 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA	DOGU DGU	
	Requerente: ABEL PEREIRA GONÇALVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE	n.º saída 525/24	Data: 2024/04/18
	Local: CABECEIRO DOS ALAMOS - QUINTA DAS AREIAS - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CASTANHEIRA DO RIBATEJO E CACHOEIRAS	Proc.º 14/96 LOTEPDM	
	Assunto: PROJECTO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL (ALVARÁ N.4/97 DE 25/09/97) – ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO	Req.º: 60935/23	Data: 2023/09/12

Trata-se de um pedido de licença de alteração ao loteamento titulado pelo alvará nº 4/97 de 25/09/1997, sito no Polígono dos Álamos, Quinta das Areias, Castanheira do Ribatejo.

1. A alteração pretendida tem incidência, apenas, nos seguintes lotes integrantes do loteamento em causa:

- Lote 36 - com a área de 6 467m², descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o nº 478/19970930 e omissa na matriz.

- Lote 37 – com a área de 6 300m², descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o nº 479/19970930 e omissa na matriz.



Fig. 1 – Foto Aérea

1.1 Atualmente existem dois lotes, 36 e 37, com as seguintes áreas e parâmetros máximos previstos no alvará do loteamento:

Lotes	Área m ²	Área máxima de implantação m ²	Índice de implantação	Número de pisos	Área máxima de pavimentos m ²	Volume máximo m ³	Índice volumétrico	Uso
36	6467	2873	0,45	1 ou 2	3233	28730	4,44	Indústria, armazém, escritório
37	6300	2794	0,44	1 ou 2	3154	27940	4,43	



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 525/24
Pág. 2/4
Proc.º 14/96 LOTEPDM

2. A proposta consiste nas seguintes alterações:

- a) Na junção dos lotes 36 e 37 transformando-os num único lote, com a designação de 36/37, com a área de 12 767m², correspondente ao somatório da área dos lotes iniciais;
- b) No aumento do polígono de implantação, através da junção dos polígonos anteriores, garantindo os afastamentos mínimos aos limites do lote;
- c) No aumento da área de implantação em 716,50m², dado que para os lotes 36 e 37 estava prevista uma área de implantação de 2873m² e de 2794m² respetivamente, e para o novo lote 36/37, propõe-se uma área de implantação de 6383,50m²;
- d) No aumento do valor da área de construção em **6380m²**, que corresponde à construção de um piso intermédio (inserido no volume do edifício), dado que para os lotes 42 e 43 estava prevista uma área de construção de 3233m² e de 3154m² respetivamente, e para o novo lote 36/37 propõe-se uma área de construção de 12 767m².

2.1 Análise:

a) O aumento da área de implantação, no valor de 716,50 m², implica um acréscimo do índice de implantação nos lotes 36 e 37, de 0,45 e 0,44 para 0,50 (6 383,50m²/12 767m²), verificando-se o aumento proposto é consentâneo com o índice de implantação máximo por parcela ou lote de 0,50 admitido pelo PDM para a classe de Espaços de Multiusos, na qual se insere a pretensão, como se verifica através do quadro seguinte:

Área do loteamento 92 600 m ²	Aprovado		Proposto	PDM
	Lote 36	Lote 37	Lote 36 / 37	Lote
Área do lote	6 467 m ²	6 300 m ²	12 767 m ²	-
Área de implantação	2 873 m ²	2 794 m ²	6 383,50 m ²	6 383,50 m ² (máx. p/ lote c/ 12767)
Índice de Implantação	0,45	0,44	0,50	0,50 (máx.)
Área de Construção	3 233 m ²	3 154 m ²	12 767 m ²	-

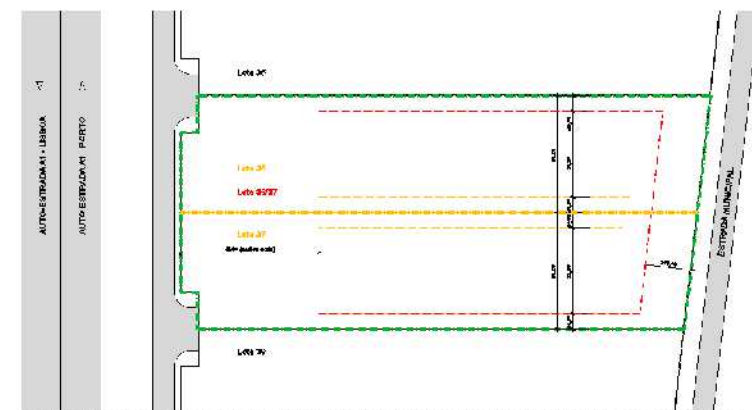


INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 525/24

Pág. 3/4

Proc.º 14/96 LOTEPDM



EXTRATO DO SUMÁRIO INTERIORE									
LOTES	ÁREAS (M ²)	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (M ²)	ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	NÚMERO DE UNIDADES	ÁREA MÁXIMA DE PLANTIO (M ²)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO NO LOTE	VOLUME (M ³)	ÍNDICE VOLUMÉTRICO	USO
50	0.467	2.873,04	0,45	1 0U2	3.333	0,5	26730	4,44	INDÚSTRIA JORNALDEIROS RESIDUÁRIO
57	0.300	2.744,04	0,44		3.854	0,5	27440	4,43	
26127	12.747	4.385,04	0,50*	1 0U2	12.187	1,0	74.927*	5,80	INDÚSTRIA JORNALDEIROS RESIDUÁRIO

*ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMO CONFORME ARTIGO 62º DO RZUE

LEGENDA
- - - - - LÍNEA DE LOTEAMENTO
- - - - - LÍNEA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA
- - - - - LÍNEA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA



b) Relativamente aos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência, verifica-se que o aumento de área de construção de 6 380m², implica o acréscimo de 1 595m² (25/100) para espaços verdes e de 638m² (10/100) para equipamentos de utilização coletiva. Dado que tais acréscimos de área não fazem parte da proposta, nem se justifica a sua cedência no âmbito do loteamento em causa, remete-se à consideração superior a possibilidade da sua compensação nos termos dos artigos 33º e 34º do RMUETOU;

Proposta de Decisão:

Em face do acima exposto, não se vê inconveniente na proposta de alteração do alvará de loteamento n.º 4/97 de 25/09, a qual dá cumprimento ao PDM, no entanto tratando-se de alteração que implica ampliação superior a 3% e que o loteamento ultrapassa os limites definidos no n.º 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 e suas alterações em vigor e no artigo 6.º do RMUETOU.


Sara Morgado
18-04-2024



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 525/24

Pág. 4/4

Proc.º 14/96 LOTEPDM

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Sra. D/DOGU Arq.ª Teresa Laranjeira,
De acordo com a presente informação técnica, propõe-se que a proposta seja remetida a Reunião de Câmara para aceitação de princípio e posterior envio para discussão pública.

Fernando Cabaço
18-04-2024

2

Proposta Diretora de Departamento:

Sr. Presidente, face ao exposto na presente informação propõe-se o envio do presente assunto a Reunião de Câmara para aceitação de princípio e remessa para discussão pública.

Teresa Laranjeira
19-04-2024

3

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:

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

19-04-2024

Fernando Paulo Ferreira

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Identificação

Nome do Requerente:

N.I.F.:

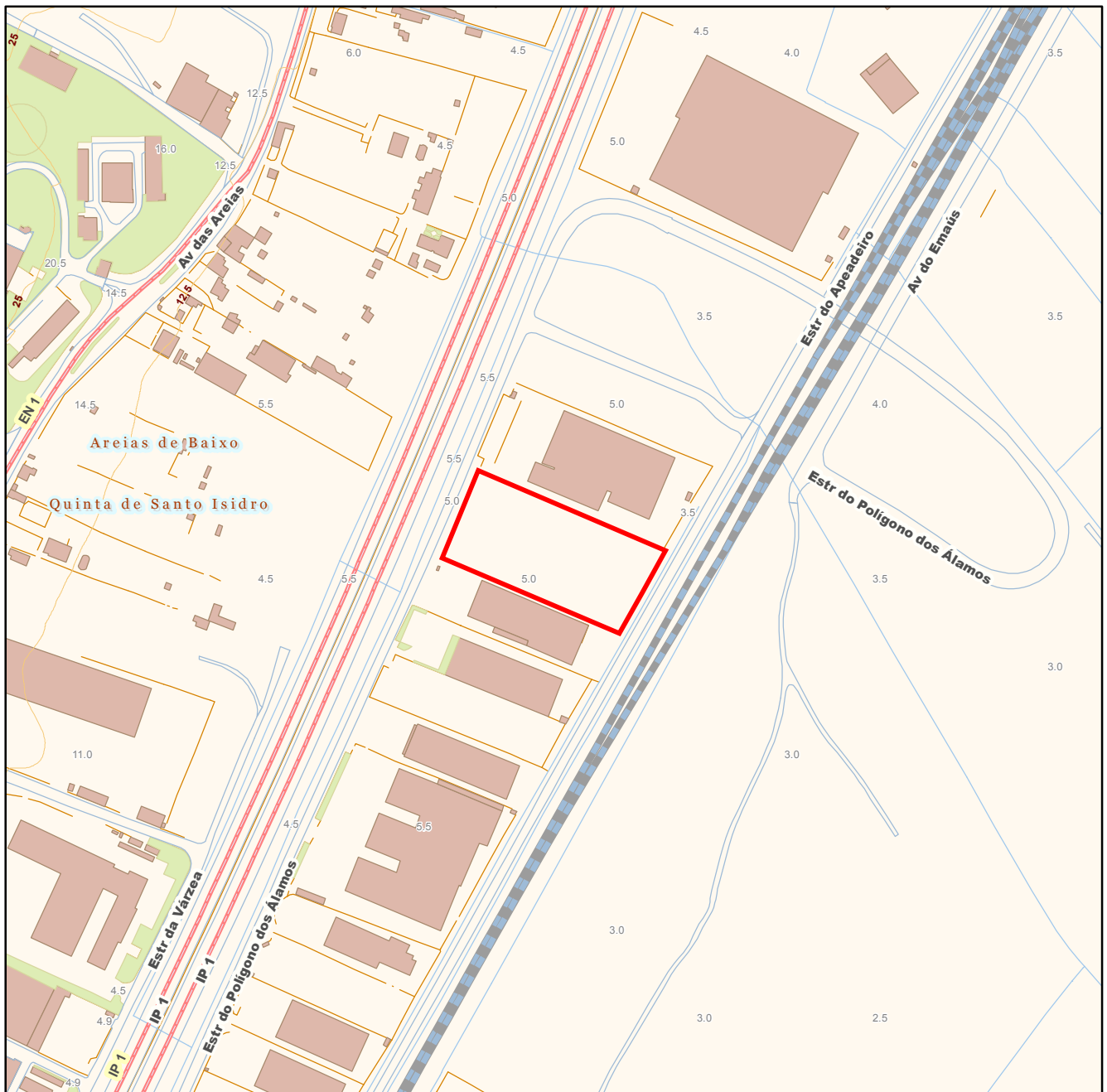
Freguesia: União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras

N.º do Processo:

Local:

Data: 22-04-2024

Escala: 1:5 000



x: -73159.37

y: -76359.66

O Funcionário

Obs.:

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:

N.I.F.: Freguesia: União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras

N.º do Processo: Local:

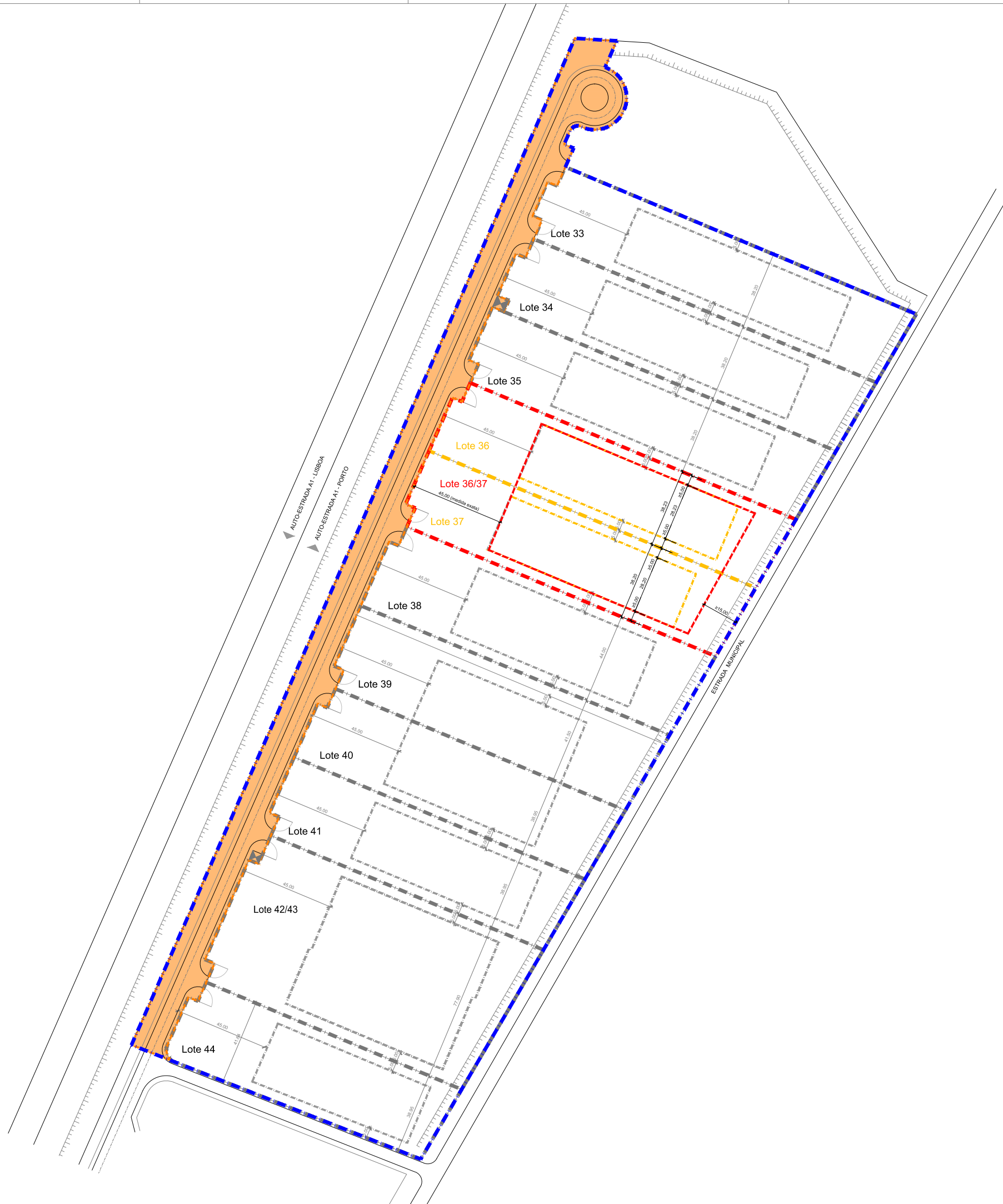
Data: 22-04-2024 Escala: 1:5 000



x: -73159.37
y: -76359.66

O Funcionário

Limites Administrativos



QUADRO SÍNTESE									
LOTES	ÁREAS (m²)	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	NÚMERO DE PISOS	ÁREA MÁXIMA DE PAVIMENTOS (m²)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO AO LOTE	VOLUME (m³)	ÍNDICE VOLUMÉTRICO	USO
33	7009	3144	0,45	1 OU 2	3504	0,50	31440	4,49	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
34	6829	3254	0,48	1 OU 2	3614	0,53	32540	4,76	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
35	6648	2964	0,45	1 OU 2	3324	0,50	29640	4,46	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
36	6467	2873	0,45	1 OU 2	3233	0,50	28730	4,44	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
37	6300	2794	0,44		3154	0,50	27940	4,43	
36 / 37	12767	6383,5	0,50*	1 OU 2	12767	1,00	76602	6,00**	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
38	6768	3024	0,45	1 OU 2	3384	0,50	30240	4,47	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
39	6647	2953	0,44	1 OU 2	3323	0,50	29530	4,44	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
40	5975	2617	0,44	1 OU 2	2987	0,50	26170	4,38	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
41	5837	2548	0,44	1 OU 2	2918	0,50	25480	4,37	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
42/43	11282	5036	0,45	1 OU 2	5776	0,51	50360	4,47	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
44	5654	2450	0,43	1 OU 2	2820	0,50	24500	4,33	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
TOTAL EXISTENTE	75396	33657	---	---	38037	---	336570	---	---
TOTAL PROPOSTO	75396	34373,5	---	---	44417	---	356502	---	---

* ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMO CONFORME ARTIGO 62º DO DMVFX
 ** VOLUME: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO A MULTIPLICAR PELA CÉRCIA MÁXIMA DE 12 METROS, CONFORME ARTIGO 62º DO DMVFX

Assinado por: RUI PEDRO DOS SANTOS GOMES
 Num. de Identificação: 13350598
 Data: 2024.04.23 12:17:27+01'00'

Área Total do Terreno sujeito a Operação de Loteamento - 83.070 m²
 Área Total dos Lotes - 75.396 m²
 Área Total de cedências para arruamentos, protecções e PT - 7.674 m²

- Limite do Terreno a Lotear
- Limite dos Lotes
- Polígono de implantação existente, a atarar
- Polígono de implantação proposto
- Limite final do lote 36/37
- Polígono de Implantação
- Área de Cedências (7.674 m²)
- Posto de Transformação (PT)

DATA: 31/08/2023

0 10 20 m
 ESCALA: 1/1000

ALTERAÇÕES: PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO

LICENCIAMENTO
 ARQUITETURA

DESenho 03

nelson neves | arquiteta + engenharia civil + direção de obras | t: 261325465 | m: 914831114 | e: nneves.arqeng@gmail.com
 rui gomes

Herdeiros de Abel Pereira Gonçalves
 Alteração ao alvará de loteamento 4/97 - União dos Lotes 36 e 37
 Polígono dos Álamos, lotes 36 e 37 - Quinta das Areias - Castanheira do Ribatejo - Vila Franca de Xira



CONFRONTAÇÕES				
LOTE	NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
33	Estrada Municipal	Lote 34	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
34	Lote 33	Lote 35	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
35	Lote 34	Lote 36/37	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
36 / 37	Lote 35	Lote 38	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
38	Lote 36/37	Lote 39	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
39	Lote 38	Lote 40	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
40	Lote 39	Lote 41	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
41	Lote 40	Lote 42/43	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
42/43	Lote 41	Lote 44	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.
44	Lote 42/43	GERIL	Carril Ferroviário	Auto-estrada do norte - BRISA, Auto-estradas de Portugal S.A.

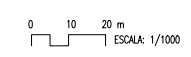
QUADRO SÍNTESE									
LOTES	ÁREAS (m²)	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	NÚMERO DE PISOS	ÁREA MÁXIMA DE PAVIMENTOS (m²)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO AO LOTE	VOLUME (m³)	ÍNDICE VOLUMÉTRICO	USO
33	7009	3144	0,45	1 OU 2	3504	0,50	31440	4,49	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
34	6829	3254	0,48	1 OU 2	3614	0,53	32540	4,76	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
35	6648	2964	0,45	1 OU 2	3324	0,50	29640	4,46	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
36 / 37	12767	6383,5	0,50*	1 OU 2	12767	1,00	76602	6,00	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
38	6768	3024	0,45	1 OU 2	3384	0,50	30240	4,47	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
39	6647	2953	0,44	1 OU 2	3323	0,50	29530	4,44	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
40	5975	2617	0,44	1 OU 2	2987	0,50	26170	4,38	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
41	5837	2548	0,44	1 OU 2	2918	0,50	25480	4,37	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
42/43	11262	5036	0,45	1 OU 2	5776	0,51	50360	4,47	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
44	5654	2450	0,43	1 OU 2	2820	0,50	24500	4,33	INDÚSTRIA ARMAZÉM ESCRITÓRIO
TOTAL	75396	34373,5	---	---	44417	---	356502	---	---

Assinado por: RUI PEDRO DOS SANTOS GOMES
 Num. de Identificação: 13350598
 Data: 2024.04.23 12:17:31+01'00'

Área Total do Terreno sujeito a Operação de Loteamento - 83.070 m²
 Área Total dos Lotes - 75.396 m²
 Área Total de cedências para arruamentos, protecções e PT - 7.674 m²

- |— Limite do Terreno a Lotear
- |-|- Limite dos Lotes
- Polígono de implantação
- Área de Cedências (7.674 m²)
- Posto de Transformação (PT)

DATA: 31/08/2023



TELA FINAL: PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO

LICENCIAMENTO
 ARQUITETURA

DESIGNO 04

nelson neves | arquitetura + engenharia civil + direção de obras | t: 261325465 | m: 914831114 | e: nneves.arqeng@gmail.com
 rui gomes

Herdeiros de Abel Pereira Gonçalves
 Alteração ao alvará de loteamento 4/97 : União dos Lotes 36 e 37
 Polígono dos Álamos, lotes 36 e 37 - Quinta das Areias - Castanheira do Ribatejo - Vila Franca de Xira