

 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DOGU DGU	
	Requerente: VISION FLOOR PATRIMONIUM - UNIPESSOAL, LDA.		n.º saída 484/26	Data: 2026/07/14
	Local: QUINTA DA VILLA LONGA - VIALONGA		Proc.º 4/01 LOTEPM	
	Assunto: LICENCIAMENTO DE ALTERAÇÃO À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 3/04, de 25/03 (incide sobre os Lotes 6, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72)		Req.º: 50784/26 Data: 2026/07/08 Req.º: 52080/26 Data: 2026/07/014	

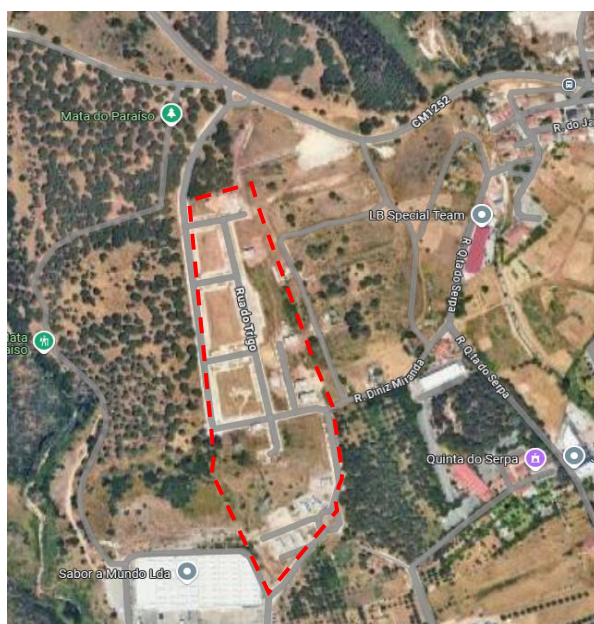
I – ENQUADRAMENTO

Trata-se de um pedido de licenciamento de alteração à licença de operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 3/04, de 25/03, emitido para a Quinta da Villa Longa, denominado “Mata do Paraíso”, em Vialonga.

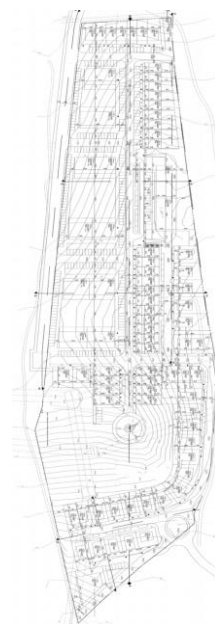
A operação de loteamento encontra-se sujeita a licença administrativa, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, enquadrando-se a presente pretensão no regime de alteração aos termos e condições da licença, previsto no n.º 1 do artigo 27.º do mesmo diploma.

A operação urbanística incide sobre uma área total de 51.880,00 m² e reporta-se a um pedido de alterações e correção das especificações urbanísticas definidas para os lotes n.ºs 6, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72, conforme documentos de propriedade entregues.

O alvará de loteamento teve posteriores alterações e retificações, designadamente o 1.º aditamento de 13/03/2008 e a retificação da letra do alvará de 30/09/2025, relativa à descrição do número de pisos.



Fotografia Aérea (Fonte: Google Maps)



Extrato da Planta Síntese do Loteamento – Alv.3/04



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 484/26

Pág. 2/9

Proc.º 4/01 LOTE PDM

II – PRETENSÃO

1. De acordo com os elementos apresentados, a pretensão consiste no seguinte:
 - a) Redução do número total de lotes, de 79 para 78;
 - b) Aumento do número total de fogos, de 174 para 212;
 - c) Alteração do uso de habitação, comércio e serviços para habitação coletiva dos Lotes 6, 35, 36, 37, 39, 42, 43, 60 e 61;
 - d) Redução do número de pisos, alteração do polígono e aumento da área de implantação máxima do Lote 6;
 - e) Alteração do n.º de pisos dos lotes 24, 25, 26, 27, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59;
 - f) Unificação dos lotes 40 e 41, com alteração do uso de habitação, comércio e serviços para habitação coletiva;
 - g) Alteração do número de lugares de estacionamento privado, de 467 para 421, e de lugares de estacionamento público, de 340 para 280.
2. A proposta contempla ainda correções decorrentes de incongruências verificadas na 1.ª alteração ao alvará de loteamento, designadamente quanto ao número de pisos dos Lotes 28, 29, 30, 31, 32 e 33, e quanto às áreas de construção dos Lotes 24, 25, 26, 27, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72.

III – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E CONDICIONANTES

3. Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo:

Os lotes inserem-se em perímetro urbano – Espaços Urbanizados, estando abrangido por loteamento - ficam sujeitos aos condicionamentos do n.º 1 do artigo 52.º e ao cumprimento dos parâmetros de estacionamento quadro 8 do anexo I do regulamento do PDM em vigor.
4. Planta de ordenamento – áreas de risco ao uso do solo e UOPG, a parcela de terreno inserida em solos urbanizados, no que diz respeito à classificação acústica, está enquadrada em Zonas Mistas, devendo as novas edificações observar o disposto nos artigos 103.º e 104.º do regulamento do PDM. De acordo com a alínea b) do artigo 103º as zonas mistas *“(…) não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55dB(A) expresso pelo indicador Ln (…)”*.
5. A propriedade encontra-se ainda abrangida pelas seguintes servidões e restrições de utilidade pública:
 - Servidão do Aeródromo de Alverca – Zona F2 – cónica excluída, onde, conforme o disposto no Decreto nº3/2007, de 02/03, não são permitidos quaisquer obstáculos fixos ou móveis de altura que excedam a cota de 100m acima da cota do terreno, sendo a entidade competente para parecer, a Força Aérea – Ministério da Defesa Nacional.
 - Servidão Radioelétrica de proteção ao Centro Radioelétrico formado pela Estação Remota de Serves, sendo a entidade competente para parecer a ANACOM-ICP (Instituto de Comunicações de Portugal).
 - Servidão da Rede elétrica – Linha de muito Alta Tensão, sendo a entidade competente para parecer a REN – Rede Energética Nacional.



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 484/26

Pág. 3/9

Proc.º 4/01 LOTE PDM

IV - ANÁLISE URBANÍSTICA

6. Da análise aos elementos apresentados, a qual inclui a última versão das peças desenhadas que constam do requerimento n.º 52080/26, verificam-se as seguintes alterações:

6.1. EDIFICABILIDADE:

I. Regime da Edificabilidade (art.º 52º do PDM)		Alvará 3/04 (Projeto Aprovado)	PDM	Proposta *
Área da Propriedade		51880,00m ²		
Área dos Lotes		20945,80m ²	-	20945,80m ²
Nº de Lotes		79	-	78
Nº OCUPAÇÕES	N.º de Fogos	174	-	212
	Lote 6	0	-	10
	Lote 35	9	-	11
	Lote 36	8	-	11
	Lote 37	6	-	8
	Lote 39	6	-	10
	Lote 40/41	14	-	18
	Lote 42	13	-	14
	Lote 43	10	-	14
	Lote 60	11	-	15
	Lote 61	11	-	15
	Comércio/Serviço	24	-	-
	Lote 6	6	-	-
	Lote 35	2	-	-
	Lote 36	-	-	-
	Lote 37	2	-	-
	Lote 39	2	-	-
	Lote 40/41	2	-	-
	Lote 42	1	-	-
	Lote 43	1	-	-
	Lote 60	4	-	-
	Lote 61	4	-	-
	TOTAL	198	-	212
N.º de Pisos (total)		4+3cv	-	4+2cv
▪ Lote 6		3+3cv	-	2+2cv
▪ Lote 24		2+cv	-	3
▪ Lote 25		2+cv	-	3
▪ Lote 26		2+cv	-	3
▪ Lote 27		2+cv	-	3
▪ Lote 28		2	-	2+cv
▪ Lote 29		2	-	2+cv



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 484/26
Pág. 4/9
Proc.º 4/01 LOTEPDM

▪ Lote 30	2	-	2+cv
▪ Lote 31	2	-	2+cv
▪ Lote 32	2	-	2+cv
▪ Lote 33	2	-	2+cv
▪ Lote 51	2+cv	-	3
▪ Lote 52	2+cv	-	3
▪ Lote 53	2+cv	-	3
▪ Lote 54	2+cv	-	3
▪ Lote 55	2+cv	-	3
▪ Lote 56	2+cv	-	3
▪ Lote 57	2+cv	-	3
▪ Lote 58	2+cv	-	3
▪ Lote 59	2+cv	-	3
Densidade Habitacional (**)	34 fog/ha	-	41 fog/ha
Índice de Implantação	0,20	-	0,20
Índice de Construção	0,59	-	0,59
Área de Implantação	10358,20m ²	-	10537,60m ² (a)
Área de Construção Contabilizável	30700,20m ²	-	29999,20m ² (a)
Área de Construção Total	45922,90m ²	-	45922,90m ²
Volume de Construção (***)	92100,60m ³	-	92100,60m ³

Notas

* Valores indicados pelo técnico autor do projeto de alteração do alvará de loteamento.

(a) A área de implantação indicada é a área de contacto com o solo da cave ou R/C, não incluindo as áreas definidas por corpos balançados ou elementos estruturais, nomeadamente pilares.

A área de construção inclui áreas de corpos balançados e exclui as áreas das varandas.

6.2. DENSIDADE HABITACIONAL (**):

O regime de edificabilidade para os Espaços Urbanizados que consta do PDM em vigor não impõe limites quantificáveis, logo não se vê inconveniente no aumento da densidade habitacional uma vez que não implica o seu incumprimento (n.º 1 do artigo 52º):

“a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote, tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) A cêrcea é definida pelas médias das cêrceas respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do

arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais

ou na fachada que apresente características morfológicas homogéneas;

c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto

em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;”



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 484/26

Pág. 5/9

Proc.º 4/01 LOTEPDM

6.3. VOLUME DE CONSTRUÇÃO (**):

Apesar das alterações propostas, as quais contemplam o aumento da área de implantação máxima, uma vez que não há alteração da área de construção total, também não há alteração do volume de construção.

6.4. ÁREAS DE CEDÊNCIA:

II. Cedências (quadro 7 do artigo 106º do PDM)	Alvará 3/04 (Projeto Aprovado)	PDM	Proposta *
▪ Nº de Fogos/moradias unifamiliares – 66 fogos Espaços Verdes de utilização coletiva – 28m²/fogo = 1848,0m² Equipamento de utilização coletiva – 35m²/fogo = 2310,0m² ▪ Área de construção de habitação coletiva – 17870,2m² Espaços Verdes de utilização coletiva – 28m²/120,00m² a.c. = 4169,7m² Equipamento de utilização coletiva – 35m²/120,00m² a.c. = 5212,1m²			
Espaços Verdes de utilização coletiva	6209,00m²	6017,71m²	6209,00m²
Equipamento de utilização coletiva	7380,00 m²	7522,14m²	7380,00m²
TOTAL	13589,00 m²	13539,86 m²	13589,00 m²

Notas

* Valores indicados pelo técnico autor do projeto de alteração do alvará de loteamento.

Da análise do quadro de cedências verifica-se que a proposta de alteração mantém as áreas de cedência aprovadas no alvará de loteamento, designadamente **6 209,00 m²** para espaços verdes de utilização coletiva e **7 380,00 m²** para equipamento de utilização coletiva, perfazendo um total de **13 589,00 m²**.

Da aplicação dos parâmetros de dimensionamento previstos no PDM às áreas resultantes da presente alteração ao loteamento, apura-se uma área total mínima de cedência de **13 539,86 m²**. Verifica-se, assim, que esta exigência é inferior à área total de **13 589,00 m²** já destinada a cedências no loteamento aprovado.

Nestes termos, conclui-se que as dotações existentes são suficientes para assegurar o cumprimento dos parâmetros aplicáveis, não havendo lugar à previsão de novas áreas de cedência nem ao pagamento de qualquer compensação por esse motivo.

6.5. ESTACIONAMENTO:

III. Estacionamento (quadro 8 do anexo I do PDM)	Alvará 3/04 (Projeto Aprovado)	PDM	Proposta *
▪ Moradias Unifamiliares 2 lugares por fogo com área de construção inferior ou igual a 300m² ▪ Habitação Coletiva 2 lugares por fogo com área de construção até 120m²			



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 484/26
Pág. 6/9
Proc.º 4/01 LOTE PDM

Privado (total)	467	807	424	509	427	707
Público (total) - 20%	340		85		280	(+198)
▪ Lote 6	(6 com/serv) 36		(10 fogos) 20		21	
▪ Lote 35	(9 fog + 2 com/serv) 28		(11 fogos) 22		24	
▪ Lote 36	(8 fogos) 16		(11 fogos) 22		22	
▪ Lote 37	(6 fog + 2 com/serv) 22		(8 fogos) 16		16	
▪ Lote 39	(6 fog + 2 com/serv) 21		(10 fogos) 20		20	
▪ Lote 40/41	(lote 41 - 6 fog + 2 com/serv) 20 (lote 40 - 8 fogos) 16		(18 fogos) 36		36	
▪ Lote 42	(13 fog. + 1 com/serv) 33		(14 fogos) 28		28	
▪ Lote 43	(10 fog + 1 com/serv) 26		(14 fogos) 28		28	
▪ Lote 60	(11 fog + 4 com/serv) 39		(15 fogos) 30		30	
▪ Lote 61	(11 fog + 4 com/serv) 39		(15 fogos) 30		30	

Notas

* Valores indicados pelo técnico autor do projeto de alteração do alvará de loteamento.

Da análise do quadro de estacionamento verifica-se que, embora a proposta reduza o número de **lugares de estacionamento privado de 467 para 427** e o número de **lugares de estacionamento público de 340 para 280**, tal redução encontra enquadramento nos parâmetros aplicáveis ao uso habitacional previstos no Quadro 8 do Anexo I do Regulamento do PDM. Com efeito, a alteração do uso de comércio/serviços para habitação determina a aplicação de critérios de dimensionamento distintos e, no caso em apreço, menos gravosos, mantendo-se os valores propostos acima dos mínimos regulamentares exigíveis.

Verifica-se, ainda, que o dimensionamento global do estacionamento apresentado assegura a dotação exigível em função dos usos e do número de fogos propostos, resultando da análise efetuada um excedente global de 198 lugares face ao parâmetro mínimo aplicável.

	INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)	n.º 484/26 Pág. 7/9 Proc.º 4/01 LOTEPDM
---	--	---

Assim, considera-se cumprido o parâmetro de estacionamento aplicável à operação de loteamento.

7. A proposta prevê ajustes pontuais na conformação altimétrica de alguns lotes, decorrentes da alteração do número de pisos de 2 pisos + cave para 3 pisos.
Verifica-se que a altura de fachada resultante é inferior à altura já aprovada para outros lotes do mesmo loteamento, designadamente lotes com 4 pisos, não sendo ultrapassado o limite aplicável à servidão do Aeródromo de Alverca — Zona F2 — cónica excluída, correspondente a 100 m acima da cota do terreno.
Assim, considera-se que se mantêm os pressupostos de facto e de direito anteriormente apreciados pelas entidades externas, podendo ser dispensada nova consulta, ao abrigo do artigo 27.º, n.º 5, do RJUE.
8. O processo encontra-se instruído com o Termo de Responsabilidade do técnico autor declarando o cumprimento da legislação aplicável.

V – ENQUADRAMENTO PROCEDIMENTAL

9. Verifica-se que a alteração implica ampliação do n.º de fogos e da área de construção de habitação superior a 3%.
10. Considerando que a operação urbanística tem área total de 51 880,00 m², superior a 4 ha, e prevê 212 fogos, número superior a 100 fogos, deverá a alteração ser precedida de discussão pública, nos termos conjugados dos artigos 22.º e do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE.

VI – CONCLUSÃO:

Face ao exposto, em termos urbanísticos não se vê inconveniente na presente proposta de alteração ao loteamento, propondo-se que seja remetida a Reunião de Câmara para aceitação de princípio e abertura de discussão pública no período de 10 dias úteis, conforme disposto no n.º 2 do artigo 27.º do Decreto-Lei 555/99 de 16-12 e suas alterações em vigor e no artigo 6.º do RMUETOU, visto que a alteração implica ampliação superior a 3% e que o loteamento ultrapassa os limites definidos no nº 2 do artigo 22º do RJUE.



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 484/26

Pág. 8/9

Proc.º 4/01 LOTEPDM

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:

Despacho Presidente:



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A F R A N C A D E X I R A

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Identificação

Nome do Requerente: VISION FLOOR PATRIMONIUM – UNIPessoal, LDA

N.I.F.: 515873721

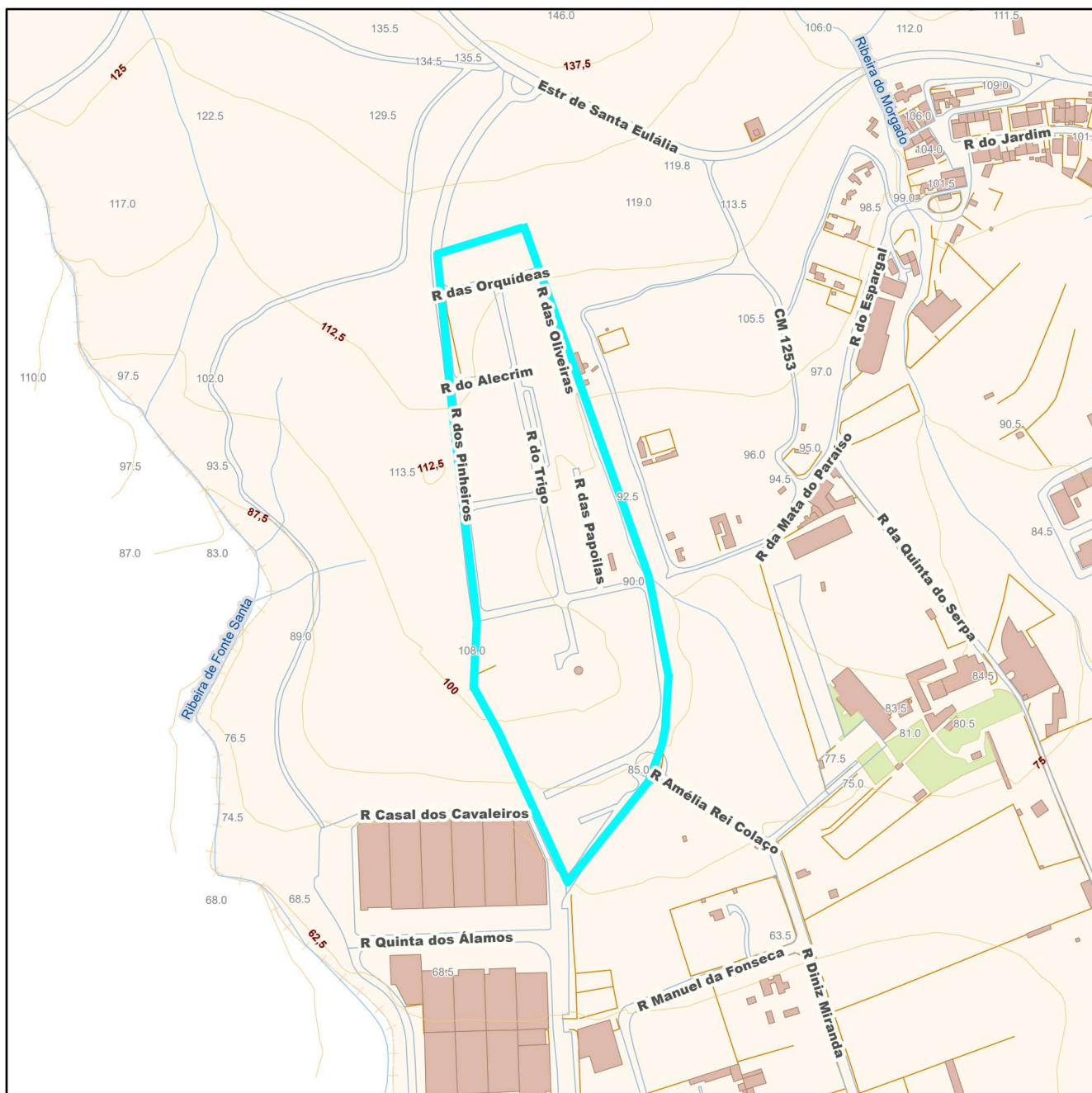
Freguesia: Vialonga

N.º do Processo: 4/01 LOTEPM

Local: Loteamento Quinta de Villa Longa, freguesia de Vialonga

Data: 17-04-2026

Escala: 1:5 000



x: -84254.31

y: -88141.43

O Funcionário

Obs.:



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A F R A N C A D E X I R A

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Divisão / Sector / Serviço:

Identificação

Nome do Requerente: VISION FLOOR PATRIMONIUM – UNIPESSOAL, LDA

N.I.F.: 515873721

Freguesia: Vialonga

N.º do Processo: 4/01 LOTEPM

Local: Loteamento Quinta de Villa Longa, freguesia de Vialonga

Data: 17-04-2026

Escala: 1:5 000



x: -84254.31

y: -88141.43



Limites Administrativos

O Funcionário

Obs.:

Projeção: ETRS 1989 Portugal TM06

Documento criado pelo Serviço Municipal SIG - Sistema de Informação Geográfica



QUADRO DE AFERIÇÃO			
	ÍNDICE	FOGOS/ha	N.º PISOS
PDM	0,60 31 128,00 m ²	50 fogos/ha	5 PISOS
PROJETO	0,59 30 700,20 m ² 29 990,20 m ²	34 fogos/ha 41 fogos/ha	4 PISOS
AFERIÇÃO			
	CUMPRE	CUMPRE	CUMPRE

[illegible]

