urbanísticos a quem pertence cada lote.

PDM E CONDICIONANTES:

De acordo com a planta de ordenamento do PDM em vigor, a área delimitada como área total de intervenção com 184656,0 m², abrange solo urbano e solo rural, salientando-se que todos os lotes, quer os existentes a manter quer a proposta de realocização de alguns, bem como a escola, já existente, estão inseridos no perímetro urbano.

As alterações dos lotes propostas que incidem essencialmente na Fase 2, estão inseridas em Espaços Urbanizados, ficando sujeitas ao regime de edificabilidade previsto no n.º 3, que determina 0.70 de índice máximo de impermeabilização, determinado em função da área inserida em Espaços Urbanizados que corresponde a 32120,43 m².

Relativamente a servidões e condicionantes, as alterações efetuadas, nos lotes e arruamentos, estão apenas abrangidas pelo Risco Geotécnico - áreas desaconselháveis à construção ficando as obras de urbanização e de construção de todos os lotes, condicionados à realização de estudo geotécnico

Apesar da área de intervenção ser atravessada por uma linha de água, não são propostas alterações que impliquem consulta à APA – Agência Portuguesa do Ambiente, uma vez que as passagens hidráulicas e os atravessamentos do adutor foram construídas no âmbito das obras de urbanização, tendo sido licenciadas e emitidas as respetivas licenças pelas respetivas entidades e cuja conclusão foi verificada pelo então INAG.



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 540/26
Pág. 2/9
Proc.º 25/97 LOTEPDM

ANÁLISE:

1. Para o loteamento da Quinta de Cevadeira foi emitido o alvará de licença de loteamento n.º 9/99 de 29/11, a alteração nº 1 emitida em 26/05/2004 e a nº 2 emitida 10/12/2004, verificando-se que esta última não foi registada na CRP.
 - a. O alvará de licença de loteamento emitido, que prevê duas fases - 1 e 2 - legitimou a constituição de 85 lotes, já individualizados e registados na CRP e na AT.
 - b. Relativamente às obras de urbanização, foram efetuadas as referentes à fase 1 e movimentações de terras da fase 2.
 - c. Não tendo sido registada na CRP a alteração n.º 2 do alvará 9/99 de 29/11 e uma vez que o promotor não pretende contemplar as alterações então propostas, e consequentemente não tem interesse em efetuar o respetivo registo, pretendem a revogação da deliberação da alteração n.º 2, emitida em 10/12/2004, sendo a base da presente proposta a alteração n.º 1, emitida em 26/05/2004.
 - d. Na presente data é também remetida a Reunião de Câmara a proposta a revogação da deliberação da Câmara Municipal da alteração n.º 2, emanada na sua reunião de 09/12/2004.
2. Analisando os elementos entregues, verifica-se que é mantida a execução do loteamento em duas fases, com o total de 88 lotes; 29 destinados a moradias unifamiliares, 58 a edifícios de habitação coletiva e 1 a comércio, verificando-se que as alterações incidem maioritariamente na Fase 2.
 - a. A proposta de alteração contempla 0,40 de índice de impermeabilização máximo, cumprindo o índice máximo aplicável (0.70).
3. FASE 1:

Relativamente às alterações propostas, verifica-se que na Fase 1, constituída por 42 lotes, n.º 1 a 3 e 47 a 85, são introduzidos 3 novos lotes (1 a 3, anteriormente localizados na Fase 2), sendo também efetuados ajustes nos arruamentos, passeios e estacionamento e sendo ainda alterados os seguintes parâmetros urbanísticos:

 - a. N.º DE LOTES:

Os lotes 1 a 3, anteriormente inseridos na Fase 2, integram agora a Fase 1, aumenta de 39 para 42 lotes.
 - b. ÁREA DOS LOTES:

É alterada a área dos lotes 1 a 3, 69 a 72 e 85:

 - A área dos lotes 1 a 3, reduz de 468,0 m² para 408,0 m² cada, 180,0 m² nos 3 lotes;
 - Nos lotes 69 a 72 aumenta de 270,0 m² para 358,0 m², 352,0 m² nos 4 lotes;
 - No lote 85 é reduzida de 555,0 m² para 395,0 m² (160,0 m²).



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 540/26

Pág. 3/9

Proc.º 25/97 LOTEPM

A transferência dos lotes 1 a 3 para esta fase e a variação da área dos outros lotes, implica ampliação de 1416,0 m² da área total dos lotes (de 22293,50 m² para 23709,50 m²).

c. ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:

- Nos lotes 1 a 3, é reduzida de 468,0 m² para 408,0 m² cada, 180,0 m² nos 3 lotes;
- No lote 64 reduz 73,0 m², de 198,0 m² para 125,0 m²;
- Nos lotes 69 a 72 é aumentada de 270,0 m² para 358,0 m², 352,0 m² nos 4 lotes;
- Nos lotes 73 a 75 é ampliada de 147,0 m² para 150,0 m², 9,0 m² nos 3 lotes;
- No lote 78 é reduzida de 160,0 m² para 150,0 m² (10,0 m²);
- No lote 85 é reduzida de 555,0 para 395,0 m² (160,0 m²).

A transferência dos lotes 1 a 3 para esta fase e a variação da área de implantação dos outros lotes, implica ampliação de 1342 m² da área de implantação total dos lotes (de 11382,0 m² para 12724,0 m²).

d. ÁREA DE CONSTRUÇÃO:

- É ampliada a área de construção de habitação de 26710,0 m² para 30548,0 m² (3822,0 m²);
- É ampliada a área de comércio dos lotes 69 a 72 e 85, ficando a Fase 1 com 1339,0 m² destinados a comércio.
- A adição de caves em alguns lotes, implica a ampliação da área de construção de estacionamento de 14341,0 m² para 27726,0 m².
- A área máxima total de construção (habitação + estacionamento + comércio) é ampliada de 41986,0 m² para 66647,19 m² (24661,19 m²).
- Verifica-se que a área de construção externa coberta está contabilizada no total da área de construção, conforme definição constante na g) do artigo 5.º do regulamento do PDM.

e. N.º DE FOGOS E LUGARES DE ESTACIONAMENTO:

Na Fase 1, é ampliado o n.º de fogos de 174 para 232, verificando-se que é assegurado o cumprimento dos respetivos lugares de estacionamento por fogo, depreendendo-se que a área dos fogos é inferior a 120,0 m² (incluindo área de construção de varandas cobertas).

4. FASE 2:

NA 2ª fase, constituída por 43 lotes, 4 a 46 e 86 a 88, são realocizados quase todos os lotes e arruamentos, com exceção dos lotes 86 e 87, e alterados os seguintes parâmetros urbanísticos:

a. N.º DE LOTES:

A transferência dos lotes 1 a 3 para a fase 1 e a introdução de 3 novos lotes (86 a 88) mantém a Fase 1 com 46 lotes.



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 540/26
Pág. 4/9
Proc.º 25/97 LOTE PDM

b. ÁREA DOS LOTES:

- Os lotes 4 a 10, passam a ter 378,21 m², sendo uns reduzidos e outros ampliados;
- Os lotes 12, 15, 17, 18, 23, 26 e 29 reduzem de 450,0 m² para 300,0 m²;
- Os lotes 31 a 46 sofrem todas variações na sua área;
- As variações referidas implicam a redução da área total dos lotes de 16941,90 m² para 15996,40 m² (-945,5 m²).

c. ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:

Com exceção dos lotes 11, 13, 14, 16, 19, 21 a 22, 24 a 25, 27 a 28 e 30, todos os lotes sofrem alterações da área de implantação, implicando que a redução da área máxima de implantação de 14789,50 m² para 12963,47 m².

d. USOS:

Os lotes 4 a 10 mantêm zonas de comércio sendo os restantes lotes destinados a habitação.

e. ÁREA DE CONSTRUÇÃO:

Com exceção dos lotes 31 a 36, todos os lotes sofreram alterações da área de construção:

- A área de construção de habitação é ampliada 7632,52 m², de 34761,4 m² para 42393,92 m²;
- a área máxima de construção afeta a comércio é ampliada de 1764,90 m² para 2647,47 m² (+ 882,57 m²);
- São introduzidas mais caves de estacionamento em alguns lotes, ampliando a área de construção de estacionamento de 16092,72 m² para 45877,88 m²;
- A área total de construção é ampliada de 52619,02 m² para 100579,53 m² (+47960,51 m²).

f. N.º DE FOGOS E LUGARES DE ESTACIONAMENTO:

O n.º de fogos aumenta de 254 para 355, sendo assegurado o cumprimento dos lugares /fogo.

5. LOTEAMENTO - FASE 1 e 2

a. As alterações da 1ª e 2ª fases implicam na totalidade do loteamento, a ampliação de:

- n.º total de lotes de 85 para 88;
- n.º de fogos de 428 para 587;
- da área dos lotes de 39235,4 m² para 39705,90 m²;
- da área de construção afeta a comércio de 2699,9 m² para 3986,47 m² (+1286,57 m²);
- da área de construção afeta a habitação de 61471,40 m² para 72941,92 m² (+11470,52 m²);



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 540/26

Pág. 5/9

Proc.º 25/97 LOTEPDM

- da área de construção afeta a estacionamento de 30433,72 m² para 73603,88 m² (+43170,16²);
- da área total de construção de 94605,02 m² para 167226,72 m² (+72621,7 m²).

b. As alterações propostas estão indicadas, no seguinte quadro resumo de parâmetros urbanísticos:

c. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1.ª Fase										
	n.º de lotes	Área dos lotes	Área max. de Implantação	Área máx. construção comércio	Área máx. de const. habitação	Área máx. const. estacionamento	Área máx. total de construção	n.º de fogos (max.)	estaciona m. privados (min.)	Lugares estac. público
Alt. n.º 1 do alv. n.º 9/99 de 29/11	39	22293,50	11382,0	935,0	26710,0	14341,0	41986,0	174	-	-
Proposta de alteração	42	23709,50	12724,0	1339,0	30548,0	27726,0	66647,19	232	558,6	110,4
2.ª Fase										
Alt. n.º 1 do alv. n.º 9/99 de 29/11	46	16941,90	14789,50	1764,90	34761,40	16092,72	52619,02	254	-	
Proposta de alteração	46	15996,40	12963,47	2647,47	42393,92	45877,88	100579,53	355	826,2	174,1
1.ª + 2.ª Fases										
Alt. n.º 1 do alv. n.º 9/99 de 29/11	85	39235,4	26171,5	2699,90	61471,40	30433,72	94605,02	428	1210	207
Proposta de alteração	88	39705,9	25687,47	3986,47	72941,92	73603,88	167226,72	587	1384,8	284,7
Diferencial	+3	+ 470,5	-484,03	+1286,57	+11470,52	+43170,16	+72621,7	+159	+174,8	+77,7

Obsv.: *valores retirados da planta síntese (alterações)

d. De referir que no quadro das plantas síntese foi introduzida uma coluna referente aos lugares de estacionamento no interior dos lotes, determinados de acordo com o Quadro 8 do Anexo I do regulamento do PDM, uma vez que o alvará de loteamento emitido apenas indicava a área afeta a estacionamento, conforme previsto no PDM aplicável à data da sua aprovação (art.º 33.º: 20 m²/lugar à superfície e 30 m²/lugar em estrutura edificada). Foi também introduzida uma coluna referente à cércea.



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 540/26
Pág. 6/9
Proc.º 25/97 LOTE PDM

6. ÁREAS DE CEDÊNCIA:

- a. Existindo ampliação da área de construção afeta a comércio e a habitação, cumpre determinar o acréscimo das áreas de cedência para Espaços Verdes e para Equipamentos de Utilização Coletiva, de acordo com os parâmetros de dimensionamento constantes no quadro 7 do art.º 106.º do regulamento do PDM em vigor, verificando-se que implica ampliação de 3036,68 m² da área de cedências para EV e 3705,79 m² para EQ, conforme quadro seguinte:

	Área de construção ampliada (m ²)	EV (m ²)	EQ (m ²)
Comércio EV: 28 m ² /100,0 m ² ; EQ: 28 m ² /100,0 m ²	1286,57	360,23	360,23
Habitação Coletiva EV: 28 m ² /120,0 m ² ; EQ: 35/120 m ²	11470,52	2676,45	3345,56
Total		3036,68	3705,79

- b. Verifica-se que a proposta reduz 8295,1 m² da área de cedências para EV e amplia 645,78 m² a área de cedências para EQ, sendo de referir que:
- i. Apesar de existir variação nas áreas de cedência, a proposta de alteração permite que o loteamento, na sua totalidade, cumpra os parâmetros de dimensionamento de EV e EQ, aplicáveis no PDM em vigor, conforme quadro seguinte:

PDM	Total Loteamento (m ²)	EV (m ²)	EQ (m ²)
Comércio EV: 28 m ² /100,0 m ² ; EQ: 28 m ² /100,0 m ²	3986,47	1116,21	1116,21
Moradas Unifamiliares (n.º) EV: 28 m ² /fogo; EQ: 35 m ² /fogo m ²	29	812	1015
Habitação Coletiva EV: 28 m ² /120,0 m ² ; EQ: 35/120 m ²	80101,92	18690,447	23363,06
Total Alv. n.º 09/09 alt. n.º 1		93590,58	24848,49
Total Proposta		85295,48	25494,27
Diferencial (entre alvará e a proposta de alteração)		-8295,1	+645,78
Total aplicável PDM		20618,86	25494,27

- c. É ainda delimitada uma parcela com 657,81 m², de cedência para o domínio público do município, para a ligação ao loteamento da Quinta dos Anjos.
- d. Salienta-se que a proposta de alteração, permite também regularizar a parcela onde foi construída a Escola, identificada como EQ1.
- e. É entregue planta de cedências, alterações e final, com identificação de todas as parcelas de cedência fisicamente individualizadas, sendo indicadas as respetivas áreas e confrontações, permitindo o seu posterior registo.

	INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)	n.º 540/26 Pág. 7/9 Proc.º 25/97 LOTEPDM
---	---	--

7. A proposta foi analisada pelo GPIT, que refere que em termos de rede viária e pedonal, cumpre o solicitado pelos serviços no âmbito das várias reuniões havidas com o projetista, nomeadamente, a nível da continuidade dos percursos pedonais e na geometria dos entroncamentos.
- a. A proposta também permitirá, no futuro, um acesso viário e pedonal, alternativo, à Quinta dos Anjos.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Não se vendo inconveniente na proposta de alteração ao alvará de licença de loteamento n.º 9/99, de 29/11, e verificando-se que os parâmetros são superiores aos limites definidos no nº 2 do artigo 22º do RJUE, propõe-se que seja remetida a 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, na sua redação em vigor, e no artigo 6.º do RMUETOU.

Data: 2026/08/20

A Chefe de Divisão,

(SUSANA MARTINS DOS SANTOS)

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Proposta Diretora de Departamento:



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 540/26

Pág. 8/9

Proc.º 25/97 LOTEPDM

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:

Despachos:



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

Divisão / Sector / Serviço:

Identificação

Nome do Requerente: Humberto Conde

N.I.F.:

Freguesia: União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras

N.º do Processo: 09/99

Local:

Data: 26-11-2025

Escala: 1:5 000



x: -73630.96

y: -74747.41



Limites Administrativos

O Funcionário

Obs.:

Projeção: ETRS 1989 Portugal TM06

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



ZV1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1 - Zone 1									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

ZV2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2 - Zone 2									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

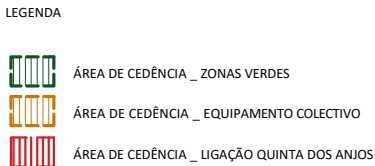
ZV3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3 - Zone 3									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

ZV4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4 - Zone 4									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

ZV5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5 - Zone 5									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

ZV6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6 - Zone 6									
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

[illegible]



06_ QUADRO RESUMO	
TIPO	(m2)
EQ (Área equipamento)	25 494,27
TV (Zona Verde)	85 295,48
ARRUAMENTOS	19 828,07
PASSEIOS	13 674,77
LIGAÇÃO QUINTA DOS ANJOS	657,51
ÁREAS DOS LOTES	39 705,90
TOTAL	184 656,00

EQ1		LIGAÇÃO QUINTA DOS ANJOS	
NORTE	- Rua do Cavadeira	NORTE	- Rua J
SUL	- EQ2	SUL	- Prédio artf 8 seção K
NASCENTE	- Rua F	NASCENTE	- ZV6
POENTE	- Rua F	POENTE	- ZV1
EQ2			
NORTE	- EQ1		
SUL	- Rua F		
NASCENTE	- Rua F		
POENTE	- Rua F		
EQ3			
NORTE	- ZV11		
SUL	- ZV11		
NASCENTE	- Rua F		
POENTE	- ZV11		
EQ4			
NORTE	- ZV11		
SUL	- Prédio artf 8 seção K		
NASCENTE	- ZV11 / Rua J		
POENTE	- Prédio artf 12 seção K		

LIC 13 03

ESTE DOCUMENTO É PROPRIEDADE INTELECTUAL E NÃO PODE SER REPRODUZIDO TOTAL OU PARCIALMENTE SEM EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DOS SEUS AUTORES.
 THIS DOCUMENT IS INTELLECTUAL PROPERTY AND MAY NOT BE REPRODUCED IN FULL OR IN PART WITHOUT THE EXPRESS AUTHORIZATION OF ITS AUTHORS.