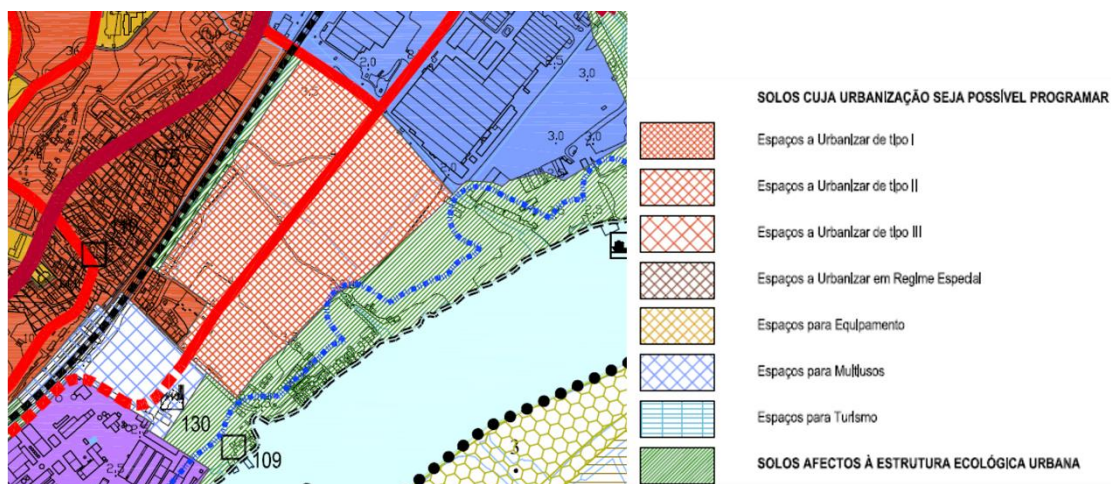


 MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA -- CÂMARA MUNICIPAL	INFORMAÇÃO TÉCNICA		DOGU DGU	
	Requerente: VILA RIO ALMA E SAL - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA		n.º saída 487/26	Data: 2026/07/14
	Local: MARINHAS DO MULATO E TELHAL (AVENIDA DAS SALINAS) - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE PÓVOA DE SANTA IRIA E FORTF DA CASA		Proc.º 5/11 LOTEPM	
	Assunto: PROJECTO DE LOTEAMENTO (ALV. 1/18 DE 19/07) - PROCESSO ANTECEDENTE 16/08 LOTEPM		Req.º: 43384/26 Req.º 52746/26 Data: 2026/06/09	

Relativamente ao assunto em epígrafe os serviços têm a informar o seguinte:

1. Trata-se de um pedido de alteração ao loteamento denominado por Marinhas do Mulato e Póvoa, União das freguesias de Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa, titulado pelo alvará de loteamento n.º 1/2018, de 19-07-2018, e posteriores alterações em vigor.
2. A pretensão tem enquadramento legal ao abrigo da alínea a) do ponto 2 do artigo 4.º do DL n.º 555/99 de 16-12, na sua atual redação, ficando sujeito ao regime de controlo prévio do licenciamento.
3. Enquadramento urbanístico face ao PDM em vigor:
 - a) De acordo com a planta de ordenamento/ classificação ao uso do solo do PDM em vigor a propriedade está na sua totalidade dentro do perímetro urbano, estando abrangida por três classes de espaço:
 - Solo cuja urbanização seja possível programar/ espaços a urbanizar tipo I, ficando condicionado ao disposto nos artigos 65.º ao 67.º;
 - Solos afetos à estrutura ecológica urbana (artigo 78.º e 79.º);
 - Extrema norte, uma parcela de terreno compreendida entre o viaduto sobre a linha de caminho-de-ferro e a linha de água a NE da área de intervenção está classificada como solos urbanizados/ espaços de multiusos (artigos 61.º e 62.º do regulamento do PDM).



Extrato da planta de ordenamento, Classificação e Qualificação do solo

- b) A propriedade está abrangida na U18 – Expansão da Póvoa de Santa Iria, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 37 de 22-02-2011, tendo a 1ª alteração sido aprovada na reunião ordinária e publica a 11-09-2024 e publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 186 de 25-



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 487/26

Pág. 2/8

Proc.º 5/11

LOTEPDM

09-2024, Aviso n.º 21329/2024/2, passando a zona inicialmente destinada a atividades económicas para atividades económicas/ residenciais a criar.

Deste modo, no quadro referente aos princípios de atuação são introduzidos mais dois pontos, P IV5 e P IV6, que se passa a descrever:

- *P IV5 – Para o edificado a criar com função habitacional, garantir que o mesmo é ajustado à utilização a implementar, respeitando o novo conceito residencial “Kori” ou outro de idênticas características;*
- *P IV6 – Os parâmetros de estacionamento devem ser ajustados à utilização/uso a implementar.*

c) Parâmetros urbanísticos a considerar:

- Decorrentes da aplicação do PDM

Novas áreas residenciais:

Respeitar o regime de edificabilidade definido no Regulamento do PDM (art. 67º).

Uso: habitação e misto (comércio e serviços):

- Densidade habitacional bruta máxima – 55 fogos/hectare;
- Índice de construção bruto máximo – 0,80;
- Número máximo de pisos de 8 acima da cota de soleira.

Respeitar o regime específico decorrente do Regulamento do PDM (n.º 3 e n.º 6 do art.º 102º), nomeadamente:

Novas áreas empresariais/residenciais:

Respeitar o regime de edificabilidade definido no Regulamento do PDM (art.º 67º).

Uso: Serviços:

- Índice de construção bruto máximo – 0,80.

Uso: Indústria, superfícies comerciais e armazenagem:

- Índice de construção bruto máximo – 0,50.
- N.º máximo de pisos – a altura do edificado não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12 m, excetuando-se as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a atividade, desde que se enquadrem na envolvente.

Regime de cedências:

- Deverá cumprir-se o disposto no Regulamento do PDM, mais precisamente o art.º 106º Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos;
- Destinar a espaços verdes de utilização coletiva 75% da área de cedência obtida na operação de loteamento urbano, conforme art.º 107º Regime de Cedência do Regulamento do PDM.

- Decorrentes do Programa-Base da Presente Unidade:

Novas áreas residenciais:

Índice de impermeabilização – 0,60;

Índice de Verde Privado – 0,15.



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 487/26
Pág. 3/8
Proc.º 5/11
LOTEPDM

Novas áreas empresariais/residenciais:

Número máximo de pisos de 6 pisos acima da cota de soleira.

4. Da análise efetuada aos elementos entregues verifica-se o seguinte:

a) Com a presente pretensão pretende-se efetuar as seguintes alterações às especificações do alvará de loteamento:

- Alterar o uso do lote 43, passando de turismo/serviços para habitação.

Deste modo e à semelhança do proposto para o lote 42 pretende-se implementar no lote 43 o conceito "Kori", propondo tipologias habitacionais mais reduzidas, dirigidas ao público mais jovens que procuram 1ª habitação;

- Aumento da área de implantação dos lotes 28 e 31, retomando as dimensões inicialmente previstas no alvará de loteamento n.º 01/2018, por forma a garantir os lugares de estacionamento previstos em estrutura edificada;

- Deste modo são propostos seguintes ajustamentos:

Lote 28, aumento da área de implantação passando de 1597,12m² para **2132,02m²** (+534,90m²), sendo proposto a construção de uma piscina (100,00m²) e edifício de apoio (100,00m²), e redução da zona verde privativa, de 2541,41m² para **2179,51m²** (-361,90m²);

Lote 31, aumento da área de implantação, passando de 1763,01m² para **2195,12m²** (+432,11m²), redução do número de fogos, de 54 para **49 fogos** (13 fogos com abc < 120,00m² e 36 fogos com abc > 120,00m² < 300,00m²) e aumento dos lugares de estacionamento acautelar dentro do lote de 123 lugares para **124 lugares**. Redução da zona verde privativa de 1038,84m² para **706,73m²** (-332,11m²);

Lote 42, redução a área de implantação, passando de 2887,04m² para **2400,27m²** (-486,77m²), da abc destinada a estacionamento, de 14423,37m² para **4868,11m²** (-9555,26m²). Passa a constar a zona verde privativa de 444,05m².

Lote 43, é proposto alterar o uso deste lote, destinado a turismos/serviços para habitação (conceito Kori), com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Lote 43		Alvará de loteamento n.º 1/2018	Proposta de alteração
Área do lote		4807,79m ²	4527,80m²
Área máx. de implantação		4807,79m ²	2434,05m²
N.º de pisos		5 P Turismo/ Serv+ 3 caves Estacionamento	5 P HAB + 2 caves AT/SC/A/ Estacionamento
N.º de fogos		_____	91 fogos/ abc < 120,00m²
ABC	Habitação	_____	7110,00m²
	Hotelaria	7425,00m ²	_____
	Estacionamento e instalações técnicas	14423,37m ²	5183,11m² a)
	Total	21848,37m ²	12293,11m²
Lugares de estacionamento		1Lfração ou 1L/4 camas- 371	182
Zona verde privativa			444,05m²



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 487/26
Pág. 4/8
Proc.º 5/11
LOTEPDM

b) Em termos globais são propostas as seguintes alterações:

		Alvará de loteamento	Proposta de alteração
Área max. implantação		41 825,51m²	39 932,11m² (-1893,40m²)
ABC	habitação	108 030,03m²	115 040,03m² (+7010,00m²)
	Serviços	4 700,00m ²	4 700,00m ²
	Serv./Com/restauração	8 547,16m ²	8 547,16m ²
	Comercio retalhista/rest.	2 055,59m ²	2 055,59m ²
	Áreas técnicas (*)	5 503,58m ²	5 818,58m² (+315,00m²)
	Turismo	7 425,00m ²	—
	Sub Total	136 261,36m²	136 161,36m² (-100,00m²)
	estacionamento	116 965,53m²	106 436,73m² (-10 528,80m²)
	TOTAL	253 226,89m²	242 598,09m² (-10 628,80m²)
N.º Fogos		697 fogos	783 fogos (+86 fogos)
N.º máx. pisos		4 pisos+ 1 cv	4 pisos+ 3 cv
Área impermeabilizada		99 816,51m²	97 923,01m² (-1893,50m²)
Estacionamento	Privado ligeiros	2660lugares (****)	2472 (-188 lugares)
	Público ligeiros	644lugares	544 lugares (-100 lug)
Zona verde privada		6171,69m²	6392,79m² (+221,10m²)

(*) Áreas técnicas/sala do condomínio/arrumos/edifícios de apoio à piscina.

(****) critérios dos lugares de estacionamento condicionado ao uso (Turismo ou Serviços)

c) Relativamente às alterações verifica-se que cumpre com os critérios de ordenamento definidos no RPD e U18, conforme se pode constatar no quadro abaixo discriminado:

Habitação (mistos)/ equipamentos de utilização coletiva/serviços e turismos

Área de intervenção – 171 814,82m² – 4111,17m²(lote destinado a superfícies comerciais e armazenamento) = 167 703,65m²

Área destinada a uso residencial – 105 640,40m²

Nº de fogos = 783 fogos

A.B.C. total (habitação+ técnicas/edifício apoio à piscina/sala de condomínios/ arrumos + serviços/comércio/ restauração e bebidas) = 134 105,77m²

	PDM/ U18	Proposta de alteração loteamento
Densidade Habitacional	55f/ha	46,7f/ha
Índice de construção	0,80	0,80
Número de pisos	8 pisos (novas áreas residenciais) 6 pisos (novas áreas empresarias /residenciais) (*)	7 pisos+3 pisos abaixo da cota soleira 5 pisos+ 2 pisos abaixo da cota soleira
Índice de impermeabilização (*)	0,60 – 63 384,24m ²	63384,24m ²

(*) Parâmetros urbanísticos contido no programa base da unidade de execução 18



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 487/26
Pág. 5/8
Proc.º 5/11
LOTEPDM

Relativamente ao índice verde privado e considerando o somatório dos lotes com uso habitacional (46618,60m²) verifica-se que a proposta de alteração cumpre com o índice urbanístico definidos na U18, 0,15, ou seja, 6392,79m².

- d) Cálculo dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento definidos no quadro 8 do Anexo I do RPDM:

➤ **Estacionamento a acautelar dentro dos lotes**

Lote 31

Número de fogos – 49 fogos (13 fogos com abc < 120,00m² e 36 fogos com abc > 120,00m² < 300,00m²)
ABC Comércio/serv. /Restauração e bebidas – 200,00m²

Habitação

2 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção até 120 m² mais 20% para estacionamento público

2,5 lug/fogo para fogos com área bruta de construção entre 120 m² e 300,00m² mais 20% para estacionamento público

Comércio retalhista

1 lug/ 30,00m² para unidades comerciais com abc. para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção inferior a 1 000 m²;

Serviços

3 lug/ 100,00m² para unidades de serviços com abc. inferior ou igual a 500,00m²;

Restauração e bebidas

1 lug/ 25,00m² de área bruta de construção;

Lote 31	Uso	N.º fogos / ABC	PDM		Proposto
	Habitação	13 f/ abc <120,00m²	26	116 lug.	124 lug
		36 f/abc/ >120,00m²<300,00m²	90		
	Comércio	6,6≈7 lugares	8 lug (*)		
	Serviços	6			
	Rest & bebidas	8			
	TOTAL		124 lug		

(*) Para efeitos de cálculo considerou-se o parâmetro mais penalizante, neste caso em concreto o parâmetro para restauração e bebidas e comércio.

Lote 43

Número de fogos – 91 fogos com ABC < 120,00m²

Habitação

2 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção até 120 m² mais 20% para estacionamento público

Lote 43	Uso	n.º fogos	PDM	Proposto
	habitação	91 fogos/ ABC < 120m ²	182	182



INFORMAÇÃO TÉCNICA (Continuação)

n.º 487/26
Pág. 6/8
Proc.º 5/11
LOTEPDM

Número de lugares de estacionamento a acautelar dentro do lote deverá ser acrescido dos lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada nos termos do disposto no Decreto-lei n.º 163/2006, de 08-08, na sua atual redação.

➤ Estacionamento público

Habituação – 20% dos lugares a acautelar dentro do lote;

Serviços – 30% dos lugares a acautelar dentro do lote

Lote	Uso		PDM		Proposto
31	habitação	116	23,2≈23	25lug	26
	serviços	6	1,8≈2		
43	habitação	182	36,4≈36lug		37

- e) Sendo proposto alterar as áreas brutas de construção destinadas a habitação, comércio/serviços/turismo procede-se à verificação das áreas a ceder ao município, conforme previsto nos artigos 106.º e 107.º do RPDM.

a.b.c. habitação – 115 040,03m²

a.b.c. serviços /comércio – 15 302,72m²

Áreas a ceder ao município para espaços verdes valor total (inclui espaços a ceder para parque urbano) – 73 725,70m²

Áreas a ceder para equipamentos – 17 403,20m²

Área a ceder para Simtejo – 403,20m²

Área a ceder para local de festas – 12 000,00m²

Área a ceder para equipamento escolar – 5 000,00m²

	Artigo 106.º - RPDM		Proposta de alteração	
	E. Verdes	Equipamento	E. Verdes	Equipamento
Habitação	33 555,34m²	38 346,68m²	73725,70m²	17403,20m²
Com./sev.	4872,90m²	4872,90m²		
TOTAL	38 428,24m²	43219,58m²	91128,90m¹	
	81647,82m²		(+9481,08m²)	

Embora se verifique um deficit de área a ceder ao município para equipamento de utilização coletiva verifica-se que no total excede em 9481,08m²

Esclarece-se ainda que a firma cedeu ao município, por escritura publica celebrada a 09-03-

2007 uma parcela de terreno com 5000,00m² para o realojamento dos Avieiros –PER da Póvoa.

Por outro lado, verifica-se que a presente proposta cumpre com o disposto no ponto 7 do artigo 107.º do RPDM, onde estabelece, no seu ponto 7 que, “em espaços a urbanizar tipo I e no licenciamento de alvarás de loteamento, e de operações de reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento em Espaços Urbanos do eixo urbano Póvoa de Santa Iria – Castanheira do Ribatejo, 75% da área de cedência tem que ser destinada a espaços verdes de utilização coletiva”, ou seja:

Artigo 98.ºPDM	Artigo 99.º	Proposta de loteamento
Áreas a ceder ao município (total)	75% área de cedência destinada a zonas verdes	Espaços verdes
81647,82m ²	61235,87m ²	73725,70m ² (+12489,83m ²)



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

**n.º 487/26
Pág. 7/8
Proc.º 5/11
LOTEPDM**

Proposta de decisão

Face do ao exposto, considera-se estarem reunidas as condições para envio do presente assunto a Reunião de Câmara para aceitação de princípio e abertura de discussão pública pelo período de 10 dias úteis, de acordo com o disposto no nº 2 do artigo 22º do RJUE e no n.º 2 e 8 do artigo 27.º do Decreto-Lei 555/99 de 16-12 e suas alterações em vigor e no artigo 6.º do RMUETOU.

Data: 2026/07/14

O Técnico,

Despachos:

Proposta Chefe de Divisão:

Proposta Diretora de Departamento:

Despacho Diretor Municipal:



**INFORMAÇÃO TÉCNICA
(Continuação)**

n.º 487/26

Pág. 8/8

Proc.º 5/11

LOTEPDM

Despacho Presidente:

Despachos:

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: TD-VIA SOCIEDADE IMOBILIARIA,SA

N.I.F.: 500990204

Freguesia: União das Freguesias de Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa

N.º do Processo: 5/11 LOTEPM

Local: PÓVOA DE SANTA IRIA

Data: 31-01-2023

Escala: 1:5 000



x: -80768.65

y: -89664.76

O Funcionário

Obs.:

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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Divisão / Sector / Serviço:

Identificação

Nome do Requerente: TD-VIA SOCIEDADE IMOBILIARIA,SA

N.I.F.: 500990204

Freguesia: União das Freguesias de Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa

N.º do Processo: 5/11 LOTEPM

Local: PÓVOA DE SANTA IRIA

Data: 31-01-2023

Escala: 1:5 000



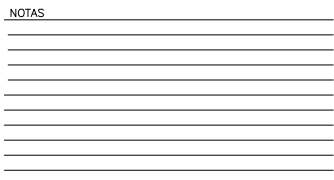
x: -80768.65

y: -89664.76

O Funcionário

Limites Administrativos

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DOS AUTORES E, NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO, NO TODO OU EM PARTE SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. RESERVADOS TODOS OS DIREITOS P/ LEGISLAÇÃO EM VIGOR, DEC.-LEI 63/85 DE 14 DE MARÇO



Vila Rio Alma e Sal	
SIC Imobiliária Fechada S.A.	
DESIGNAÇÃO	
VILA RIO	
PÓVOA DE SANTA IRÍA- VILA FRANCA DE XIRA	
CRC . PROJECT conceição reis da costa project	
Rua Dols, n.º 2E, Bairro da Colação dos Mestres 1070-079 Lisboa E-mail: ccosta.arq@gmail.com Telef +351 91 730 18 25	
ARQ. CONCEIÇÃO REIS DA COSTA ARQ. CARLOS GUEDES AMORIM com: Arq. André Azevedo, Arqª Tânia Santos	
PROJECTO	
ARQUITECTURA	
FASE DO PROJECTO	
OPERAÇÃO DE LOTAMENTO – LICENCIAMENTO	
TITULO	
PLANTA SíNTESE – TOPONÍMIA	
DATA	FASE
16. JANEIRO 2026	ARQ-L
ESCALA	PROJECTO P074=1:1
1/1000	DESENHO/REVISÃO
	016/19
ESTE DESENHO E PROPRIEDADE INTELECTUAL DOS AUTORES E, NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO, NO TODO OU EM PARTE SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. RESERVADOS OS DIREITOS F.º LEGISLAÇÃO EM vigor. UGR.-L3 63/85 de 14 de MARÇO	

Lote	Área Lote [m2]	Área de Implantação [m2]	Cota de Soloira Máxima (*)	Nº Pisos Acima CS	Nº Pisos Abaixo CS	Nº de Pisos / Usos (***)	Área Bruta de Construção - Áreas Máximas [m2]							Nº de Fogos			Nº de Lugares Estacionamento Mínimo				Zona Verde Privativa Mínima [m2]			
							Estaciona.	A. Técnicas/ Sala Condo./ Arrumos	Habitação	Edifícios de Apoio à Piscina	Serviços	Serviços / Comércio / Rest. e Bebidas	Comércio Retalhista / Rest. e Bebidas	Total	< 120 m2	> 120 m2 & <300 m2	Total	Habitação	Serviços / Comércio / Rest. e Bebidas	Total		Estac. Público		
1	1 370,86	m²	1 370,86	m²	7,65	6	3	6P HAB + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	4 112,58 m²	237,26 m²	5 404,88 m²				9 754,73 m²	28	28	70		14	2 618,44 m²			
3	1 870,21	m²	1 870,21	m²	8,55	6	3	6P HAB + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 610,63 m²	323,69 m²	7 352,47 m²				13 286,79 m²	40	40	100		20				
6	2 225,35	m²	2 225,35	m²	8,55	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	6 194,39 m²	385,16 m²	8 585,30 m²		200,00 m²		15 364,85 m²	15	37	123	8	131		27		
9	5 584,45	m²	3 165,01	m² (****)	9,55	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	8 116,68 m²	513,35 m²	11 654,45 m²	100,00 m²		200,00 m²	21 086,46 m²	21	50	167	8	175	36			
13	2 068,16	m²	2 068,16	m²	5,35	7	3	6P HAB + 1P COM/SERV/(****)JR&B/AT/SC/A + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	6 204,48 m²	357,95 m²	6 503,03 m²		1 710,21 m²		14 775,67 m²	14	26	93	69	162	40			
16	1 045,98	m²	1 045,98	m²	4,65	7	3	6P HAB + 1P COM/SERV/(****)JR&B/AT/SC/A + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	3 137,94 m²	181,04 m²	3 251,51 m²		854,95 m²		7 435,44 m²		18	45	35	80	20			
17	2 197,16	m²	2 197,16	m²	5,65	7	3	6P HAB + 1P COM/SERV/(****)JR&B/AT/SC/A + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	6 501,48 m²	424,60 m²	7 030,62 m²		1 772,47 m²		15 819,26 m²	12	30	99	71	170	42			
20	1 644,09	m²	1 644,09	m²	5,15	7	3	6P HAB + 1P COM/SERV/(****)JR&B/AT/SC/A + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	4 932,27 m²	284,56 m²	5 445,98 m²		1 359,53 m²		12 022,34 m²	5	27	78	54	132	32			
22	2 024,39	m²	2 024,39	m²	9,85	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 880,04 m²	350,37 m²	7 992,13 m²		60,00 m²		14 282,54 m²	24	28	118	3	121	25			
25	1 904,51	m²	1 904,51	m²	9,35	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 530,08 m²	329,62 m²	7 370,08 m²		60,00 m²		13 289,78 m²		42	105	3	108	22			
28	4 111,53	m²	2 132,02	m² (****)	9,75	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 446,45 m²	334,41 m²	7 493,74 m²	100,00		110,00 m²	13 484,60 m²	27	22	109	5	114	24	2 179,51 m²		
31	2 801,85	m²	2 195,12	m²	9,25	7	3	7P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 813,26 m²	363,12 m²	8 330,01 m²		200,00 m²		14 706,39 m²	13	36	116	8	124	26	705,73 m²		
34	1 922,79	m²	1 922,79	m²	9,75	6	3	6P HAB + 1CAVE COM/SERV/R&B/AT/SC/A/ESTAC + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	5 527,52 m²	332,79 m²	6 491,19 m²		110,00 m²		12 461,50 m²	4	36	98	5	103	22			
37	2 227,75	m²	2 227,75	m²	9,25	6	3	6P HAB + 3CAVES AT/SC/A/ESTAC	6 683,25 m²	385,57 m²	7 474,43 m²				14 543,45 m²		46	115		115	23			
40	4 111,17	m²	1 712,56	m²	5,55	1	1	1P COM + 1COB ESTAC + 1 CAVE ESTAC	3 425,12 (**) m²					2055,59 m²	3 788,15 m²				82		82			
41	1 659,21	m²	1 659,21	m²	5,60	5	3	4P SERV + 1P SERV/COM/R&B + 3CAVES ESTAC	4 977,63 m²			2 100,00 m²		500,00 m²	7 577,63 m²				125		125	36		
42	4 811,73	m²	2 400,27	m²	6,50	5	2	5P HAB + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	4 800,54 m²	500,00 m²	7 350,00 m²				12 650,54 m²	91		182		182	37	444,05 m²		
43	4 807,79	m²	2 434,05	m²	6,50	5	2	5P HAB + 2CAVES AT/SC/A/ESTAC	4 868,11 m²	315	7 110,00				12 293,11 m²	91		182		182	37	444,05 m²		
49	3 331,62	m²	3 331,62	m²	5,55	5	3	4P SERV + 1P SERV/COM/R&B + 3CAVES ESTAC	9 994,86 m²			2 600,00 m²		1 000,00 m²	13 594,86 m²				180		180	54		
50	2 762,50	m²	400,00	m²	5,20	1	-	1P SERV/COM/R&B						400,00 m²	400,00 m²				16		16	5		
TOTAL	54 483,10	m²	39 932,11	m²					106 436,73 m²	5 618,58 m²	115 040,03 m²	200,00 m²	4 700,00 m²	8 547,16 m²	2 055,59 m²	242 598,09 m²	317	466	783	1 800	672	2 472	544	6 392,79 m²

NOTA: (*) - Cota de Soleira Máxima - admite-se a variação até 1,0 m, para cota superior ou inferior, desde que devidamente demonstrado que a cota de soleira proposta é a adequada à cota do arruamento e que a cêrcea resultante está devidamente enquadrada na cêrcea da frente edificada onde o lote está inserido;

() - Estacionamento no interior do Lote, nomeadamente em cave, na cobertura e envolvente do edificado;**

(***): HAB - habitação; COM - comércio; R&B - restauração e bebidas; SERV - serviços; ESTAC - estacionamento; AT - áreas técnicas; SC - sala de condomínio; A - arrumos

(**)** - Estão incluídos 100 m2 adicionais para a implantação de uma piscina, e 100 m2 para a implantação dos respectivos edifícios de apoio, num total de 200 m2

(*****) - Unidades de serviços com área bruta de construção igual ou inferior a 500m²

QUADRO DE CONFRONTAÇÕES LOTES

Lote	NO	SE	NE	SO
1	Alam. do Tejo	Rua C	Espaço Verde Público - V1	Av Isidoro Assunção Antunes Costa
3	Alam. do Tejo	Rua C	Rua B	Espaço Verde Público - V1
6	Alam. do Tejo	Rua C	Espaço Verde Público - V2	Rua B
9	Alam. do Tejo	Rua C	Rua B	Espaço Verde Público - V2
13	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V3	Espaço Verde Público - V3	Rua D
16	Espaço Verde Público - V3	Espaço Verde Público - V3	Espaço Verde Público - V3	Rua D
17	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V3	Rua E	Espaço Verde Público - V3
20	Espaço Verde Público - V3	Espaço Verde Público - V3	Rua E	Espaço Verde Público - V3
22	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V4	Espaço Verde Público - V4	Rua E
25	Espaço Verde Público - V4	Rua F	Espaço Verde Público - V4	Rua E
28	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V4	Rua G	Espaço Verde Público - V4
31	Espaço Verde Público - V4	Rua F	Rua G	Espaço Verde Público - V4
34	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V5	Espaço Verde Público - V5	Rua G
37	Espaço Verde Público - V5	Espaço Verde Público - V5	Espaço Verde Público - V5	Rua G
40	Rua I	Alam. do Tejo	Adjacente Lote 41	Adjacente Lote 40
41	Rua I	Alam. do Tejo	Rua J	Adjacente Lote 40
42	Rua K	Alam. do Tejo	Adjacente Lote 43	Rua J
43	Rua K	Alam. do Tejo	Rua K	Adjacente Lote 42
49	Adjacente Lote 50	Alam. do Tejo	Espaço Verde Público - V6	Adjacente Rua K
50	Espaço Verde Público - V7	Adjacente Lote 49	Adjacente Rua 1 R.4	Rua K

QUADRO DE CONFRONTAÇÕES ÁREAS CEDÊNCIAS PARA DOMÍNIO MUNICIPAL
Espaços Verdes Públicos

Area	NO	SE	NE	SO
V1	Alam. do Tejo	Rua C	Lote 3	Lote 1
V2	Alam. do Tejo	Rua C	Lote 9	Lote 6
V3	Alam. do Tejo	Parcela C	Lote 17, Lote 20 e Rua E	Lote 13, Lote 16 e Rua D
V4	Alam. do Tejo	Rua F	Lote 28, Lote 31 e Rua G	Lote 22, Lote 25 e Rua E
V5	Alam. do Tejo	Parcela C	Linha de Água	Lote 34, Lote 37 e Rua G
V6	Lote 50	Alam. do Tejo	Rua 1 R.4	Lote 49
V7	Parcela F	Linha de Água	Linha de Água	Linha de Água
V8	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo
V9	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo	Alam. do Tejo
Parcela C	Espaço Verde Público - V1, Rua F e Espaço Verde Público - VS	Parque Urbano da Póvoa de Sta. Iria	Linha de Água	Parcela E
	Rua C	Parque Urbano da Póvoa de Sta. Iria	Parcela C	Terreno sito na Av. Isidoro Assunção Antunes Costa
Parcela F	Linha de Caminho de Ferro	Espaço Verde Público - V7	Espaço Verde Público - V7	Linha de Caminho de Ferro

Equipamentos de Utilização Coletiva

Área	NO	SE	NE	SO
Parcela 8	Parque de Estacionamento Público	Alam. do Tejo	Rua H	Parque de Estacionamento Público
Parcela D1	Armazéns sitos na Rua Afonso de Albuquerque	Alam. do Tejo	Parcela D2 e Rua I	Rua H
Parcela D2	Armazéns sitos na Rua Afonso de Albuquerque	Rua I	Rua J	Parcela D1

		Aprovado	Parâmetros	PDM 09 / UE18
I	Área dos Prédios Objecto do Loteamento	203 270,45 m²		
II	Área de Intervenção Total (Terreno excepto EEU)	171 814,82 m²		
III	Área Requalificada Fora da Área de Intervenção Urbanística	12 448,26 m²		
IV	Espaço Urbano de PDM - "Área de Solos a Urbanizar Tipo I"			168 446,53 m²
V	Espaço Urbano de PDM - Solos Urbanizados - Espaços Multiusos			3 246,41 m²
VI	Espaço Urbano de PDM - Estrutura Ecológica Urbana			31 455,63 m²
VII	Área destinada a Uso Residencial	105 640,40 m²		
VIII	Área destinada a Actividades Económicas (excepto Lote 40)	62 063,25 m²		
IX	Área destinada a Comércio Retalhista (Lote 40)	4 111,17 m²		

X	Área de Implantação Total	39 932,11 m²	
XI	Área Bruta de Construção Total (Sem Estacionamento para efeitos de contabilização no Cálculo dos Índices Urbanísticos)	136 161,36 m²	} 136 161,36 m²
	Área Bruta de Construção - Habitação (Lote 1 a 37 e 42)	115 040,03 m²	
XIII	Área Bruta de Construção - Serviços (Lote 41 e 49)	4 700,00 m²	
XIV	Área Bruta de Construção - Misto (Comércio / Serviços / Rest & Bebidas em R/c de Zona Habitacional) (1)	6 647,16 m²	
XV	Área Bruta de Construção - Superfície de Serviços, Comércio, Restauração e Bebidas (Lote 41, 49 e 50)	1 900,00 m²	
XVI	Área Bruta de Construção - Áreas Técnicas / Sala de Condomínio / Arrumos / Edifícios de Apoio à Piscina	5 818,58 m²	
XVIII	Área Bruta de Construção - Superfície de Comércio Retailista, Restauração e Bebidas (Lote 40)	2 055,59 m²	2 055,59 m²

XVii	Área Bruta de Construção - Estacionamento	106 436,73 m²	
XViii	Área Bruta de Construção Total (c/ Estacionamento)	242 598,09 m²	

XVIII	Áreas de Cedência Totais	90 796,45 m²	83 686,05 m²
XX	Áreas de Cedência para Equipamentos de Utilização Coletiva	17 403,20 m²	
XX	Áreas de Cedência para Espaços Verdes Públicos (inclui área para Parque Urbano Ribeirinho/EEU)	73 393,25 m²	62 764,53 m²
XXI	Áreas para Espaços Verdes Privados	6 392,79 m²	
XXII	Área de Espaços Verdes Públicos Requalificados Fora da Área de Intervenção Urbanística (2)	6 468,33 m²	
XXIII	Área de Infraestruturas (Arruamentos, Passeios e Estacionamento dentro da área de intervenção urbanística)	57 990,90 m²	
XXIV	Área de Infraestruturas sujeita a Requalificação (fora da área de intervenção urbanística)	5 979,93 m²	
XXV	Área Impermeável - Intervenção Urbanística	97 923,01 m²	
XXVI	Área Impermeável - Zona Residencial	63 384,24 m²	63 384,24 m²

XXVII	Nº Máximo de Pisos Acima da Cota de Soleira - Uso Residencial	7	8
XXVIII	Nº Máximo de Pisos Acima da Cota De Soleira - Atividades Econômicas	6	6
XXIX	Nº Máximo de Pisos em Cave	3	
XXX	Nº de Fogos Total	783	940
XXXI	Densidade Habitacional [Fogos/ha]	47	55
XXXII	Nº de Lugares de Estacionamento Privado no Interior dos Lotes	2 472	2 472
XXXIII	Nº de Lugares de Estacionamento Público à Superfície em Arruamentos	620	
XXXIV	Nº de Lugares de Estacionamento em Parcela de Terreno Adjacente Nascente sujeita a Requalificação	13	
XXXV	Nº de Lugares de Estacionamento Público à Superfície de apoio ao Parque Urbano	169	802

Índice de Construção Total	$= [X / II]$	0,79	0,80
Índice de Construção - Habitação, Serviços ou Mistos	$= [(XI-XVIII) / (VII+VIII)]$	0,80	0,80
Índice de Construção - Superfície Comercial (Lote 40)	$= [XVIII / IX]$	0,50	0,50
Índice de Implantação	$= [X / II]$	0,23	
Índice de Impermeabilização - Intervenção Urbanística	$= [XXV / II]$	0,57	0,60
Índice de Impermeabilização - Zona Residencial	$= [XXVI / VII]$	0,60	0,60
Índice de Verde Privado	$= [XXI / A \text{ Lotes Hab. (3)}]$	0,15	0,15
Volumetria Total de Construção [m ³]		876 500,00	

Nota: (1) Lotes : 6, 9, 13, 16, 17, 20, 22, 25, 28, 31, 34
(2) Zonas verdes localizadas a Norte da área do terreno e rotunda junto à AV. Isidoro Costa
(3) Área dos Lotes de Habitação 1 a 37, 42 e 43

Nº de Fogos			Nº de Lugares Estacionamento Mínimo				Zona Verde Privativa Mínima [m2]
< 120 m2	> 120 m2 & <300 m2	Total	Habitação	Serviços / Comércio / Rest. e Bebidas	Total	Estac. Público	
	28	28	70		70	14	
	40	40	100		100	20	
15	37	52	123	8	131	27	
21	50	71	167	8	175	36	2 618,44 m²
14	20	40	93	69	162	40	
	18	18	45	35	80	20	
12	30	42	99	71	170	42	
5	27	32	78	54	132	32	
24	28	52	118	3	121	25	
	42	42	105	3	108	22	
27	22	49	109	5	114	24	2 179,51 m²
13	36	49	116	8	124	26	706,73 m²
4	36	40	98	5	103	22	
	46	46	115		115	23	
				82	82		
				125	125	36	
91		91	182		182	37	444,05 m²
91		91	182		182	37	444,05 m²
				180	180	54	
				16	16	5	
317	466	783	1 800	672	2 472	544	6 392,79 m²

Áreas de Cedência para Domínio Municipal	
Espaços Verdes Públicos	73 393,25 m²
V1	3 102,98 m²
V2	1 464,00 m²
V3	9 212,08 m²
V4	6 146,39 m²
V5	9 703,13 m²
V6	1 328,49 m²
V7	9 748,55 m²
V8	616,00 m²
V9	616,00 m²
Parcela C	20 140,75 m²
Parcela E	9 196,34 m²
Parcela F	2 118,54 m²
Equipamentos de Utilização Colectiva	17 403,20 m²
Parcela B	403,20 m²
Parcela D1	12 000,00 m²
Parcela D2	5 000,00 m²

NOTAS _____

[illegible]

MODIFICAÇÕES

REQUERENTE

Vila Rio Alma e Sal

SIC Imobiliária Fechada S.A.

DESIGNAÇÃO
VILA RIO
PÓVOA DE SANTA IRÍÁ-VILA FRANCA DE XIRA

CDC PROJECT

CRC PROJECT
conceição reis da costa project

Rua Dois, n.º 2E, Bairro da Calçada dos Mestres 1070-079 Lisboa
E-mail: ccosta.arq@gmail.com Telef. +351 91 730 18 25

ARQ.ª CONCEIÇÃO REIS DA COSTA ARQ.ª CARLOS GUEDES AMORIM
com: Arq. André Azevedo, Arq.ª Tânia Santos

PROJECTO
ARQUITECTURA

FASE DE PROJECTO
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - LICENCIAMENTO

TÍTULO
PIANTA SÍNTESE – QUADROS

DATA	FASE
------	------

16 JANEIRO 2026	ARQ-L
	PROJECTO PO74-11
	DESENHO/REVISÃO

ESCALA	USUARIO/REVISOR
S/ESC	016A/18

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DOS AUTORES E, NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO, NO TODO OU EM PARTE SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. RESERVADOS TODOS OS DIREITOS P/ LEGISLAÇÃO EM VIGOR. DEC.-LEI 63/85 DE 14 DE MARÇO