

 <p>MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL</p>	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DOGU DGU	
	Requerente: SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES GAMEIRO E FILHOS, LDA.		n.º saída 183/25	Data: 2025/02/19
	Local: MALVA ROSA - VERDELHA (EX-MAGUE) - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALVERCA DO RIBATEJO E SOBRALINHO		Proc.º 11/03 LOTEPDM	
Assunto: ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO (ALV.4/03 DE 17/07)		Req.º: 12529/25 Data: 2025/02/19		

Trata-se de um pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 04/03 de 17/07, e suas alterações em vigor, alvará que titula a Malvarosa, em Alverca do Ribatejo.

A pretensão tem enquadramento na a) do n.º 2 do artigo 4.º e no n.º 1 do art.º 27.º do D.L. 555/99 de 16/12, na sua atual redação.

1. A proposta de alteração pretendida contempla:

- a introdução da designação “máximo” no número de fogos;
 - a introdução da designação de “mínimo” no número de lugares de estacionamento;
 - a diminuição do n.º de fogos do lote 56 de 53 para 51 e o aumento dos lugares de estacionamento de 133 para 134;
 - a diminuição dos lugares de estacionamento do lote 57 de 155 para 148 (mantendo 62 fogos);
 - o aumento de n.º de fogos do lote 58 de 60 para 62 e a diminuição dos lugares de estacionamento de 150 para 142;
 - a redução da área de implantação do lote 61 de 1750,0 m² para 1250,0 m² e o aumento do n.º de pisos de 5 para 7;
 - A alteração contempla ainda as retificações/alterações aos arruamentos, efetuadas no decorrer das obras de urbanização; supressão da rotunda junto ao lote 58, pequenos ajustes na implantação da rua 4, alteração da curvatura da rua 5 e realocação de 2 lugares de estacionamento e de passadeiras, mantendo-se o total de 918 lugares exteriores de “*estacionamento rotativo*”, ao longo dos arruamentos;
 - A redução da área de implantação do lote 61, implica redução da área total de implantação do loteamento de 51904,57 m² para 51405,57 m², redução inferior a 3%, tendo enquadramento no n.º 8 do art.º 27.º do RJUE.
- a. Não se vê inconveniente na introdução das designações “máximo” e “mínimo” nas colunas do n.º de fogos e lugares de estacionamento, respetivamente, uma vez que evita futuras alterações em situações de variação do n.º de fogos e frações.
- b. No lote 56, não se vê inconveniente na redução do número máximo de fogos para 51 e no aumento do n.º mínimo de estacionamentos para 134, uma vez que permitem assegurar os lugares de estacionamento aplicáveis, de acordo com o parâmetro de dimensionamento intermédio do Quadro 8 do Anexo I do regulamento do PDM (2,5 x 51 = 127,5 para fogos



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

**n.º 183/25
Pág. 2/5
Proc.º 11/03 LOTEPDM**

com área de construção entre 120 m² e 300,0 m²), apesar de não terem todos área superior a 120,0 m².

- c. No lote 57, não se vê inconveniente na redução dos lugares de estacionamento para o mínimo de 148, uma vez que permite assegurar a aplicação do parâmetro menos exigente (2,0 x 62 = 124 para fogos com área de construção inferior a 120 m²), devendo no âmbito do processo de construção do lote ser cumprido os lugares por fogo, em função da sua área.
 - d. No lote 58, não se vê inconveniente no aumento do n.º de fogos para 62 e na redução dos lugares de estacionamento para 142, uma vez que permite assegurar a aplicação do parâmetro menos exigente (2,0 x 62 = 124 para fogos com área de construção inferior a 120 m²), devendo no âmbito do processo de construção do lote ser cumprido os lugares por fogo, em função da sua área.
 - e. Relativamente ao lote 61, não se vê inconveniente na redução da área de implantação do lote 61 de 1750,0 m² para 1250,0 m², nem no aumento do n.º de pisos de 5 para 7, uma vez que é mantida a área total de construção do lote e que os lotes 56, 57 e 58 têm 7 pisos + 1 piso recuado, dando cumprimento ao regime de edificabilidade aplicável que refere que os edifícios deverão harmonizar-se com a envolvente.
 - f. Não se vê inconveniente na realocização dos 2 lugares de estacionamento, uma vez que se mantem o total de 918 lugares exteriores de “*estacionamento rotativo*”, ao longo dos arruamentos.
 - g. A redução da área de implantação do lote 61, implica redução da área total de implantação do loteamento de 51904,57 m² para 51405,57 m², variação inferior a 3%, com enquadramento no n.º 8 do art.º 27.º do RJUE.
 - h. A variação do número de lugares de estacionamento, proposta para os lotes 56,57 e 58, implica alteração do número total de lugares afetos aos lotes, de 3202 para o mínimo de 3188, no entanto, permite assegurar os lugares por fogo aplicáveis, conforme acima referido nas alíneas b) a d).
2. Não existindo alterações das áreas de construção dos lotes, a proposta não tem implicações nas áreas de cedência.
 3. De salientar ainda que a alteração apresentada não implica alterações das confrontações dos lotes, nem das parcelas de cedência.
 4. Sendo proposta ampliação do número de pisos do lote 61, apesar dos lotes contíguos terem 7 pisos e um piso recuado e de estar inserido na Zona D2 (excluída) da Área de Servidão do Aeródromo de Alverca, deverá ser dado conhecimento da alteração ao RD/DGRDN - Recurso da Defesa - Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional.



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 183/25

Pág. 3/5

Proc.º 11/03 LOTEPDM

5. Considera-se que, tendo em conta a dimensão do loteamento, o cumprimento do n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua alteração em vigor, deverá ser efetuado através de Edital, conforme previsto no n.º 3 do artigo 112.º do CPA - Código de Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Não se vendo inconveniente na presente proposta de alteração ao alvará de loteamento n.º 04/03 de 17/07, propõe-se que o cumprimento do n.º 3 do artigo 27.º do D.L. 555/99 de 16/12, na sua atual redação, seja efetuado através de Edital, conforme previsto no n.º 3 do artigo 112.º do CPA - Código de Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, e que posteriormente a proposta de alteração seja enviada a Reunião de Câmara para aprovação, nos termos do n.º 8 do artigo 27.º do D.L. 555/99 de 16/12, na sua atual redação.

Data: 2025/02/19

O Técnico,

(SUSANA MARTINS DOS SANTOS)

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Proposta Diretora de Departamento:



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 183/25

Pág. 4/5

Proc.º 11/03 LOTEPDM

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:

Despachos:



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 183/25

Pág. 5/5

Proc.º 11/03 LOTEPDM