



ATA EM MINUTA

1. Assunto: 1ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DENOMINADO POR QUINTA DOS MOGOS II, VIALONGA, TITULADO PELO ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO Nº 1/2009-AUGI, DE 17/06 – ABERTURA DE CONSULTA PÚBLICA -----

2. Resumo: Presente o processo instruído com informação técnica nº 463/26, de 29/04, da DMDT/GPIT, para aprovação da abertura de consulta pública, pelo período de 15 dias, nos termos do nº 2, do artigo 22º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações em vigor, conjugado com o nº 3, do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas, da 1ª alteração ao loteamento denominado por Quinta dos Mogos II, em Vialonga, titulado pelo alvará de licença de loteamento nº 1/2009-AUGI, de 17/06. -----


3. Informações/pareceres: Anexa-se informação técnica nº 463/26, de 29/04, da DMDT/GPIT, documento que se dá por inteiramente reproduzido nesta parte da ata.

4. Dotação orçamental: Plano ----- Orçam. -----

5. Disposições legais aplicáveis: -----

6. Propostas: O Sr. Presidente submete o assunto à reunião de câmara para aprovação.

7. Deliberação: O assunto não foi analisado, sendo presente à próxima reunião de câmara. -----

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA	DMDT GPIT	
	Requerente: ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DA AUGI QTA. DE MOGOS II	n.º saída 463	Data: 2026/04/29
	Local: QUINTA DOS MOGOS II - VIALONGA	Proc.º 1/03 LOTEPP	
	Assunto: <u>Loteamento Quinta de Mogos II – 1ª alteração ao alvará nº1/2009 de 17/06 – Abertura da Consulta Pública</u>	Req.º: 29835/26	Data: 2026/04/16

Através do requerimento acima referido a Comissão de Administração da AUGI Mogos II, apresenta uma proposta de alteração ao alvará de licença de Loteamento Urbano nº1/2009 de 17/06.

O processo de reconversão da AUGI Quinta de Mogos II, foi organizado como operação de loteamento da iniciativa dos interessados.

Por dificuldades financeiras as obras de urbanização do loteamento pararam há mais de uma década, a nova Comissão de Administração está a desenvolver todos os procedimentos para que as mesmas sejam concluídas.

Em reunião de Câmara de 2025/07/09 foi aprovada a alteração à arquitetura do loteamento, para corrigir as discrepâncias entre a planta de síntese do loteamento e as infraestruturas executadas no local, na zona das moradias, e a correção da implantação da rotunda.

Com a presente alteração, propõem nova implantação para os lotes A1 a A23, onde vai ser edificada habitação coletiva, para evitar conflitos com a zona de proteção à linha de água, apresenta também acertos na rede viária para facilitar a ligação às infraestruturas existentes.

A alteração pretendida não altera os parâmetros previstos para os lotes, nem os índices de loteamento, contudo, implica correção nas áreas de cedência, conforme quadro abaixo:

	Alvará n.º 01/2009-AUGI	Alteração Alvará n.º 01/2009-AUGI
Área da Propriedade	42 660,00 m ²	42 660,00m ²
Área Total dos Lotes	22 516,10 m ²	22 516,10 m ²
Área Máxima Implantação	12 208,30 m ²	12 208,30 m ²
Área Máxima Construção	26 730,00 m ²	26 730,00 m ²
Índice de Implantação	0,28	0,28
Índice de Construção	0,62	0,62
Densidade Habitacional	45 fog/ha	45 fog/ha
<u>CEDÊNCIAS</u>		
Arruamentos, passeios e estacionamento	9 407,40 m ²	11 340,27 m ²



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º
Pág. 2/4
Proc.º

Faixa de proteção à linha água	2 629,20 m ³	3 225,49 m ²
Zonas Verdes	5 987,30 m ³	4 141,36 m ²
Equipamento	2 120,00 m ³	1 436,78 m ²

Face ao exposto, verificando-se que a proposta apresentada se conforma com as disposições do PDM em vigor, propõe-se o envio a Reunião de Câmara da alteração n.º 1 ao alvará n.º 1/2009-AUGI da Quinta de Mogos II, para aprovação da abertura de Consulta Pública, pelo período de 15 dias, nos termos do nº2 do artigo 22º do Decreto-Lei 555/99, de 16/12, com as várias alterações, conjugado com o nº3 do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificações e Taxas por Operações Urbanísticas.

Anexo:

1. Planta de Localização.
2. Planta de Alterações - 1ª Alteração ao Alvará n.º 01/2009 AUGI.
3. Planta de síntese - 1ª Alteração ao Alvará n.º 01/2009 AUGI.
4. Perfis Longitudinais A, B, C e D.
5. Perfil Longitudinal E-E'.
6. Regulamento de Construção - 1ª Alteração.

Data: 2026/04/29

O Técnico,


Carla Alcobia
29-04-2026

(CARLA ALEXANDRA DOS SANTOS DA SILVA ALCOBIA FERREIRA)



INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)

n.º
Pág. 3/4
Proc.º

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Sr. Presidente,

Concordo, proponho remessa a Reunião de Câmara para aprovação da abertura de Consulta Pública.

Ricardo Ramalho
29-04-2026

2

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:

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

29-04-2026

Fernando Paulo Ferreira



LEGENDA



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

- DMDT -
GABINETE DE PLANEAMENTO
E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

**LOTEAMENTO
URBANO
MOGOS II**



RUA ANTÓNIO DIAS LOUREIRO N.º 4, 2600-134, VILA FRANCA DE XIRA - 263 285 600
MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

Direção Municipal de Desenvolvimento do Território
- Gabinete de Planeamento e Inteligência Territorial -

LOCALIZAÇÃO	Mogos - Vialonga - Vila Franca de Xira		
	LOTEAMENTO URBANO		ESCALA 1/ 2000
CONTEUDO	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO		DESENHO Nº
	- 1ª Alteração ao Alvará de Loteamento N.º 1/2009 AUGI -		
ARQUIVO		DATA	abril 2026
CHEFE DE DIVISÃO DA DPOT	Ricardo Ramalho - Urbanista		PROC. Nº/ CLASS. 3/3 LOTEPP
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS	Rita Campos - Urbanista	Carla Alcobia - Engenheira Civil	

QUADRO URBANIMÉTRICO (PROPOSTO)
Moradias Unifamiliares

Nº DO LOTE	ÁREAS (m²)			OCUPAÇÃO		
	Lote	Implant.	Constr. *	Uso	Nº Pisos	Nº Fogos
B1	354.90	115.00	230.00		2	1
B2	281.00	105.00	210.00		2	1
B3	459.90	135.00	270.00		2	1
B4	373.10	120.00	240.00		2	1
B5	350.85	120.00	240.00		2	1
B6	449.25	120.00	240.00		2	1
B7	294.35	105.00	210.00		2	1
B8	290.75	107.50	215.00		2	1
B9	269.00	100.00	200.00		2	1
B10	283.80	105.00	210.00		2	1
B11	359.20	122.50	245.00		2	1
B12	314.45	120.00	240.00		2	1
B13	526.40	135.00	270.00		2	1
B14	264.55	102.00	204.00		2	1
B15	264.00	102.00	204.00		2	1
B16	307.50	106.00	212.00		2	1
B17	323.90	121.00	242.00		2	1
B18	312.50	120.00	240.00		2	1
B19	305.70	110.00	220.00		2	1
B20	322.70	110.00	220.00		2	1
B21	331.00	130.00	260.00		2	1
B22	342.75	130.00	260.00		2	1
B23	340.00	108.00	216.00		2	1
B24	380.85	120.00	240.00		2	1
B25	378.10	120.00	240.00		2	1
B26	443.50	115.00	230.00		2	1
B27	239.30	125.00	250.00		2	1
B28	217.60	120.00	240.00		2	1
B29	267.10	120.00	240.00		2	1
B30	254.40	120.00	240.00		2	1
B31	239.80	120.00	240.00		2	1
B32	234.60	120.00	240.00		2	1
B33	251.25	100.00	200.00		2	1
B34	360.30	120.00	240.00		2	1
B35	330.00	108.00	216.00		2	1
B36	376.80	128.00	256.00		2	1
B37	375.80	120.00	240.00		2	1
B38	414.30	125.00	250.00		2	1
B39	318.35	120.00	240.00		2	1
B40	307.40	105.00	210.00		2	1
B41	318.90	120.00	240.00		2	1
B42	267.90	110.00	220.00		2	1
B43	271.20	115.00	230.00		2	1
B44	245.15	132.00	264.00		2	1
B45	240.80	132.00	264.00		2	1
B46	359.45	123.00	246.00		2	1
B47	245.00	104.50	209.00		2	1
B48	394.15	123.00	246.00		2	1
B49	368.60	123.00	246.00		2	1
B50	328.40	108.00	216.00		2	1
TOTAIS	16150.55	5846.50	11691.00		-	50

* Áreas das caves não incluídas

INDICADORES URBANÍSTICOS

Limites do prédio a lotear A= 42660.00 m²
(Ficha nº 02379/021017 - Cons. Reg. Predial Alverca)

Área destinada aos lotes a constituir 22516.10 m²
 Área destinada a lotes para edifícios para habitação coletiva 6365.55 m²
 Área destinada a lotes para moradias unifamiliares 16150.55 m²
 Área máxima de implantação do conjunto edificado 12208.30 m²
 Área máxima de implantação dos edifícios para habitação colectiva 6365.55 m²
 Área máxima de implantação das moradias unifamiliares 5846.50 m²
 Área máxima de construção do conjunto (15039.00 m² + 11691.00 m²) 26730.00 m² *

INDICES

Occupação do solo	0.28
De construção	0.62 *

Densidade habitacional (192 fogos/4,266 ha) 45,0 fogos/ha

Área destinada a arruamentos (faixa de rodagem, passeios e estacionamentos) 9 407.40m² - 11 340.27m²

Passeio não definido - 3 499.66 m²
 Faixa de Rodagem não definido - 7 278.09 m²
 Estacionamento x32 não definido
 x45 562.52 m²

Linha d'água e Faixa de Protecção (non aedificandi) 2 629.20m² - 3 225.49 m²
 Faixa de protecção à linha de água (non aedificandi) 696.12 m²
 Terreno a ceder para domínio público e a tratar em conjunto com a faixa de protecção à linha de água 2 529.38 m²

Espaço verde e de utilização coletiva 5 987.30 m² - 4 141.36m²
 Terreno para equipamento de utilização coletiva 2 120.00 m² - 1 436.78m²

Occupação considerada para anexo (garagem) com 1 piso e área máx. = 0.05 da área do lote ou 20 m²

Limite de ocupação: Polígono de Implantação

Acesso aos Lotes

QUADRO URBANIMÉTRICO (PROPOSTO)
Edifício de Habitação Coletiva

Nº DO LOTE	ÁREAS (m²)						Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS	USOS		
	Lote	Implant.	CONSTRUÇÃO			C/v			R/c	And.	
			Cave	R/c	Andares						
A1	218.70	218.70	218.70	218.70	2x 238.70	696.10	3+c	6			
A2	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 203.60	590.80	3+c	6			
A3	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 203.60	590.80	3+c	6			
A4	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 213.60	610.80	3+c	6			
A5**	210.00	210.00	210.00	210.00	2x 240.00	690.00	3+c	6			
A6	211.50	211.50	211.50	211.50	2x 235.50	682.50	3+c	6			
A7	339.30	339.30	339.30	220.20	2x 244.20	708.60	3+c	6			
A8	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 226.20	654.60	3+c	6			
A9	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 226.20	654.60	3+c	6			
A10	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 232.20	666.60	3+c	6			
A11	360.00	360.00	360.00	231.90	2x 261.90	755.70	3+c	8			
A12	360.00	360.00	360.00	231.90	2x 255.90	743.70	3+c	8			
A13	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A14	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A15	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A16	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A17	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A18	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 227.40	652.20	3+c	6			
A19	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A20	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A21	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A22	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A23	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 222.60	637.80	3+c	6			
TOTAIS	6365.55	6365.55	6365.55	4629.00	10410.00	15039.00	-	142			

** Lote a ceder à C.M. Vila Franca de Xira

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL PREVISTO (294 lugares/307 lugares)

Público à superfície (céu aberto) 32 lugares	45 lugares
Privado	
em estrutura edificada (lotes A1 a A23 - 6365,55m ² / 30m ²) 212 lugares	
no interior dos lotes para moradias (B1 a B50) 50 lugares	



JVG ARQUITETURA, LDA
Rua dos Caniços, n.º30
2625-403 Forte da Casa
219 594 946
administrativo@jvgarquitetos.com
www.jvgarquitetos.com

Requerente | Applicant
Administração Conjunta da Augi Quinta dos Mogos II - Vialonga
NIF 901 286 222

Projeto | Project
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO (AUGI)

Fase | Phase
LICENCIAMENTO
Arquitetura
Local da Operação Urbanística
Urbanistic Operation Location
Quinta dos Mogos II - Vialonga
2625-608 Vialonga
Título | Title

Planta de Implantação ALTERAÇÕES

Data	Revisão	Escala	Desenho Drawing
abril 2026	RO	1/1000	01

Autor do Projeto | Project Author
João Pedro M. Vaz Gomes
OA 16660



QUADRO URBANIMÉTRICO (PROPOSTO)
Moradias Unifamiliares

Nº DO LOTE	ÁREAS (m²)			OCUPAÇÃO	
	Lote	Implant.	Constr. *	Uso	Nº Fogos
B1	354.90	115.00	230.00	2	1
B2	281.00	105.00	210.00	2	1
B3	459.90	135.00	270.00	2	1
B4	373.10	120.00	240.00	2	1
B5	350.85	120.00	240.00	2	1
B6	449.25	120.00	240.00	2	1
B7	294.35	105.00	210.00	2	1
B8	290.75	107.50	215.00	2	1
B9	269.00	100.00	200.00	2	1
B10	283.80	105.00	210.00	2	1
B11	359.20	122.50	245.00	2	1
B12	314.45	120.00	240.00	2	1
B13	526.40	135.00	270.00	2	1
B14	264.55	102.00	204.00	2	1
B15	264.00	102.00	204.00	2	1
B16	307.50	106.00	212.00	2	1
B17	323.90	121.00	242.00	2	1
B18	312.50	120.00	240.00	2	1
B19	305.70	110.00	220.00	2	1
B20	322.70	110.00	220.00	2	1
B21	331.00	130.00	260.00	2	1
B22	342.75	130.00	260.00	2	1
B23	340.00	108.00	216.00	2	1
B24	380.85	120.00	240.00	2	1
B25	378.10	120.00	240.00	2	1
B26	443.50	115.00	230.00	2	1
B27	239.30	125.00	250.00	2	1
B28	217.60	120.00	240.00	2	1
B29	267.10	120.00	240.00	2	1
B30	254.40	120.00	240.00	2	1
B31	239.80	120.00	240.00	2	1
B32	234.60	120.00	240.00	2	1
B33	251.25	100.00	200.00	2	1
B34	360.30	120.00	240.00	2	1
B35	330.00	108.00	216.00	2	1
B36	376.80	128.00	256.00	2	1
B37	375.80	120.00	240.00	2	1
B38	414.30	125.00	250.00	2	1
B39	318.35	120.00	240.00	2	1
B40	307.40	105.00	210.00	2	1
B41	318.90	120.00	240.00	2	1
B42	267.90	110.00	220.00	2	1
B43	271.20	115.00	230.00	2	1
B44	245.15	132.00	264.00	2	1
B45	240.80	132.00	264.00	2	1
B46	359.45	123.00	246.00	2	1
B47	245.00	104.50	209.00	2	1
B48	394.15	123.00	246.00	2	1
B49	368.60	123.00	246.00	2	1
B50	328.40	108.00	216.00	2	1
TOTAIS	16150.55	5846.50	11691.00	-	50

HABITAÇÃO (POSSÍVEL USO COMERCIAL NO RC)

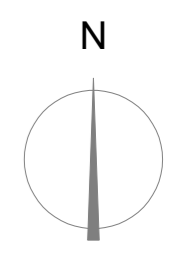
QUADRO URBANIMÉTRICO (PROPOSTO)
Edifício de Habitação Coletiva

Nº DO LOTE	ÁREAS (m²)						Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS	USOS		
	Lote	Implant.	Cave	R/c	Andares	R/c + And.			C/v	R/c	And.
A1	218.70	218.70	218.70	218.70	2x 238.70	696.10	3+c	6			
A2	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 203.60	590.80	3+c	6			
A3	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 203.60	590.80	3+c	6			
A4	183.60	183.60	183.60	183.60	2x 213.60	610.80	3+c	6			
A5**	210.00	210.00	210.00	210.00	2x 240.00	690.00	3+c	6			
A6	211.50	211.50	211.50	211.50	2x 235.50	682.50	3+c	6			
A7	339.30	339.30	339.30	220.20	2x 244.20	708.60	3+c	6			
A8	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 226.20	654.60	3+c	6			
A9	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 226.20	654.60	3+c	6			
A10	298.80	298.80	298.80	202.20	2x 232.20	666.60	3+c	6			
A11	360.00	360.00	360.00	231.90	2x 261.90	755.70	3+c	8			
A12	360.00	360.00	360.00	231.90	2x 255.90	743.70	3+c	8			
A13	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A14	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A15	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A16	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A17	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 221.40	640.20	3+c	6			
A18	302.85	302.85	302.85	197.40	2x 227.40	652.20	3+c	6			
A19	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A20	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A21	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A22	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 216.60	625.80	3+c	6			
A23	280.35	280.35	280.35	192.60	2x 222.60	637.80	3+c	6			
TOTAIS	6365.55	6365.55	6365.55	4629.00	10410.00	15039.00	-	142			

** Lote a ceder à C.M. Vila Franca de Xira

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL PREVISTO (307 lugares)

Público à superfície (céu aberto)	45 lugares
Privado { em estrutura edificada (lotes A1 a A23 - 6365,55m ² / 30m ²).....	212 lugares
{ no interior dos lotes para moradias (B1 a B50).....	50 lugares



INDICADORES URBANÍSTICOS

Limites do prédio a lotear	A= 42660.00 m ²
(Ficha nº 02379/021017 - Cons. Reg. Predial Alverca)	
Área destinada aos lotes a constituir	22516.10 m ²
Área destinada a lotes para edifícios para habitação coletiva.....	6365.55 m ²
Área destinada a lotes para moradias unifamiliares	16150.55 m ²
Área máxima de implantação do conjunto edificado	12208.30 m ²
Área máxima de implantação dos edifícios para habitação colectiva	6365.55 m ²
Área máxima de implantação das moradias unifamiliares	5846.50 m ²
Área máxima de construção do conjunto (15039.00 m ² + 11691.00 m ²)	26730.00 m ² *

ÍNDICES { Ocupação do solo	0.28
{ De construção	0.62 *

Densidade habitacional (192 fogos/4,266 ha)	45,0 fogos/ha
Área destinada a arruamentos (faixa de rodagem, passeios e estacionamento)	11 340.27m ²
Passeio.....	3 499.66 m ²
Faixa de Rodagem.....	7 278.09 m ²
Estacionamento x45.....	562.52 m ²

Linha d'água e Faixa de Protecção (non aedificandi)	3 225.49 m ²
Faixa de protecção à linha de água (non aedificandi)	696.12 m ²
Terreno a ceder para domínio público e a tratar em conjunto com a faixa de protecção à linha de água	2 529.38 m ²
Espaço verde e de utilização coletiva	4 141.36m ²
Terreno para equipamento de utilização coletiva	1 436.78m ²
Ocupação considerada para anexo (garagem) com 1 piso e área máx. = 0.05 da área do lote ou 20 m ²	
Limite de ocupação: Polígono de Implantação	
Acesso aos Lotes	

JVG ARQUITETURA, LDA
Rua dos Caniços, n.º30
2625-403 Forte da Casa
219 594 946
administrativo@jvgarquitetos.com
www.jvgarquitetos.com

Requerente | Applicant
Administração Conjunta da Augi Quinta dos Mogos II - Vialonga
NIF 901 286 222

Projeto | Project
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO (AUGI)

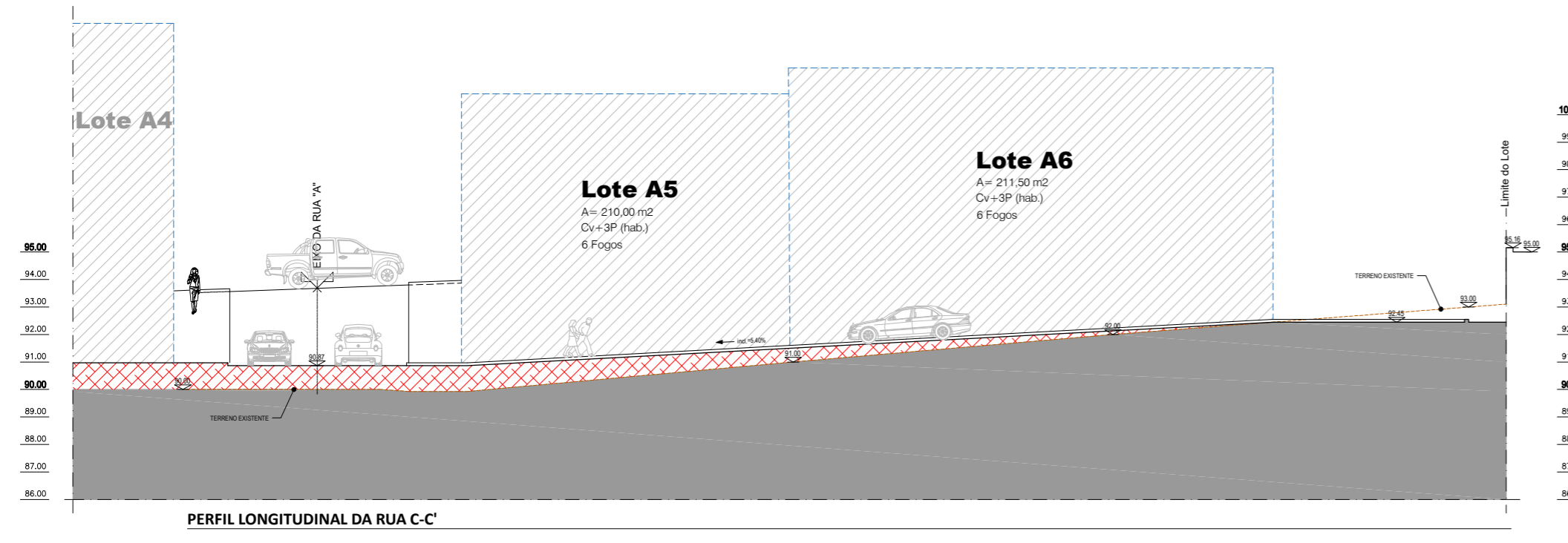
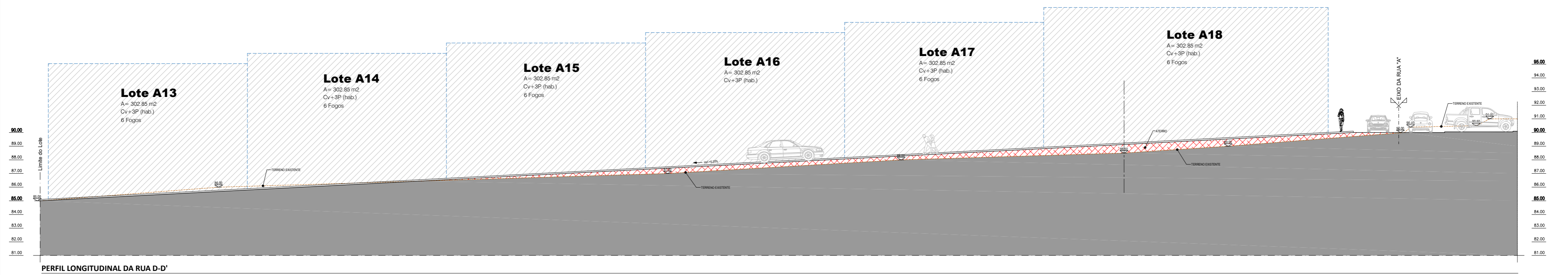
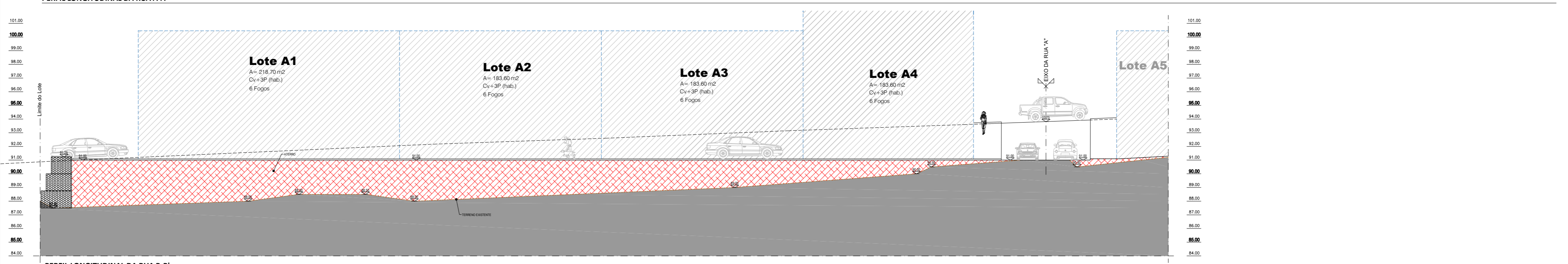
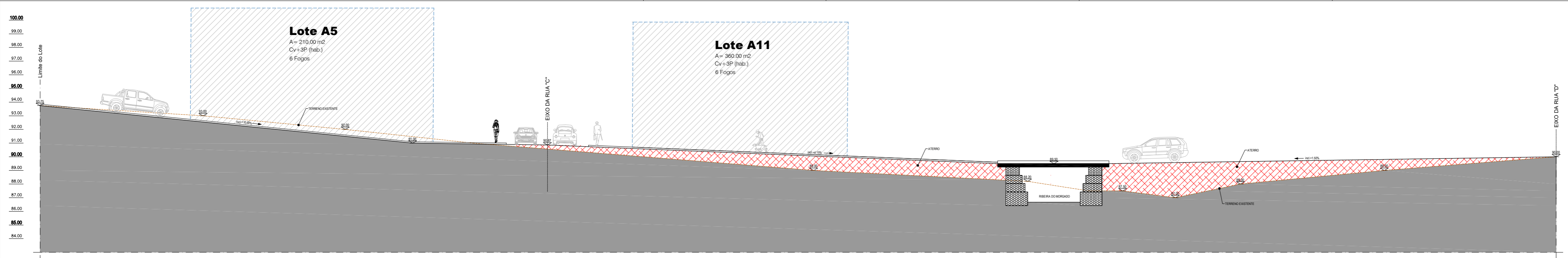
Fase | Phase
LICENCIAMENTO
Arquitetura

Local da Operação Urbanística
Urbanistic Operation Location
Quinta dos Mogos II - Vialonga
2625-608 Vialonga

Título | Title
Planta de Implantação PROPOSTA

Data	Revisão	Escala	Desenho Drawing
abril 2026	RO	1/1000	02

Autor do Projeto | Project Author
João Pedro M. Vaz Gomes
OA 16660



JVG JVG ARQUITETURA, LDA
Rua da Quinta dos Mogos II, 118
2625-608 Vialonga
278 594 584
www.jvgarquitectura.com

Administrador e Autor:
Administração Conjunta da Augi
Quinta dos Mogos II - Vialonga
N.º 901 286 222
Projeto: JVG

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO (AUGI)

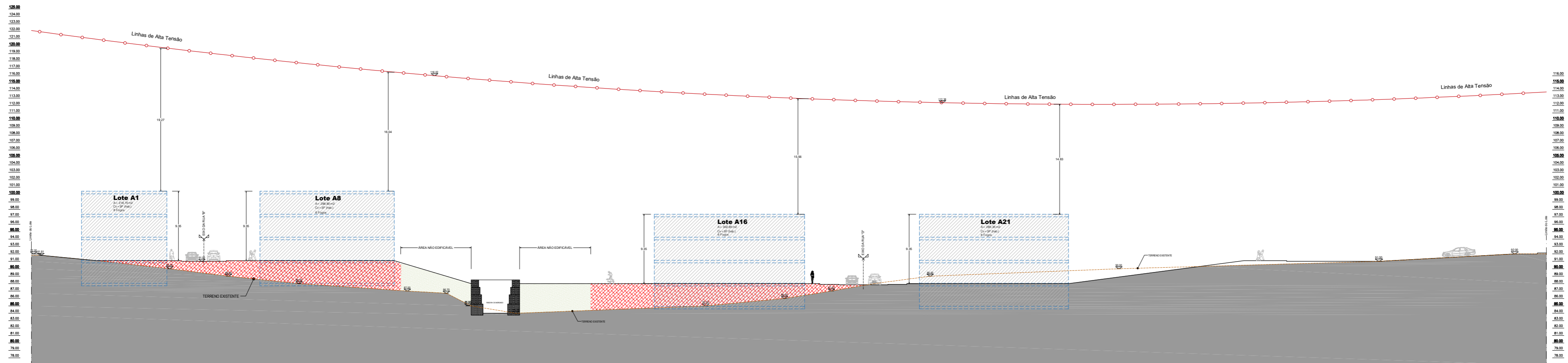
Fase: | Projeto
LICENCIAMENTO
Arquitetura

Local da Operação Urbanística:
Urbanismo, Operação Local
Quinta dos Mogos II - Vialonga
2625-608 Vialonga
Título: | Título

Perfis Longitudinais A, B, C e D PROPOSTA

Auto	Revisão	Escala	Desenho Direção
01/2026	01	1/100	JVG

03



PERFIL LONGITUDINAL E-E'

JVG JVG ARQUITETURA, LDA
 Rua dos Carreiros, n.º 10
 2100-088 Lourenço Marques
 T 218 284 040
 administracao@jvgarquitectura.com
 www.jvgarquitectura.com

Requerente / Applicant: **Administração Conjunta da Augi Quinta dos Mogos II - Vialonga**
 Nº 901 288 222

Projeto / Project: **OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO (AUGI)**

Fase / Phase: **LICENCIAMENTO**

Arquitetura

Local da Operação Urbanística
 Urbanistic Operation Location
Quinta dos Mogos II - Vialonga
 2125-658 Vialonga

Título / Title: **Perfil Longitudinal E-E' PROPOSTA**

Data / Date	Revisão / Revision	Escola / Scale	Desenho / Drawing
abril 2026	RO	1/200	04

Autor do Projeto / Project Author: **Julio Pedro M. Vaz Gomes**
 OA 16660

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga, Concelho de Vila Franca de Xira

PROJETO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

ÍNDICE

Artº. 1º. - (Âmbito de aplicação) –.....	2
Artº. 2º. - (Âmbito Territorial) –.....	3
Artº. 3º. - (Vigência) -	3
Artº. 4º. - (Conceitos) -	4
Artº. 5º. - (Ocupação do solo – edificações e espaços livres) -	4
1. Lotes para construção de moradias unifamiliares.....	4
1.1. Construção de anexos – garagens	5
1.2. Construção de anexos - cozinha rústica	5
1.3. Impermeabilização do solo nos logradouros.....	5
2. Lotes para construção de edifícios multifamiliares	6
3. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado - área "non aedificandi"	6
Artº. 6º. – (Utilização dos Imóveis) -.....	6
Artº. 7º. - (Disposições gerais) -.....	7
Artº. 8º. - (Estética das edificações) -.....	9
Artº. 9º. - (Cedências e parâmetros urbanísticos) -.....	10
Artº. 10º. - (Insuficiências e omissões) -.....	10

QUINTA DOS MOGOS II - LOTEAMENTO URBANO

Local: Mogos - Freguesia de Vialonga, Concelho de Vila Franca de Xira

PROJETO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA AO ABRIGO DA LEI 91/95

- REGULAMENTO -

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa definir as ações e estabelecer linhas de orientação que permitam controlar as intervenções urbanísticas decorrentes da implementação do Processo de Reconversão Urbanística da Quinta dos Magos II, sita na Freguesia de Vialonga, concelho de Vila Franca de Xira.

Pretende-se com ele dotar os responsáveis autárquicos de um instrumento de gestão do projeto apresentado, que permita simultaneamente responder a dúvidas suscitadas aquando (Técnicos e Múncipes) pretendam realizar trabalhos no seu âmbito, e ao mesmo tempo acompanhar o seu correto cumprimento, de modo a que a Reconversão desta Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), se traduza na criação de um núcleo habitacional globalmente bem infraestruturado, constituindo uma condição essencial para que a qualidade do tecido urbano e o bem estar dos residentes seja alcançado.

Artº. 1º. - (Âmbito de aplicação) -

O presente Regulamento aplica-se na área de intervenção definida pelo projeto, de acordo com a Planta Síntese que o integra, incidindo as suas disposições sobre todas as obras, quer de iniciativa pública ou privada, a realizar na área abrangida.



Artº. 2º. - (Âmbito Territorial) -

Para a área definida pelos limites físicos da Quinta dos Mogos II são afixadas as seguintes zonas de intervenção, em conformidade com a Planta Síntese:

1. Zonas de construção urbana:

Correspondentes aos quarteirões de lotes, definidos pela malha viária proposta, e devidamente identificados com número e área;

2. Zonas de espaços verdes:

Correspondentes às áreas situadas a Poente da Quinta dos Mogos II, entra a Rua "E" e o tardo dos lotes A19 a A23, e de um e outro lado da Rua "A", a tardo dos lotes A1 a A6.



3. Zonas de equipamentos coletivos:

Área situada junto à Rua "A", entre os lotes B1 e B3 e a Ribeira do Morgado, exclusivamente destinada à implantação de "peças" de equipamento coletivo que a C.M. de Vila Franca de Xira julgar mais conveniente para o novo núcleo habitacional.

Artº. 3º. - (Vigência) -

O presente Regulamento vigorará enquanto não forem concluídas todas as obras previstas no projeto (públicas e privadas), salvo se a C.M. de Vila Franca de Xira decidir, antes disso, revogar ou alterar o Projeto de Reversão que o acompanha, ou a sua redação.

Artº. 4º. - (Conceitos) -

A Quinta dos Mogos II constitui uma área de vocação prioritariamente residencial, considerando-se terreno para construção aquele que, esteja marginado por vias públicas e disponha de infraestruturas urbanísticas (redes de abastecimento de água, de esgotos, de drenagem superficial, de energia elétrica, de telecomunicações e de gás natural), e esteja consagrado na Planta Síntese, para esse fim.

Artº. 5º. - (Ocupação do solo – edificações e espaços livres) -

O projeto apresentado contempla as seguintes situações, quanto a este aspeto:

1. Lotes para construção de moradias unifamiliares

- a. Destinam-se à construção de moradias os lotes B1 a B50, identificados na Planta Síntese, nos quais apenas será permitida a construção de uma única edificação com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira, para uso habitacional;
- b. Permite-se, nos casos em que a morfologia do terreno natural o justifique, sempre comprovado com levantamento topográfico desenhado a escala adequada, que seja construído um piso parcial em cave (até 0,50 da área do piso do R/C), exclusivamente para uso secundário da habitação (garagem, e/ou arrecadação, e/ou arrumos, e/ou instalações técnicas) e nunca extrapolando os limites da implantação;
- c. A definição das implantações das moradias e anexos estão indicados, ainda que se forma genérica e exemplificativa, os afastamentos mínimos a salvaguardar entre os edifícios e os limites dos seus lotes, sendo que em todos os casos há que cumprir o preceituado no Código Civil, sobre servidão de vistas;



- d. Conforme se assinala nas peças desenhadas é permitida a construção de anexos para garagem e/ou cozinha rústica, de acordo com o definido nos pontos 1.1 e 1.2 deste Artigo.

1.1. Construção de anexos – garagens

- a. Tendo em vista a intenção de "disciplinar" o ordenamento na ocupação do solo no interior dos lotes destinados a moradia, os anexos para garagens serão implantados nos locais indicados na Planta Síntese (esta indicação é passível de alteração mediante justificação);
- b. Os anexos só poderão ter 1 piso, com cobertura exclusivamente plana, com a área encerrada máxima de 20,00m² e uma altura livre máxima não superior a 2,40m;
- c. Nos lotes B27 a B33 e B44 e B45, não há lugar à construção de anexo para garagem, no entanto, a área referida no ponto anterior, será adicionada à área de implantação, tendo o uso exclusivo de garagem e nunca extrapolando os limites definidos pelos polígonos de implantação;

1.2. Construção de anexos - cozinha rústica

- a. Pelas mesmas razões atrás referidas estão indicados os locais de implantação destes anexos (os mesmos são passíveis de alteração mediante justificação);
- b. Estes espaços são exclusivamente destinados ao fim indicado e não podem constituir um espaço encerrado, nem exceder 4,00m² de área nem 2,40m de altura livre máxima.
- c. As respetivas condutas de ventilação destes espaços deverão encontrar-se agregados ao edificado principal.

1.3. Impermeabilização do solo nos logradouros

Tendo em conta a necessidade de salvaguardar os recursos hídricos da zona, a impermeabilização do solo exterior às áreas edificadas em cada lote deverá ser sempre a menor possível, devendo dar-se prioridade nessas áreas à plantação de espécies arbóreas e ao coberto



vegetal, abrangendo uma superfície nunca inferior a 0,50 da área do logradouro, com um mínimo de 25,00m².

2. Lotes para construção de edifícios multifamiliares

- a. Destinam-se à construção de edifícios de habitação multifamiliar, os lotes A1 a A23, identificados na Planta Síntese, sendo que o Lote A5, a ceder à C.M. de Vila Franca de Xira, no âmbito das compensações urbanísticas poderá ter outro uso, a definir pela Autarquia;
- b. Conforme define o projeto de loteamento, particularmente na sua Planta Síntese, os edifícios a construir terão 3 (três) pisos acima da cota de soleira e 1 (um) abaixo, implantados de acordo com as cotas de soleira que para cada um serão definidas no projeto da rede viária que vai ser elaborado.
- c. Os pisos das Caves destes edifícios são destinados a estacionamento auto, a atribuir às frações de cada prédio, com base no preceituado no PDM de Vila Franca de Xira para o número de lugares de estacionamento.

3. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado - área "non aedificandi"



Conforme se assinala nas diversas Plantas que integram este projeto, nos termos da legislação aplicável, foram estabelecidas em ambas as margens do leito desta linha de água, faixas de proteção, com a largura de 5,0m para cada lado, as quais constituem "área non aedificandi".

Como se assinala na Planta Síntese, estas faixas serão alargadas pontualmente, de modo a absorverem o terreno que as separa dos edifícios a construir.


Assim, todo o terreno entre esses edifícios e o canal resultante da regularização do leito da Ribeira, será tratado como espaço verde de utilização coletiva, ficando afeta à jurisdição que regula o Domínio Hídrico.

Art.º 6.º – (Utilização dos Imóveis) -

A utilização dos imóveis que venham a ser construídos no âmbito deste projeto de loteamento, ficam sujeitos às prescrições do presente Regulamento, considerando-se que:

- 
- 
- a. Só é permitida a construção de edifícios destinados exclusivamente para habitação;
- b. Em todos os casos em que na estrutura edificada dos edifícios sejam integrados espaços para estacionamento auto (edifícios A1 a A23 e B27 a B33 e B44 e B45) deverá ser cumprida a legislação aplicável em vigor, vigente à data da elaboração dos respetivos projetos, particularmente a que impenda sobre a segurança contra riscos de incêndio, ficando desde já vedado o acesso a viaturas que utilizem como combustível o G.P.L.

Art.º 7.º - (Disposições gerais) -



- a. **Cércea:** Atendendo à morfologia do terreno, a cércea considerada para cada edifício (moradia ou prédio) é definida para a fachada fronteira à Rua que serve o lote, adaptando-se os seguintes princípios:
- i. **Moradias:** a altura das fachadas não pode exceder 6,50m, medidos entre as respetivas soleiras das entradas principais até ao alinhamento superior da platibanda, excluindo o piso técnico de acesso à cobertura, guarda-corpos e chaminés;
- ii. **Edifícios multifamiliares:** a altura entre os seus pisos acima da cota de soleira não pode exceder 3,00m, aplicando-se o determinado no RGEU e em demais legislação específica;
- b. **Estabelecimento da cota de soleira:** a cota do piso do R/C dos novos edifícios (moradias e prédios) a construir, é definida tomando como referência o lancil do passeio adjacente à frente do lote, não podendo exceder os seguintes valores: 0,70m quando referenciado ao ponto médio da frente do lote, ou 0,50m quando referenciado ao ponto extremo mais elevado da frente do lote.
- 

c. Coberturas:

- i. Será autorizada outra forma de cobertura para as moradias que não seja a de plana, podendo ser em forma de cobertura tipo "telhado", com a linha da cumieira paralela ao plano marginal da fachada, dando preferência à aplicação de telha "lusa" de barro vermelho;
- ii. No caso de cobertura plana, para as moradias, o acesso à mesma pode ser feito através de volume saliente, com pé-direito regulamentar (não excedendo os 2,20m de pé-direito livre), não devendo constituir por regra a continuidade das fachadas, e com uma área máxima correspondente à caixa de escadas;
- iii. No caso das moradias em banda (B27 a B33 e B44 e B45) deverá ser dada primazia à cobertura plana, com intuito de uniformizar as moradias por si compostas.
- iv. Na cobertura dos prédios de habitação multifamiliar deverá ser adotado o tipo de cobertura plana, sempre com a obrigatoriedade de haver drenagem das águas pluviais e sua condução para a rede pública;
- v. Aceita-se que nos edifícios para habitação multifamiliar seja feito o aproveitamento do acesso e manutenção da cobertura, para aí se instalarem espaços de arrecadação a atribuir às frações do prédio, com acesso pelo prolongamento das escadas de ligação dos pisos;
- vi. Admite-se a instalação de equipamento de produção de energia apenas nas coberturas, devendo ser instaladas, preferencialmente, no plano tardoz do edifício ou não visível do plano marginal do arruamento.


d. Escadas: em caso algum serão permitidas escadas exteriores de ligação entre pisos;

e. Sótão: Serão admitidos sótãos nas moradias, tendo como condicionante o arranque do telhado não poderá elevar-se acima dos 50 cm, medidas pelo interior. Quando acessíveis, destinar-se-ão exclusivamente a arrecadação ou arrumos.

- 
- 
- f. **Muros de vedação dos lotes de moradias:** os muros de vedação a construir para delimitação de cada lote terão no limite fronteiro aos arruamentos que os servem, a altura máxima opaca de 1,00m, podendo ser-lhes aplicado superiormente gradeamento metálico (não fechadas), cuja altura não poderá exceder 0,60m, aconselhando-se a plantação de sebe viva no seu interior, como forma de proteger a privacidade dos seus residentes.
 - g. **Varandas:** as varandas balançadas não são contabilizadas para a área de construção, como também não são contabilizadas para a área de implantação.
 - h. **Estacionamento:** Cada moradia deverá salvaguardar no interior do lote, pelo menos um lugar para estacionamento automóvel, com pé-direito igual ou inferior a 2,4 m.

Art.º 8.º - (Estética das edificações) -

Cabe à C.M. de Vila Franca de Xira, nos termos da legislação em vigor, zelar pela qualidade dos projetos de novas construções a licenciar para a Quinta dos Mogos II, tendo em consideração que a harmonia e homogeneidade do conjunto deve assentar e padrões de qualidade arquitetónica, como forma de contribuir para a qualidade estética das construções na zona, pelo que deve exigir:



- a. Aplicação de materiais de boa qualidade nas construções, com primazia na construção típica portuguesa (betão-armado e alvenaria);
- b. Aplicação de cores suaves sobre reboco na pintura das fachadas, com preferência para o branco.
- c. Que nas moradias com cobertura em telha, a inclinação dos telhados não exceda 25º;
- d. Reprovar os projetos que pela forma, volumetria e decoração da solução proposta, dentre outras razões, possam constituir elementos de rotura no equilíbrio do tecido urbano desejado.

Art.º 9.º - (Cedências e parâmetros urbanísticos) -

As cedências de terreno previstas neste projeto e assinalados na respetiva Planta Síntese, destinam-se a satisfazer as exigências legais definidas pelo PDM de Vila Franca de Xira.

1. Domínio privado da C.M. de Vila Franca de Xira

- a. Lote A5, com 210,00m² para a construção de edifício com 3 P + Cave;
- b. Terreno com 4 141.36m², destinado a espaço verde para uso coletivo;
- c. Terreno com 1 436.78m², destinado à instalação de equipamentos coletivos edificados, a definir pela Autarquia;

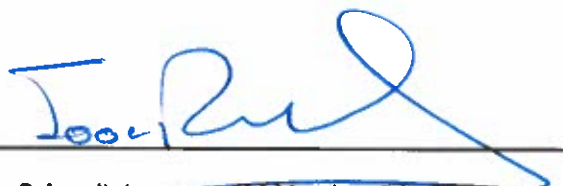
2. Domínio público

- a. Terreno para arruamentos (faixas de rodagem, bolsas de estacionamento, faixas separadoras e passeios pedonais) 11 340.27m².
- b. Faixas de proteção à Ribeira do Morgado, sujeitas à jurisdição que regula o Domínio Hídrico..... 3 225.49m².

Art.º 10.º - (Insuficiências e omissões) -

Para todas as insuficiências e omissões decorrentes da interpretação e aplicação deste Regulamento a C.M. de Vila Franca de Xira usará os instrumentos legais que impendem sobre a gestão do território e as obras de urbanização, designadamente o P.D.M., a Lei 91/95, o RGEU e o D.L. 555/99.

Vila Franca de Xira, 16 de abril de 2026


O Arquiteto N.º Membro OA: 16660