



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA
PARTICIPAÇÃO PÚBLICA - ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MALVAROSA

IDENTIFICAÇÃO

Morada / Sede em: Rua Dr. Miguel Bombarda, nº 38 Código Postal: 2600-190
Nome / Designação: BLOCO DE ESQUERDA DE VILA FRANCA DE XIRA
NIF / NIPC: 504486721 B.I./CC Nº _____ Validade: _____
Telefone / Telemóvel: 926 11102 E-mail: RUI.PERDIGAZZ@GMAIL.COM

Exmo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira:

A ENTIDADE SUPRAMENCIONADA VEM PARTICIPAR POR ESCRITO NA CONSULTA PÚBLICA RELATIVA A ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DO LOTEAMENTO Nº 4/03, DE 17/07, PROCESSO Nº 11/03 LOTE PDM, NO LOCAL DO MALVAROSA - VERDELHA (EX-MAGUE), ALVENGA, APRESENTANDO O ANEXO 1, DOCUMENTO QUE ACOMPANHA ESTA FICHA DE PARTICIPAÇÃO.

Vila Franca de Xira, 23 de JANEIRO de 2019

Pede deferimento,
O requerente/representante,

ASS.

Rui Perdiggaz

(apresentação de B.I./C.C. ou assinatura reconhecida)



EDITAL Nº 819/2018

**PROJETO DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DENOMINADO POR MALVAROSA – VERDELHA (EX
MAGUE) – ALVERCA DO RIBATEJO
CONSULTA PÚBLICA**

ADITAMENTO AO EDITAL Nº 811/2018

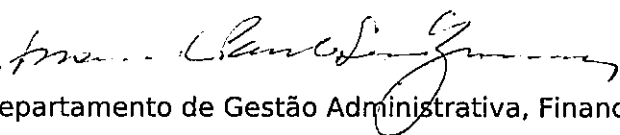
ALBERTO SIMÕES MAIA MESQUITA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

FAZ SABER, em cumprimento do nº 1, do artº 56º, do anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos dos nºs 2 e 3, do artigo 27º, do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, e suas alterações em vigor, conjugado com o artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, que a contagem do prazo de submissão a consulta pública do projeto de alteração ao loteamento denominado por Malvarosa, Verdelha (ex Mague), em Alverca do Ribatejo, titulado pelo alvará de loteamento nº 4/03, de 17 de julho, ocorre pelo período de 15 dias, com início 5 dias após a afixação do presente aditamento ao edital nº 811/2018, de 20 de dezembro, no edifício dos Paços do Município.

Os interessados podem também consultar no site da câmara municipal www.cm-vfxira.pt a documentação relativa ao presente projeto de alteração ao loteamento.

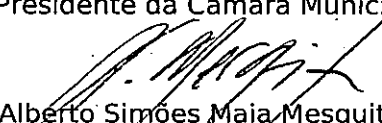
As reclamações, observações ou sugestões que os interessados queiram apresentar no âmbito da consulta pública, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, também podem ser efetuadas para o e-mail/endereço eletrónico que a seguir se indica: alloteamento.malvarosa@cm-vfxira.pt, ou apresentadas na Junta de Freguesia da União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho.

Para constar se publica o presente edital, e outros de igual teor vão ser afixados nos locais do costume, publicado num jornal de expansão local e na página do município na internet.

E eu, , Fernando Paulo Serra Barreiros, Diretor do Departamento de Gestão Administrativa, Financeira e Jurídica, o subscrevi.

Paços do Município de Vila Franca de Xira, 28 de dezembro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal,


- Alberto Simões Maia Mesquita -

Exm.º Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira:



Bloco de Esquerda de Vila Franca de Xira, portador do NIPC n.º 504486721, residente na Rua Dr. Miguel Bombarda, n.º 38, Vila Franca de Xira, vem apresentar, nos termos do artigo 22.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a sua **participação escrita na consulta pública** relativa à alteração ao alvará de loteamento n.º 4/03, de 17/07, processo n.º 11/03 LOTEPDM, no local da Malvarosa – Verdelha (ex-Mague), na freguesia de Alverca do Ribatejo, cujo requerente é Sociedade de Construções Gameiro e Filhos, Lda, o que faz nos termos seguintes:

I - Introdução

A participação escrita na consulta pública supramencionada é baseada nos documentos disponibilizados pelo município na sua página electrónica oficial, os quais foram consultados em 07/01/2019. Eram disponibilizados os seguintes documentos:

- 1 – Edital.
- 2 – Formulário de participação.
- 3 – Documento único composto pelos seguintes elementos:
 - a) Informação/Despacho n.º 65/2018, de 10/12/2018, do processo n.º 11/03 LOTEPDM,
 - b) Extracto da Memória Descritiva (Doc. 7/15):
 - i – [Capítulo] 4 Descrição e justificação da proposta,
 - ii - [Capítulo] 5 Enquadramento da pretensão com a legislação em vigor

(somente o ponto 5 Mostrar área de trabalho.scf .1).

 - c) Parecer do Ministério da Defesa Nacional - Força Aérea,
 - d) Planta de localização,

- e) Planta de Síntese Proposta – Alterações,
- f) Planta de Síntese Proposta – Telas Finais,
- g) Planta de Cedências.

São também utilizados documentos relativos à 3.^a alteração ao alvará do loteamento, de 16/06/2013, na participação escrita, além da legislação e regulamentação em vigor e aplicáveis, que a presente entidade participante possui. Foi utilizada a versão 17 do Regulamento do PDM.

Entre os documentos disponibilizados pelo município não constavam as plantas de classificação do solo e de condicionantes do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira (PDM) sobre o local do loteamento, elementos fundamentais para a análise e verificação da compatibilidade da pretensão com o plano municipal de ordenamento do território. As usadas na participação foram obtidas na página do Sistema de Informação Geográfica (SIG) do município, cujo conhecimento da disponibilidade desse recurso e prática do uso dele não é seguramente adquirido pela esmagadora maioria dos munícipes. Não constava também o contrato que a proposta de alteração ao alvará do loteamento «pressupõe» celebrar entre o requerente e a Câmara Municipal, para efeitos da permuta de solos, em consequência, não é possível na consulta pública haver pronuncia sobre o teor do contrato conexo à alteração do loteamento que ambas entidades tencionam assinar.

Esta participação é composta pelos seguintes capítulos:

- a) Dos Factos,
- b) Do Direito,
- c) Conclusões.

II - Dos Factos:

1.º

O lote 61 está, segundo o PDM, implantado em solo classificado de Espaço de Equipamento (*vide* fig. 1).

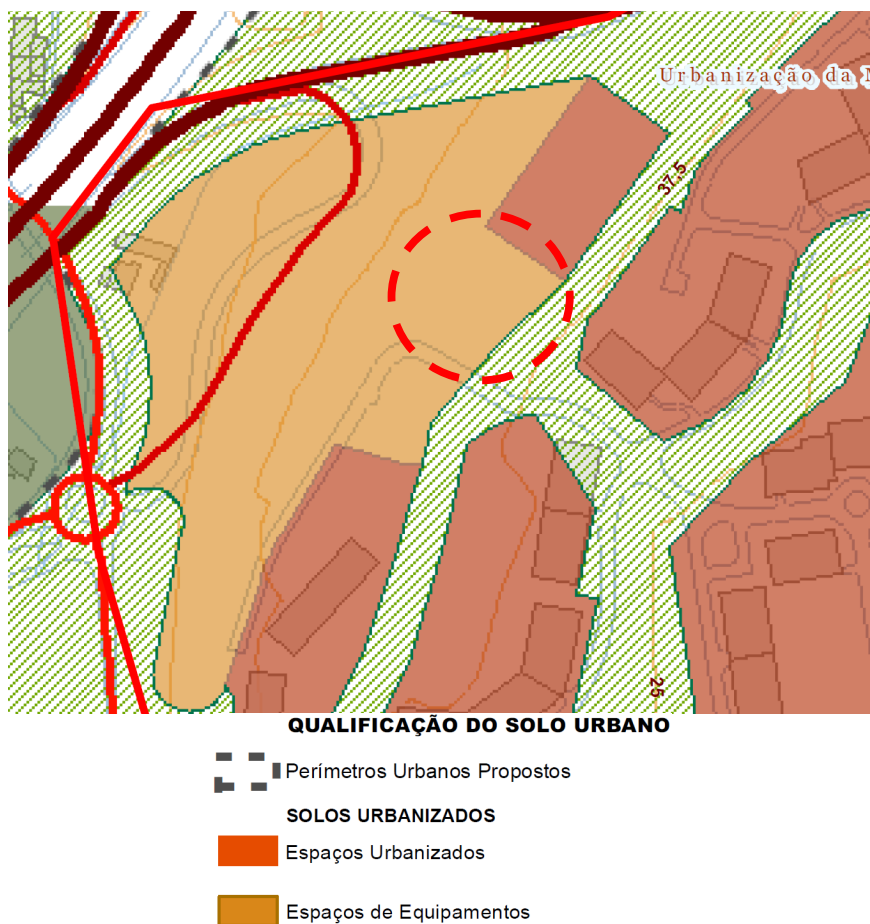


Fig. 1 – PDM, Planta de qualificação do solo. Localização do lote 61, em Espaço de Equipamento.

2.º

O lote 61 é destinado a actividades económicas (*vide* fig. 2), 3.500 m² de área bruta de construção, mais 3.500 m² de estacionamento.

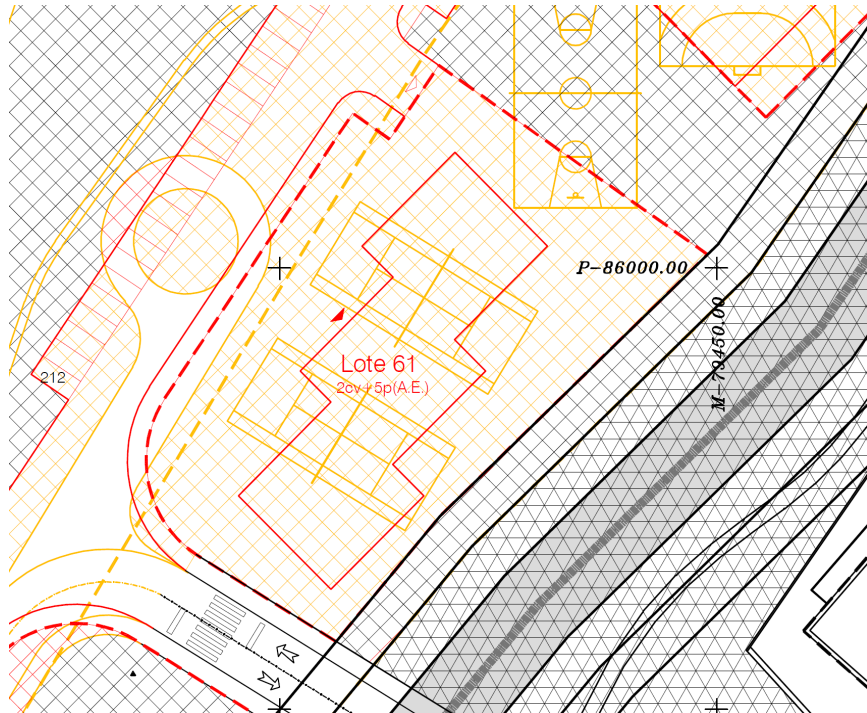


Fig. 2 – Implantação do lote 61, cuja utilização proposta é para Actividades Económicas (A.E).

3.º

O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial (artigo 1.º), e os conceitos técnicos fixados neste decreto são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admitidos outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo ou finalidade (artigo 3.º).

4.º

O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, define assim (na ficha n.º 25) os equipamentos de utilização colectiva:

Definição

Os equipamentos de utilização colectiva são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

Notas complementares

No conceito de equipamentos de utilização colectiva não estão incluídas as infra-estruturas urbanas e territoriais.

Os equipamentos de utilização colectiva podem ser de natureza pública ou privada. Quando os bens ou serviços são providos por entidades públicas, directa ou indirectamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “equipamento de utilização colectiva de natureza pública”.

As necessidades colectivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos de utilização colectiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo.

As edificações e os espaços não edificados referidos na definição são normalmente adaptados às finalidades prosseguidas pelo equipamento a que respeitam.

O conceito de equipamentos de utilização colectiva corresponde ao conceito de equipamentos colectivos a que se refere o artigo 17.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

5.º

A alínea v) do artigo 5.º do Regulamento do PDM define assim o conceito de Equipamentos de Utilização Colectiva:

- v) Equipamentos de Utilização Coletiva - edificações onde se localizam atividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Corresponde às áreas afetas às instalações (área ocupada pelas edificações e terreno envolvente) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

6.º

Os artigos 56.º e 57.º do Regulamento do PDM estabelecem o seguinte para Espaços de Equipamentos:

Artigo 56º

Identificação

Os Espaços de Equipamento delimitados na Planta de Ordenamento correspondem a espaços onde são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais.

Artigo 57º

Ocupações e utilizações

É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos de utilização coletiva, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

7.º

Os lotes 57 e 58 estão, segundo o PDM, implantados em solo classificado de Espaço de Equipamento (*vide* fig. 3).

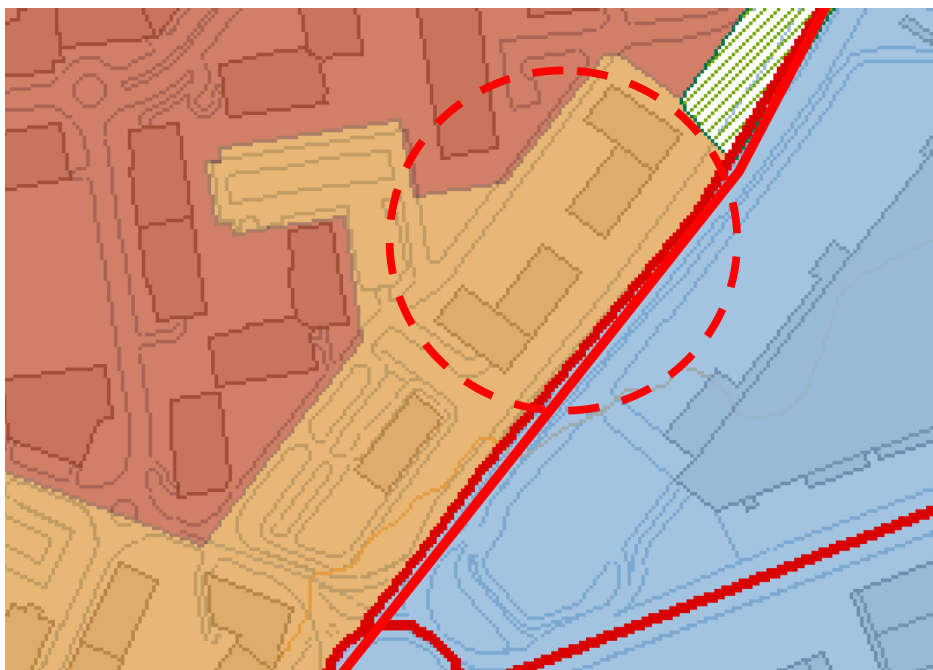


Fig. 3 – PDM. Planta de classificação do solo, e localização dos lotes 57 e 58.

8.º

A Informação/Despacho n.º 65/2018, de 10/12/2018, declara que os lotes 57 e 58 do alvará do loteamento que está em vigor são destinados a equipamentos de utilização colectiva, de natureza privada, e de acordo com a descrição na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira (*vide* fig. 4).

No âmbito da presente operação de alteração ao loteamento, o requerente é titular do direito de propriedade sobre os lotes 56, 57,58 e 59, respetivamente descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob 6102/20140620, 3570/20030808, 6103/20140620 e 6104/20140620 e inscritos na matriz sob artigos 5594, 5595,5596 e 5597 também respetivamente;

- Lote 56 - com 7477 m2 - área de implantação de 2003 m2 e área de construção 11445m2, composto por 2 blocos destinados a habitação e estacionamento - 4 pisos acima da cota de soleira e 2 abaixo- 50 fogos;
- Lote 57 - com 2282,97m2 - área de implantação 1717,93m2 e área de construção- 9514,85, composto por 2 blocos, destinado a equipamento privado de utilização coletiva e estacionamento - 6 pisos acima da cota de soleira e 3 abaixo;
- Lote 58 - com 2 282,97m2 - área de implantação, 1717,93m2 e área de construção- 9514,85, composto por 2 blocos, destinado a equipamento privado de utilização coletiva e estacionamento - 6 pisos acima da cota de soleira e 3 abaixo;

Fig. 4 - Informação/Despacho n.º 65/2018, de 10/12/2018, p.1.

9.º

A Planta de Síntese Proposta – Alterações revela ainda que no alvará do loteamento que está em vigor está descrito que os lotes 57 e 58 são de uso para Equipamento (em cor amarela) tendo apenas um piso para actividades económicas mais um piso em cave (*vide* fig. 5).

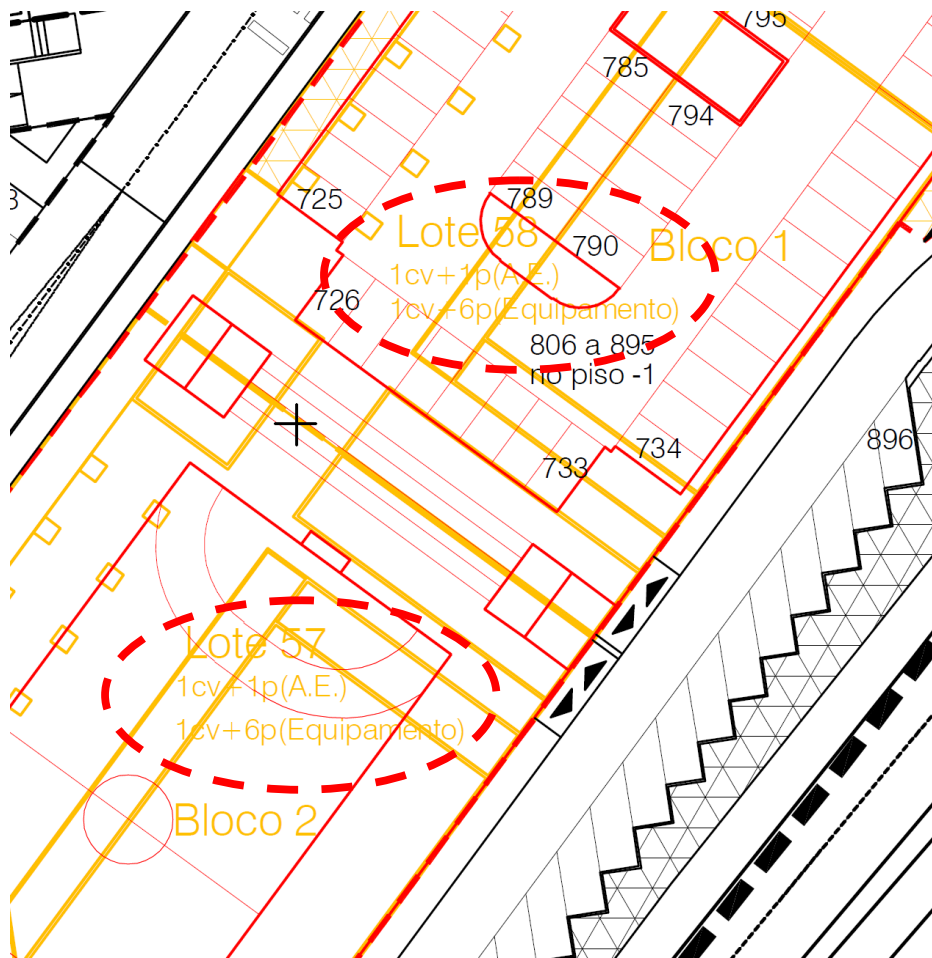


Fig. 5 -Planta de Síntese Proposta – Alterações. Descrição da utilização e números de pisos das edificações dos lotes 57 e 58.

10.º

Na Memória Descritiva da 3.ª alteração ao alvará do loteamento, de 16/06/2013, é definida a utilização dos equipamentos de utilização colectiva dos lotes 57 e 58: são destinados à «prestação de serviços à colectividade (saúde, ensino, segurança social, segurança pública e protecção civil, etc.)» (vide fig. 6).

Lote 57

Área do lote: 2.282,97 m²

Área de implantação: 1.717,93 m²

N.º de pisos

Acima da cota de soleira: 6

Abaixo da cota de soleira: 3

Cércea: 17,40 m

Área de construção acima da cota de soleira: 6 079,00 m², destinada a prestação de serviços à colectividade (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto e restauração e bebidas e actividades de recreio, lazer e estacionamento

Área de Estacionamento (C): 3.435,85 m²

Área Bruta de Construção Total (A+B+C): 9.514,85 m²

N.º de Lugares de Estacionamento: 135

Lote 58

Área do lote: 2.282,97 m²

Área de implantação: 1.717,93 m²

N.º de pisos

Acima da cota de soleira: 6

Abaixo da cota de soleira: 3

Cércea: 17,40 m

Área de construção acima da cota de soleira: 6 079,00 m², destinada a prestação de serviços à colectividade (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto e restauração e bebidas e actividades de recreio, lazer e estacionamento

Área de Estacionamento (C): 3.435,85 m²

Área Bruta de Construção Total (A+B+C): 9.514,85 m²

N.º de Lugares de Estacionamento: 135

Fig. 6 – Trecho da Memória Descritiva relativa à 3.ª alteração do alvará do loteamento.

Na 3.^a alteração ao alvará do loteamento, relativamente às áreas de construção dos lotes 57 e 58 não foram cedidas parcelas para Espaços Verdes e Equipamentos de utilização colectiva (*vide* fig. 7).

12.º

Esta alteração ao alvará do loteamento provocou aliás o défice de 10.663,39 m², para Espaços Verdes e Equipamentos de utilização colectiva (*vide* fig. 7).

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 04/03 de 07/07													
Lote	Área Lote (m ²)	Área Impl. (m ²)	N.º Pisos	N.º Caves	Cércea	Área Construção (m ²)					N.º Est.	N.º Fogos	Tipologia
						Hab.	Act. Econ.	Total	Estac.	Total			
22 (ALV)	679,0	879,0	8	2	23,20	4052,80	0	4052,80	1345,0	5397,80	48	32	T2/T3
22 (PROP)	679,0	679,0	8	3	23,20	4052,80	0	4052,80	2037,0	6089,80	72	32	T2/T3
56 (ALV.)	3790,0	2498,0	3	1	10,20	0,00	2830,0	2830,0	1651,0	4511,0	50	0	-
56 (PROP.)	7477,0	2003,0	4	2	12,00	7630,0	0,00	7630,0	3815,0	11445,00	125	50	T2/T3/T4
59 (PROP)	3196,98	2794,29	0	1	0	0	0	0	2794,29	2794,29	179	-	-
60 (PROP)	3689,70	464,0	1	0	4,50	0	464,0	464,0	626,85	1090,85	51	-	-
EQUIPAMENTOS PRIVADOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA													
57	14728,0	3900,0	8	1	24	0	1172,0	16472,0	14728,0	31200,0	383	-	-
57	2282,97	1717,93	6	3	24	0	6079,0	6079,0	3435,85	9514,85	135	-	-
58	3687,0	1200,0	4	2	16,0	0	4800,0	4800,0	2400,0	7200,0	96	-	-
58	2282,97	1717,93	6	3	24,0	0	6079,0	6079,0	3435,85	9514,85	135	-	-
ÁREAS TOTAIS	LOTES	IMPLANTAÇÃO	A. B. C. HAB.		A. B. C. ACT. ECON.	A. C. ESTAC.	A. B. CONSTRUÇÃO	N.º TOTAL ESTACION.	N.º FOGOS				
Alvará	45024,00	42259,28	184675,34		13667,00	96688,56	301120,70	2436	1448				
Proposta	60163,62	48458,43	192305,34		23459,0	109807,40	325571,74	2939	1498				
ÁREAS DE CEDÊNCIA													
(acréscimo de área de construção: habitação = 7630,0 m ² e atividades económicas = 9792,0 m ²)													
Espaços Verdes	PDM		PROPOSTA										
	Hab.: 28 m ² /120 m ²	1780,00 m ²	REDUZ 1174,46 m ²										
	At.Econ.: 28 m ² /100 m ²	2741,76 m ²	(DEFICIT DE 5696,22 m ²)										
	Total	4521,76 m ²											
Equip. Ut. Coletiva	PDM		PROPOSTA										
	Hab.: 35 m ² /120 m ²	2225,41 m ²	MANTÉM										
	At.Econ.: 28 m ² /100 m ²	2741,76 m ²	(DEFICIT DE 4967,17 m ²)										
	Total	4967,17 m ²											
	Total	9488,93 m ²	DEFICIT = 10663,39 m ²										

Fig. 7 – Quadro de áreas que acompanha a Memória Descritiva relativa à proposta de alteração ao alvará do loteamento em 2013.

13.º

Défice esse das áreas a ceder para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva reconhecido na Informação Técnica da CMVFX, n.º 190/13, de 27/02/2013 (*vide* fig. 8).

Verificando-se que a proposta reduz 1174,46m² as áreas de cedência para espaços verdes e mantém a área de equipamentos coletivos, verifica-se existir um deficit de 10663,39 m², remetendo-se à Consideração Superior a possibilidade de compensação prevista no n.º 8 do artigo 99.º do regulamento do PDM, tendo em conta que aumentou a área de cedência para arruamentos, dando origem a 3716,93m² de acréscimo na área total a ceder ao Domínio Público do Município.

Fig. 8 – Informação Técnica, n.º 190/13, de 27/02/2013, p.3 (extracto).

14.º

A mesma informação técnica propôs a possibilidade de compensação prevista no n.º 8 do artigo 99.º do regulamento do PDM.

15.º

O n.º 8 do artigo 99.º do regulamento do PDM, determina o seguinte: «Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, de reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de electricidade e de telecomunicações, se estiver abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal».

16.º

Na Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018, p.4, é declarado que a «proposta prescinde» de 3.404, 24 m² de área de cedência para Espaços Verdes de Utilização Colectiva, e outros 3.404, 24 m² de área de cedência para Equipamentos de Utilização Colectiva (*vide* fig. 9). Estas cedências que se declara prescindir são referentes à área de construção total nos lotes 57 e 58, 12.158,00 m², cuja área, no alvará que está em vigor, é referente afinal à área de construção em lotes destinados a Equipamentos, mas não a «comércio e serviços» como está designado no quadro das compensações da Informação/Despacho, pois «comércio e serviços» são actividades económicas, são utilizações distintas das fixadas no conceito de Equipamento de Utilização Colectiva.

Face ao exposto verifica-se a conformidade da operação urbanística, com os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento, a considerar de acordo com o seguinte:

Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (quadro 7 do PDM):

Compensações			
		Espaços Verdes de Utilização Coletiva (m2)	Equipamentos de Utilização Coletiva (m2)
Aumento de área proposta			
Habitação Coletiva	14 595,00	28m2/120m2 a.c. hab.	35m2/120m2 a.c. hab.
		3 405,50	4 256,88
Comércio e Serviços (Hotel)	3 500,00	28m2/120m2 a.c. hab.	28m2/120m2 a.c. hab.
		980,00	980,00
	Sub-total	4 385,50	5 236,88
Proposta prescinde			
Habitação Coletiva	0,00	28m2/120m2 a.c. hab.	35m2/120m2 a.c. hab.
		0,00	0,00
Comércio e Serviços	12 158,00	28m2/120m2 a.c. hab.	28m2/120m2 a.c. hab.
		3 404,24	3 404,24
	Sub-total	3 404,24	3 404,24
Total de área a compensar		981,26	1 832,64
Área proposta a ceder		1 012,39	1 840,55

Fig. 9 – Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018, p.4 (extracto).

17.º

Devido à área de construção nos lotes 57 e 58 nunca foi cedida qualquer área para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva, mas houve défice de cedência de tais áreas devido à construções nos lotes (vide fig. 7 e 8).

18.º

O quadro de compensações da Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018 (p.4) (vide fig. 9) declara que a alteração ao loteamento propõe ceder 1.012,39 m2 para Espaços Verdes de Utilização Colectiva, porém, na *Planta de Síntese Proposta – Alterações* não está representada nenhuma área de Espaços Verdes adicionada mas áreas de Espaços Verdes subtraídas.

19.º

Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018 (p.4) conclui que «a proposta cumpre o dimensionamento previsto para Espaços Verdes e Equipamentos de utilização colectiva» (*vide* fig. 10), porque presume que a declarada área a ceder existe e é superior ao dimensionamento legal estabelecido no PDM, apesar de na *Planta de Síntese Proposta – Alteração* esta área não existir.

Conclui-se que a proposta cumpre o dimensionamento previsto para Espaços Verdes e Equipamentos.

	PDM (dimensionamento legal)	PROPOSTA
Espaços verdes de utilização coletiva	981,26 m ²	1012,39 m ²
Equipamentos de utilização coletiva	1832,64 m ²	1840,55 m ²

Fig. 10 – Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018, p.4 (extracto).

20.º

O lote 60, segundo o PDM, está implantado em solo classificado de Espaço de Equipamento (*vide* fig. 11), mas no alvará do loteamento está destinado a actividades económicas (*vide* fig. 12).

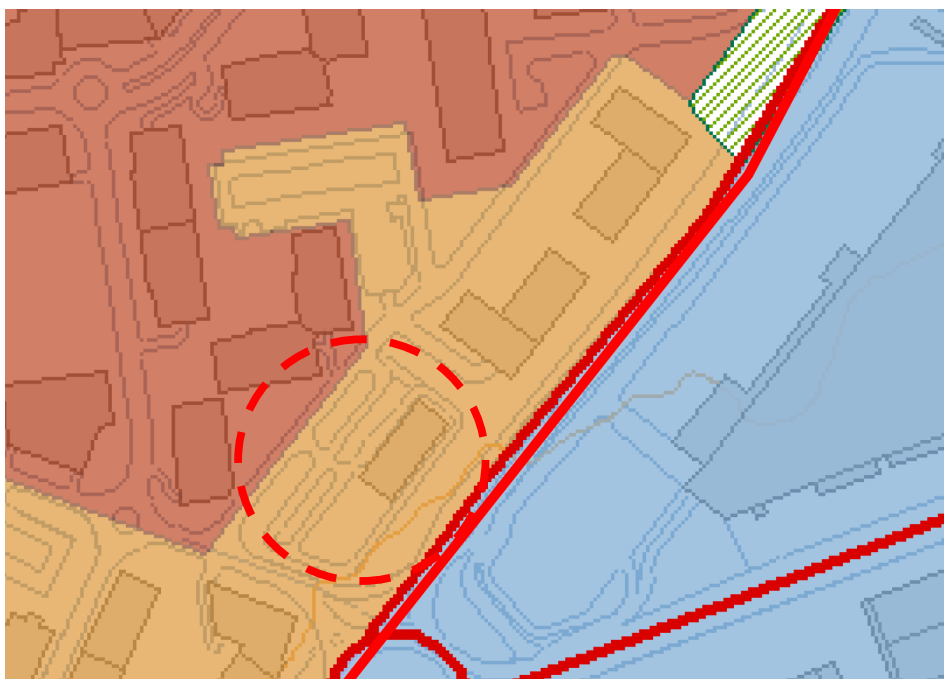


Fig. 11 – PDM. Planta de qualificação do solo, e localização do lote 60.

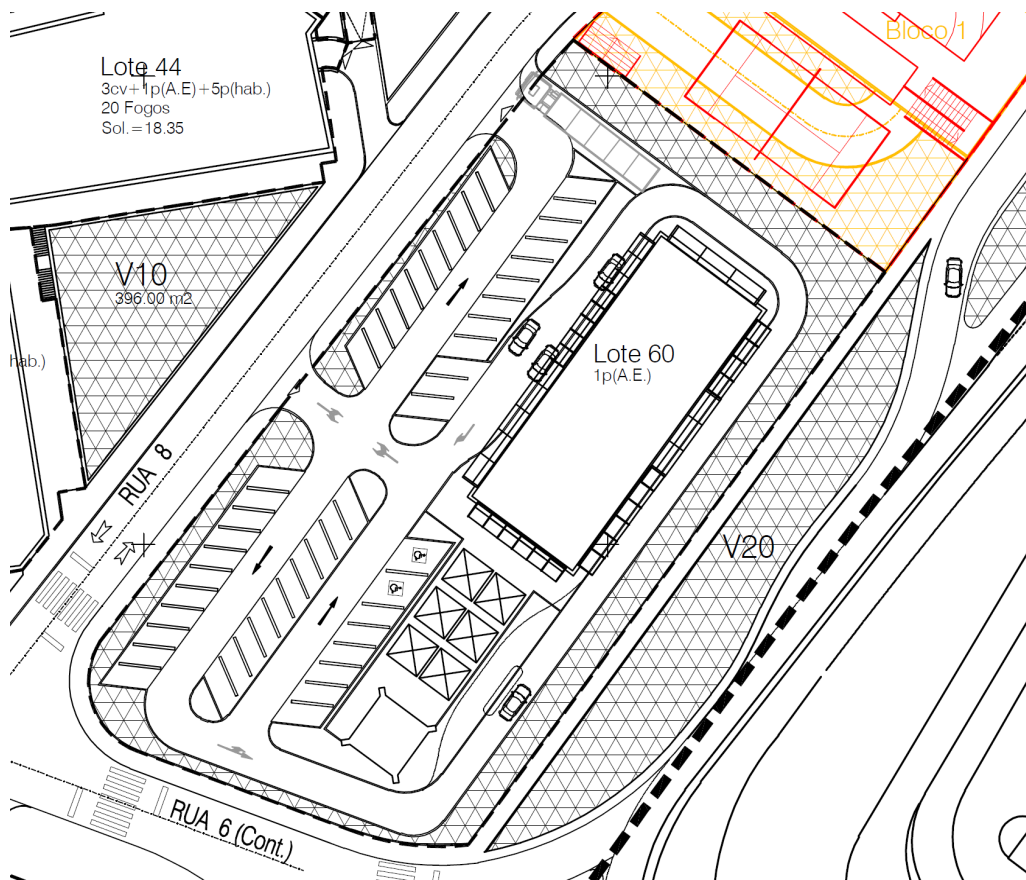


Fig. 12 – Implantação do lote 60. Tem utilização de Actividades Económicas.

21.º

O lote 59 é destinado a «auto-silo cuja cave é estacionamento privado» (vide fig. 13).

Acrescenta-se ainda que a Zona de Equipamento E2 com 5.944,45 m² de área, localizada a Poente da Urbanização, destina-se a equipamentos desportivos e o novo lote 59 destina-se a auto-silo cuja cave é estacionamento privado e o estacionamento exterior destina-se a colmatar o deficit de lugares de estacionamento face aos parâmetros de dimensionamento de necessidades de estacionamento do PDM agora em vigor, mais exigente do que o anterior.

Fig. 13– Informação/Despacho n.º 53/13, de 31/05/2013, p.2.

22.º

A proposta de alteração ao alvará do loteamento propõe a permuta de solos entre o requerente e a Câmara Municipal, através de contrato de permuta, e condiciona a permuta «à conclusão pelo Município de Vila Franca de Xira no prazo de 12 meses contados da aprovação da alteração, das obras de construção do ramal rodoviário de ligação da Urbanização (a poente) à rotunda de acesso à Auto-Estrada 1», e acrescenta «uma cláusula penal em caso de incumprimento pelo Município de Vila Franca de Xira do referido prazo para conclusão destas obras». Este contrato que se «pressupõe» celebrar não foi apresentado, nem entre os elementos instrutórios da pretensão nem para deliberação em reunião de câmara abertura do procedimento de consulta pública .

A presente proposta pressupõe a celebração de contrato através qual o proponente dará de permuta os Lotes 57 e 58, recebendo do Município de Vila Franca de Xira 3 lotes destinados a habitação e hotel a constituir sobre a parcela de terreno identificada no alvará vigente com área "E2", permuta esta condicionada à conclusão pelo Município de Vila Franca de Xira no prazo máximo de 12 meses contados da aprovação da alteração, das obras de construção do ramal rodoviário de ligação da Urbanização (a poente) à rotunda de acesso à Auto-Estrada 1, já previsto no Alvará de loteamento vigente mas ainda não iniciada, mais se prevendo a estipulação de clausula penal em caso de incumprimento pelo Município de Vila Franca de Xira do referido prazo para a conclusão destas obras, justificada porquanto é notório ser a conclusão destas obras condição sine qua non da viabilidade urbanística dos lotes a constituir na atual parcela "E2".

Fig. 14 – *Memória Descritiva, 4 - Descrição e Justificação da Proposta (Doc. 7/15).*

23.º

O requerente propõe permutar os lotes 57 e 58, com área total de 4.565,94 m², dos quais é titular, pela parcela de domínio privado do município designada E2 (*vide* fig. 15), cuja área são 5.944,00 m².

24.º

Sob condição de ser viabilizada e efectivada a constituição nessa parcela E2 de três novos lotes (*vide* fig. 15).

Com a alteração ora requerida propõe o promotor, enquanto proprietário e titular, nos termos do alvará vigente, da viabilidade urbanística descrita supra, dar de permuta ao Município de Vila Franca de Xira os Lotes 57 e 58, com a área total de 4565,94 m², mediante o recebimento do Município de Vila Franca de Xira da parcela de terreno integrada no domínio privado do município identificada nos termos do alvará de loteamento vigente sob "E2", sob condição de ser viabilizada e efetivada a constituição nessa parcela E2 de três novos lotes, dois destinados a habitação e estacionamento, e outro destinado a serviços, nomeadamente à criação de uma unidade hoteleira.

Fig. 15 – Memória descritiva, trecho do ponto 4 - «Descrição e justificação da proposta».

25.º

Apesar de ser permutada parcela "E2", para nesta parcela o requerente constituir três novos lotes, a solução proposta implanta esses lotes além da parcela E2, ocupando parcialmente a área que foi cedida para Espaço Verde de Utilização Colectiva V3 (*vide* fig. 16).

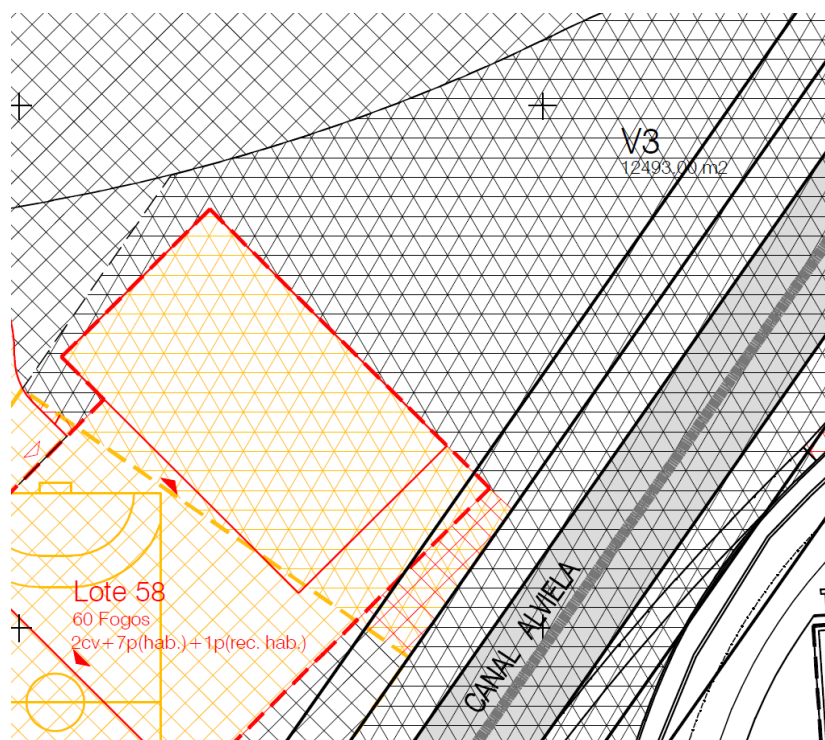


Fig. 16 – *Planta de Síntese Proposta - Alterações*. Implantação do lote 58 sobre o espaço verde V3.

26.º

No quadro de Áreas de Cedência, na *Planta de Cedências*, é declarado, sem verificação nos desenhos da proposta no entanto, que a área para Espaços Verdes aumenta 1.012,39 m² (*vide fig. 17*).

Áreas de Cedência					
Domínio Público do Município					
Espaços verdes	40 824,18	m ²		41 836,57	m ²

Fig. 17 – Quadro de Áreas de Cedência (na *Planta de Síntese Proposta – Alterações*).

27.º

Na *Planta de Síntese Proposta – Alterações* não está representada nenhuma área de Espaço Verde a adicionar. Apenas nas alterações estão representadas áreas verdes a subtrair (*vide fig. 16 e 18*).



LEGENDA

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- LINHAS DE ÁGUA
- CANAIS ALVIELA E TEJO
- ÁREA DE ESTACIONAMENTOS ROTATIVOS
- ┌ POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO

ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA:

Equipamentos:

-Equipamentos

-Equipamento de recreio e lazer

Espaços verdes

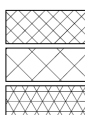


Fig. 18 – Planta de Síntese Proposta – Alterações. Localização de espaços verdes subtraídos pela solução proposta.

Há parcelas exíguas, cingidas entre edificações e arruamentos ou faixas de servidão administrativa, cujas áreas são cedidas e contabilizadas para Equipamentos de Utilização Colectiva, embora sem evidente possibilidade de utilização para esse fim.(vide fig. 19 e 20).



Fig. 19 –Planta de Síntese Proposta – Telas Finais. Localização de áreas de cedência para equipamentos colectivos propostas em locais residuais.

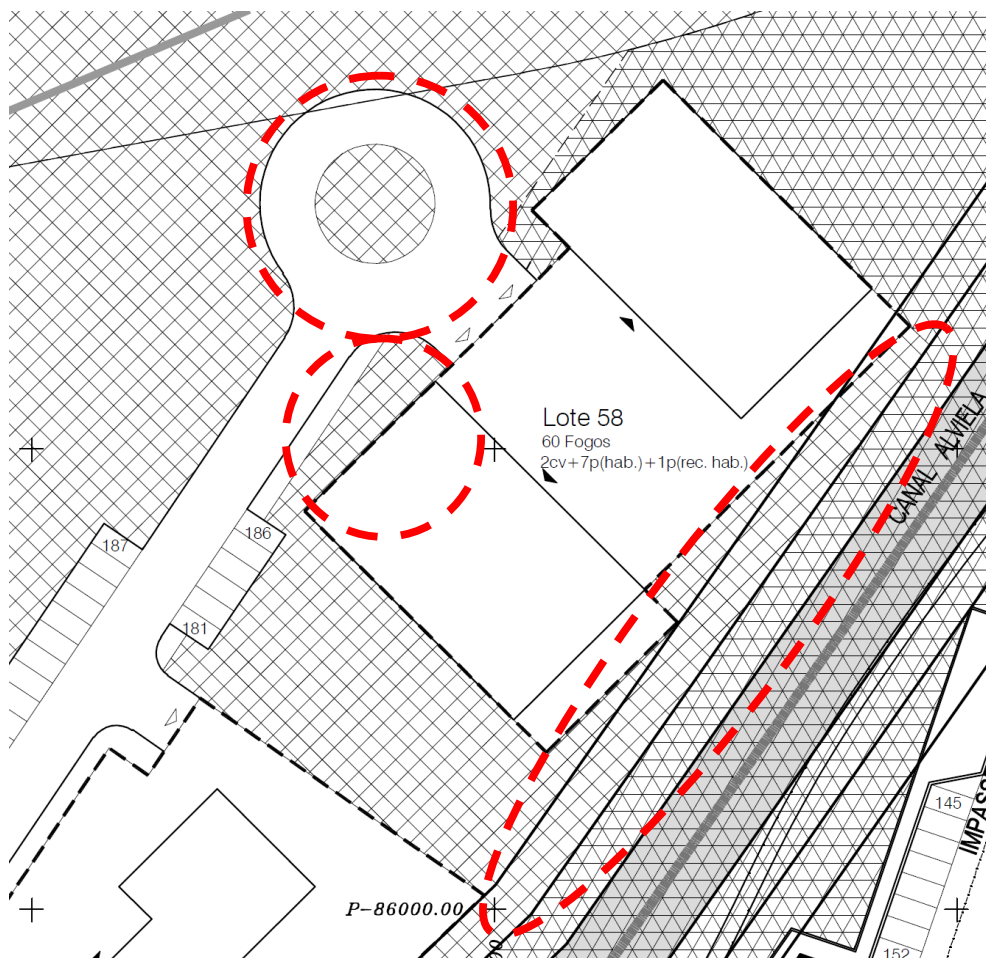


Fig. 20 -Planta de Síntese Proposta - Telas Finais. Localização de áreas de cedência para equipamentos colectivos propostas em locais residuais. Placa central da rotunda do impasse do arruamento considerada parcela de Equipamento de Utilização Colectiva.

29.º

As mesmas parcelas representadas na *Planta de Cedências* porém já não estão representadas como de cedência para equipamento (*vide* fig. 21).

30.º

A *Planta de Cedências* não concorda com a *Planta de Síntese Proposta - Alterações* e a *Planta de Síntese Proposta - Telas Finais*, pois nesta planta a área para Equipamentos de Utilização Colectiva está representada como Espaço Verde naquela.








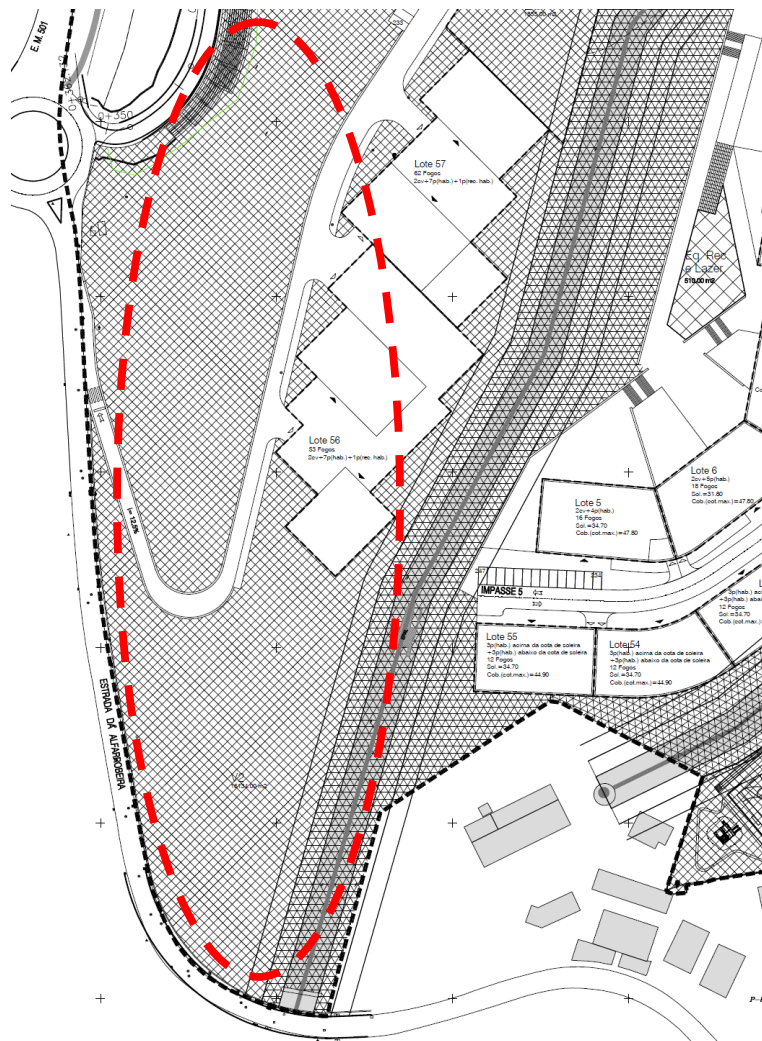
- LEGENDA**
-  Espaços Verdes
 -  Equipamentos do Domínio Público
 -  Equipamentos do Domínio Privado
 -  Lotes
 -  Arruamentos, praças, passeios e estacionamento

Fig. 21 – *Planta de Cedências*. Localização da área de cedência para Espaço Verde de utilização colectiva e que na *Planta de Síntese* está representada como cedência para Equipamentos de utilização colectiva.



LEGENDA

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- LINHAS DE ÁGUA
- CANAIS ALVIELA E TEJO
- ... ÁREA DE ESTACIONAMENTOS ROTATIVOS
- POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO

ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA:

Equipamentos:

-Equipamentos

-Equipamento de recreio e lazer

Espaços verdes

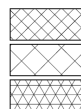


Fig. 22 – Planta de Síntese Proposta – Telas Finais. Área de Equipamentos que na Planta de Cedências é representada como Espaço Verde.

31.º

A parcela de solo localizada a poente do loteamento no alvará do loteamento que vigora está representada como área de cedência para Equipamento de Utilização Colectiva, estando todavia essa parcela edificada com uma moradia unifamiliar. E a solução de alteração agora proposta, na *Planta de Síntese* é omissa quanto à utilização e áreas de implantação e de construção desta parcela, e a *Planta de Cedências* declara que essa parcela é de «arruamentos, praças, passeios e estacionamento» (vide fig. 23 a 25).



Fig. 23–Planta de Síntese do alvará de loteamento que está em vigor.

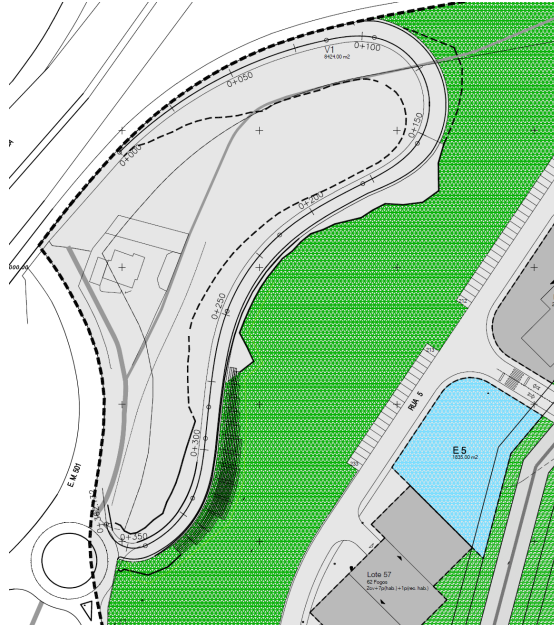


Fig. 24 – Planta de Cedências da solução proposta do mesmo local.

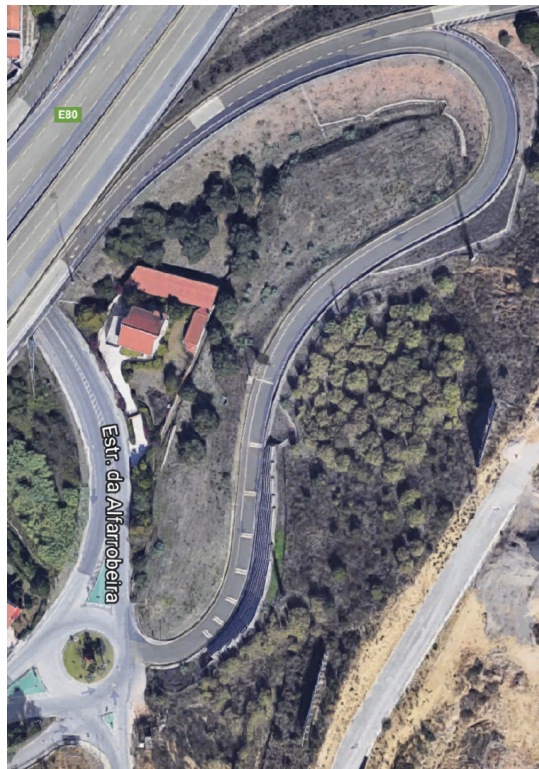


Fig. 25 – Imagem aérea do mesmo local.

III - Do Direito

32.º

A proposta de alteração do loteamento implanta o **lote 61**, destinado a actividades económicas (comércio e serviços), - onde concretamente é proposto um hotel no lote, - em solo classificado de Espaço de Equipamento, no PDM. A utilização de actividades económicas, e em concreto o hotel proposto, é incompatível com o estabelecido nos artigos 56.º e 57.º do Regulamento do PDM, pois determinam que «os Espaços de Equipamento delimitados na Planta de Ordenamento correspondem a espaços onde são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de actividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de actividades culturais». Tão-pouco a utilização do lote para actividades económicas, ainda menos um hotel, tem enquadramento na alínea v) do artigo 5.º do mesmo regulamento, porquanto estabelece que os Equipamentos de Utilização Colectiva são «edificações onde se localizam actividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações».

33.º

O **lote 60** tem utilização de Actividades Económicas no alvará de loteamento que vigora, e onde já está construída a hamburgaria de uma multinacional. Porém, está implantado em solo classificado de Espaço de Equipamento. Do mesmo modo que o lote 61, a ocupação do solo com a hamburgaria (actividade económica) está em desconformidade com as ocupações e utilizações fixadas nos artigos 56.º e 57.º e o conceito de Equipamento definido na alínea v) do artigo 5.º do Regulamento do PDM. O artigo 57.º apenas admite «estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos»: o lote 60 não contém portanto nenhum equipamento construído.

34.º

O **lote 59** tem utilização de «auto-silo cuja cave é estacionamento privado». Já está construído. Porém, está implantado em solo classificado de Espaço de Equipamento, e está em desconformidade com as ocupações e utilizações fixadas nos artigos 56.º e

57.º do Regulamento do PDM, pois é um lote cuja edificação é um edifício de estacionamento privado em cave, não tem destino de uso colectivo.

35.º

Os lotes 59 e 60 foram criados na 3.ª alteração ao alvará do loteamento, de 16/06/2013, e os destinaram a actividades económicas apesar de nessa data o solo estar classificado no PDM como Espaço de Equipamento. Por conseguinte em 2013, aquando dessa alteração ao alvará do loteamento, as alterações foram executadas em desconformidade com o PDM.

36.º

Acerca das compensações obrigatórias pelo aumento das áreas de construção para habitação e actividades económicas, a presente alteração ao loteamento não pode prescindir de parcelas de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva conexas à edificação dos lotes 57 e 58 do loteamento em vigor, conforme a Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018, declara no quadro da página 4, porque estes lotes nunca cederam parcelas para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva.

37.º

Esse quadro da Informação/Despacho declara que a alteração ao alvará do loteamento prescinde das áreas de cedência para utilização colectiva de 3.404,24 m² para Espaços Verdes e de 3.404,24 m² para Equipamentos, relativas a 12.158,00 m² da construção de «Comércio e Serviços», porém esta área de construção é referente à dos lotes 57 e 58 (confirmar o somatório das áreas de construção dos lotes 57, que tem 6.079,00 m² de área bruta de construção, e 58, que tem 6.079,00 m² de a.b.c.). Tais lotes, além de não estarem destinados a «Comércio e Serviços» (actividades económicas) no alvará que vigora, porque de facto eles estão destinados a Equipamentos, jamais antes cederam áreas para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva que pudessem ser prescindidas pela presente proposta de alteração ao alvará do loteamento.

38.º

Demonstrando que estes lotes não cederam antes áreas para utilização colectiva, aquando da 3.ª alteração ao alvará do loteamento, em 2013, quer o então

requerente na Memória Descritiva, quer a Câmara Municipal na Informação Técnica, n.º 190/13, de 27/02/2013 (p.3), reconheceram que havia défice de 10.663,39 m² que deviam ter sido cedidos para Espaços Verdes e para Equipamentos de Utilização Colectiva, e que parte dessa área em falta era devida pela construção nos lotes 57 e 58.

39.º

Na mesma informação técnica (p.3), é declarado que, resultado da proposta da 3.ª alteração ao alvará do loteamento, havia um défice de 10.663,39 m² de cedência de solo para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva, e remeteu à «Consideração Superior a possibilidade de compensação prevista no n.º 8 do artigo 99.º do Regulamento do PDM», cujo artigo determina que nesse caso é «o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal». Porque a presente consulta pública de alteração ao alvará do loteamento é oportuna, importa na presente consulta pública a Câmara Municipal esclarecer se a compensação proposta na informação técnica foi concretizada, e se ela foi, declarar qual foi o montante da compensação em numerário ou qual foi a compensação em espécie paga obrigatoriamente pelo então proprietário do alvará.

40.º

A proposta de alteração ao alvará de loteamento declara ceder as seguintes áreas de solo para utilização colectiva: 41.836,57 m² para Espaços Verdes; 47.625,00 m² para Equipamentos. Porém, conforme demonstração e cálculos do quadro apresentado abaixo (de acordo com os parâmetros de dimensionamento do artigo 106.º do Regulamento do PDM), pela construção de 207.660,84 m² de habitação e de 14.801,00 m² de actividades económicas, têm que ser cedidas parcelas de solo com áreas que perfaçam a totalidade de 52.598,48 m² para Espaços Verdes e de 64.712,03 m² para Equipamentos. Donde se conclui que a solução proposta contém défices de áreas para utilização colectiva: défices de 10.761,91 m² para Espaços Verdes de Utilização Colectiva e 17.087,03 m² para Equipamentos para Utilização Colectiva.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO: 207 660,84 m ² .
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 14 801,00 m ² .

CÁLCULO DAS ÁREAS A CEDER PARA UTILIZAÇÃO COLECTIVA			
1 - ÁREAS DE CEDÊNCIA POR CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO (20 7660,84 m²)			
ESPAÇOS VERDES (28 m ² /120 m ² abc)	48 454,20 m ²		
EQUIPAMENTOS (35 m ² /120 m ² abc)	60 567,75 m ²		
2 - ÁREAS DE CEDÊNCIA POR CONSTRUÇÃO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (14.801,00 m²)			
ESPAÇOS VERDES (28 m ² /100 m ² abc)	4 144,28 m ²		
EQUIPAMENTOS (28 m ² /100 m ² abc)	4 144,28 m ²		
3 - ÁREAS DE CEDÊNCIA TOTAIS (1+2)			
	TOTAL A CEDER	SOLUÇÃO PROPOSTA	DIFERENÇA
ESPAÇOS VERDES	52 598,48 m ²	41 836,57 m ²	-10 761,91 m ²
EQUIPAMENTOS	64 712,03 m ²	47 625,00 m ²	-17 087,03 m ²

41.º

E se a estes défices se junta os 3.404,24 m² para Espaços Verdes e de 3.404,24 m² para Equipamentos que a solução proposta prescindiu indevidamente, o total do défice das parcelas de solo a ceder aumenta, resultando nos défices de 14.166,15 m² para Espaços Verdes de Utilização Colectiva e 20.491,27 m² para Equipamentos de Utilização Colectiva. Perfazendo o défice total de 34.657,42 m² de parcelas de solo de cedência para utilização colectiva, 3,47 hectares de solo.

42.º

Pela falta de áreas de cedência para utilização colectiva nunca foram pagas sequer compensações em numerário ou em espécie à Câmara Municipal nem se propõe as pagar.

43.º

A Informação/Despacho, n.º 65/18, de 10/12/2018, na página 4, declara que a solução propõe ceder 1.012,39 m² para Espaços Verdes de Utilização Colectiva, contudo, na *Planta de Síntese Proposta – Alterações* não é acrescentada qualquer parcela de solo para esse fim. É todavia a área de Espaços Verdes, segundo a representação nessa planta, reduzida.

44.º

Como já se demonstrou, a proposta não tem donde prescindir as áreas de cedência que declara poder prescindir (3.404,24 m² para Espaços Verdes, mais 3.404,24 m² para Equipamentos), e portanto há sempre um défice de áreas de cedência para utilização colectiva, pois o promotor propõe ceder 981,24 m² para Espaços Verdes, contra os 4.385,50 m² que deviam afinal ser cedidos, e 1.832,64 m² para Equipamentos, contra os 5.236,88 m² que também deviam ser cedidos.

45.º

A solução proposta aumenta em cerca de 8% o número de fogos habitacionais, passando dos actuais 1.503 fogos para 1.628 fogos. Há um aumento de 125 fogos, contudo não foi apresentado nenhum Estudo de Tráfego que justifique os níveis e tipos de oferta de estacionamento propostos, tendo em conta os usos previstos para o solo, e os impactos previstos na rede viária interna do loteamento e externa envolvente, e o seu contributo para a valorização das mesmas, e as alternativas existentes ou possíveis de implementar por outros modos de transporte.

46.º

A *Planta de Cedências* não concorda com a *Planta de Síntese Proposta – Alterações* e a *Planta de Síntese Proposta – Telas Finais*. Naquela planta as áreas que estão representadas como Espaços Verdes são grosseira e consideravelmente maiores do que a representação das mesmas nestas outras plantas, mascarando a falta de espaços verdes do loteamento e aparentando haver nele mais espaços verdes do que de facto existem, pois ela aparenta uma grande mancha verde que não vai existir.

47.º

A parcela do loteamento localizada mais a poente, confinante com a A1, está contida na área de intervenção mas não pertence à área a lotear (está contida na chamada área de intervenção) e está sendo usada para dissolver os parâmetros urbanísticos. Esta parcela é um prédio com moradia unifamiliar. Importa clarificar o papel desta parcela no loteamento, que é dúbio, pois esta parcela certa vez é representada como solo para equipamento de utilização colectiva, outra vez representada como pertencente a «arruamentos, praças, passeios e estacionamento», mas está todavia edificada e não constitui no loteamento nenhum lote.

48.º

Para clarificação, todas as parcelas de solo que constituem as áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos devem ser na *Planta de Cedências* enumeradas e num quadro de áreas discriminadas inequivocamente cada uma com a respectiva área, para indubitavelmente se saber qual é qual e a respectiva área.

49.º

Na *Planta de Síntese Proposta – Alterações* e na *Planta de Síntese Proposta – Telas Finais* estão representadas parcelas a dar ao município para Equipamentos de Utilização Colectiva que são resíduos de espaços entre rodovias ou o adutor de água do Alviela e as edificações a construir, parcelas essas enfezadas, sem dimensão nem forma de conter cabalmente qualquer equipamento, são por isso inúteis para a utilização que se lhes propõe. Por exemplo, que equipamento é possível implantar na placa central da rotunda do impasse próxima do lote 58? Estas parcelas, por conseguinte, não devem ser consideradas no cômputo das áreas cedidas para Equipamentos. Contudo, na *Planta de Cedências* algumas destas parcelas são representadas como «arruamentos, praças, passeios e estacionamento», resultando portanto, por discordância da informação, dúvida a utilização do solo e o que de facto é contabilizável para cada qual área a ceder para utilização colectiva.

50.º

As áreas cedidas para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva são notavelmente subdimensionadas, e estão implantadas em locais residuais e desqualificados, são de difícil aproveitamento pleno para a função que se destinam - são as sobras da ocupação do solo. Mas essas sobras de solo ainda escapam à ocupação com construção porque estão muito condicionadas ou interditas à edificação: os Espaços Verdes de Utilização Colectiva estão cingidos às faixas de servidão dos adutores de água da EPAL e aos taludes das estradas, e o restante dos espaços verdes, ralo, não tem notória intenção de ser parte do desenho urbano nem objectivo de valorizar os lugares onde está situado, pois apenas surge dos interstícios das construções e lá está porque é preciso ceder áreas para espaços verdes; a maioria da área cedida para Equipamentos de Utilização Colectiva está localizada na vertente para a auto-estrada, um talude com pendente de 34%, atendendo que pendentes acima de 25 % são desadequadas à edificação, se conclui do forte condicionamento à natureza de equipamentos possíveis de ali implantar. Segundo o total do número de fogos e suas tipologias, a alteração ao alvará do loteamento possibilitará a residência de cerca de 7.500 habitantes naquela parcela

do território (a população equivalente à de algumas freguesias do concelho), porém, tem apenas os equipamentos de uma escola de ensino EB1 e um ringue desportivo, um potencial equipamento administrativo, e um talude de auto-estrada como equipamentos.

51.º

A permuta dos lotes 57 e 58, cujo titular é o requerente da proposta de alteração do alvará do loteamento, pela parcela de domínio privado municipal “E2” (Equipamento de Utilização Colectiva), cujo titular é a Câmara Municipal, é, enuncia o requerente, condicionada «à conclusão pelo Município de Vila Franca de Xira no prazo de 12 meses contados da aprovação da alteração, das obras de construção do ramal rodoviário de ligação da Urbanização (a poente) à rotunda de acesso à Auto-Estrada 1», acrescentando que «é notório ser a conclusão destas obras condição *sine qua non* da viabilidade urbanística dos lotes a constituir na actual parcela “E2”». A alteração ao alvará do loteamento é promovida pelo requerente dela, quem é o interessado e propõe a permuta e a implantação de lotes para construção cuja viabilidade urbanística depende indispensavelmente («sine qua non») das obras de construção de um ramal rodoviário de ligação da Urbanização. É inaceitável que a causa do promotor da alteração do loteamento e interessado na permuta dos solos tenha a consequência infundada de a Câmara Municipal pagar e executar uma infra-estrutura (rodovia) que é de execução obrigatória do urbanizador, com acrescida e agravante cláusula penal – indeterminada – se a Câmara Municipal não executar essa infra-estrutura no prazo que o promotor pretende. Tal intenção do promotor omite, porém, o facto de a parcela do loteamento onde está situada essa rodovia nunca haver sido recepcionada pelo município, provisoriamente, tão-pouco definitivamente. Porque a Câmara Municipal não recepcionou aquela parcela do loteamento, falta a fundamentação de por que há obrigação da Câmara Municipal pagar e executar a rodovia: falta o requerente justificar por que, nessa circunstância, a Câmara fica obrigada a executar a rodovia; e a Câmara, por que concorda ficar com esse ónus, por ora inexplicado. Caberá pois ao pretendente da alteração do alvará do loteamento o ónus da execução da rodovia porque ela é condição *sine qua non* da viabilidade dos lotes a constituir na actual parcela E2.

52.º

Esse contrato tão vital para a viabilidade da alteração ao alvará do loteamento não constituiu peça documental da instrução do procedimento da alteração ao alvará, nem foi apresentado ao órgão municipal que deliberou a abertura do procedimento

da presente consulta pública, nem compõe os elementos facultados para a pronuncia dos interessados durante esta consulta, permanecendo ignoto.

IV – Conclusões

Ante o acima exposto, verifica-se que não somente a presente proposta de alteração ao alvará do loteamento, mas também a(s) passada(s), estão em desconformidade com o plano municipal de ordenamento do território, concretamente o PDM.

A presente pretensão contribui para a desvalorização e desqualificação do território, agrava a ocupação do solo, a densidade de habitações e de população, a pressão nas redes viárias, interna e externa ao loteamento, reduz notoriamente as áreas de Espaços Verdes e de Equipamentos de Utilização Colectiva, fundamentais para satisfazerem as necessidades dos cidadãos, restando apenas para satisfazer uma potencial população próxima dos 7.500 habitantes uma escola básica (EB1), - actualmente já sobrecarregada, - um ringue desportivo, um pequeno espaço para um equipamento administrativo como equipamentos para satisfazer essa população, acrescido de um talude da auto-estrada com declive desaconselhável à construção e exposto a elevados níveis de ruído. O loteamento carece urgentemente de um jardim de infância, por exemplo, mas onde se poderá edificar este equipamento? Esta e outras necessidades de espaços e equipamentos colectivos para os cidadãos vão ser satisfeitas onde, dentro da área do loteamento, no talude da auto-estrada? A proposta apresentada, e a análise da Câmara Municipal, negligencia o impacto que a operação implica sobre os equipamentos e infra-estruturas da cidade, relativamente ao agravamento sobre os serviços de saúde (onde já há falta de médicos), transportes colectivos (onde já circulam comboios superlotados), rede viária (onde já há tráfego intenso), por exemplo. Não foi executado sequer um estudo de tráfego que analisasse o impacto da operação.

Consumada a alteração ao loteamento, haverá um défice de 3,47 hectares de solo para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Colectiva, conforme demonstrado acima, e um inaudito índice de construção de 0,90 na área loteada. A declaração do contrário disto somente resultará de contas marteladas sobre os parâmetros urbanísticos, de desenhos dúbios e ambíguos, da contabilização de parcelas de solo duplamente (parcelas de solo contabilizadas simultaneamente para

equipamento e para estacionamento em via pública), declarações não fidedignas acerca dos destinos das construções dos lotes e do uso do solo.

A presente pretensão visa transformar solo e áreas de construção que eram para equipamentos de utilização colectiva, em áreas de construção de habitação, sem consequentemente ceder-se as obrigatórias parcelas de solo para utilização colectiva e que são necessárias para satisfazer as necessidades da população que essa transformação implica.

Nem nas anteriores alterações ao loteamento, concretamente a 3.^a alteração, de 2013, foram sequer pagas compensações em numerário ou em espécie à Câmara Municipal pelo défice de áreas de cedência para utilização colectiva, - o que aliás permite levantar dúvidas sobre a eficácia da execução de semelhantes compensações que a Câmara Municipal sistematicamente aceita receber a troco de dar direitos de construção no licenciamento doutros loteamentos, - nem na alteração de agora são pagas compensações porque foram deturpadas as utilizações dos lotes 57 e 58, que ao cabo foram declarados como lotes destinados a actividades económicas quando de facto eram equipamentos de utilização colectiva. Como não fosse bastante conceder ao requerente áreas de construção para habitação além do que a área do loteamento pode suportar, sem cedência de solos de utilização nem pagamento de compensações, a Câmara Municipal aceita ainda o ónus de pagar e construir a rodovia que visa satisfazer as pretensões do promotor, com a agravante de haver uma cláusula penal se ela não concluir a rodovia dentro do prazo que ele determina (12 meses), rodovia essa que em 16 anos que tem o alvará do loteamento nunca foi construída nem o município recepcionou a parcela de terreno onde está situada e por conseguinte não está ainda em domínio público municipal, considerando também que mesma rodovia inicialmente projectada é deslocada para poente como consequência dos lotes criados onde o promotor pretende edificar. Enfim, a pretensão gera apenas mais-valias e vantagens financeiras para o promotor, sacrificando solo e edificações de equipamentos (os lotes 57 e 58) que visavam satisfazer as necessidades dos cidadãos nas áreas da saúde, educação, protecção civil, segurança. Para o promotor é tudo indevidamente mais que dado e arregaçado pelo município.

Acresce que a proposta de alteração ao alvará do loteamento promove a edificação de mais 125 habitações, que a par de outros loteamentos que sistematicamente têm promovido construção de novos fogos, contraria a recomendada política de

incentivo à reabilitação urbana e do sobejo parque edificado que está degradado ou devoluto no concelho de Vila Franca de Xira. Como também é contrária às boas políticas ambientais e de sustentabilidade do território.

Isto não passa de mais construção de edifícios de habitação arrumados a um nó de auto-estrada, para proporcionar o fácil uso do automóvel, para proporcionar um amontoado de prédios com áreas de espaços verdes e de equipamentos sociais subdimensionados em relação às necessidades, para acentuar o carácter de dormitório de Alverca, para sobrecarregar as infra-estruturas da cidade, para reduzir a qualidade de vida da população, para fomentar a aplicação dos escassos recursos financeiros dos bancos em investimento não produtivo, para desviar recursos financeiros da reabilitação urbana, para gerar indevidas vantagens e mais-valias financeiras para o promotor, sacrificando o interesse público e o Estado de direito (se não, o que é a violação do PDM?). Isto é a prossecução das más práticas que conduziram os bancos e o país à gravíssima crise financeira que ainda amarga as vidas dos cidadãos e a um péssimo urbanismo com penosos custos sobre a qualidade de vida, a eficiência de gestão, a sustentabilidade. Eis a «urbanização de referência» que é a Malvarosa: o paradigma do que não se deve fazer em urbanismo.

Pelo Bloco de Esquerda de Vila Franca de Xira.



Rui Perdigão