

RF

ALDEIA DO AREZ – PROJECTO DE LOTEAMENTO  
REGULAMENTO DO LOTEAMENTO – SOBREPOSIÇÕES (CORES CONVENCIONAIS)

Nos termos descritos na memória descritiva do presente loteamento, e tendo presente os pressupostos da legislação em vigor, o presente loteamento desenvolve-se pelos seguintes condicionamentos e indicadores:

1 – Âmbito territorial

- a. O presente loteamento corresponde a uma área de 4,42223ha, estando os seus limites definidos nos documentos desenhados anexos nomeadamente a planta de síntese de loteamento (desenho nº5).
- b. A área de intervenção do presente loteamento fica sujeita a todas as disposições, encargos e condicionamentos estabelecidos nos documentos que o constituem, nomeadamente na planta de síntese de loteamento (desenho nº5), e obrigatoriamente ao disposto no presente regulamento.
- c. As novas ocupações a constituir reger-se-ão pelas disposições legais e regulamentares em vigor á data do seu licenciamento, obrigando-se nomeadamente a cumprir integralmente os regulamentos gerais e específicos abrangentes das actividades e edificações a instalar.
- d. A entidade que preside à gestão urbanística da área de intervenção do presente loteamento é a câmara Municipal de Alcácer do Sal, dentro das competências legalmente estabelecidas para o efeito, cabendo a esta entidade a coordenação da tramitação legal de todos os processos de licenciamento de obras de entidades privadas respeitantes à área de intervenção.

2- Definições

Para efeitos de definições de parâmetros urbanísticos são adoptadas as definições constantes do artigo 4º do regulamento do plano director municipal de Alcácer do Sal.

3- Obras particulares

- a. São expressamente proibidas quaisquer obras de construção, alteração, ampliação e outras acções de construção civil dentro da área do presente loteamento que não tenham sido previamente autorizadas e /ou licenciadas pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal
- b. Não são permitidas quaisquer alterações á configuração do terreno, bem assim como o derrube de árvores e alterações ao coberto vegetal, salvo acções que se enquadrem nas propostas do presente loteamento e sejam necessárias à sua execução
- c. É expressamente proibido o vazamento de entulhos ou depósito de materiais de qualquer natureza dentro da área de intervenção do presente loteamento sempre que

RF

não seja expressamente autorizado ou licenciado pelas autoridades competentes para o efeito

#### 4- Condições relativas à estética das edificações

- a. As construções deverão ser delimitadas de forma que contribua para a dignificação e valorização estética e funcional do conjunto, não podendo erigir-se quaisquer construções suscetíveis de comprometer, pela sua aparência ou proporções, o aspecto e o equilíbrio do ambiente urbano e prejudicar a sua integração paisagística.
- b. O emprego de materiais de revestimento e cores nos edifícios deverá obedecer aos critérios estéticos definidos pela autarquia em Regulamento Municipal, devendo a sua utilização ser apreciada caso a caso atendendo às características individuais da edificação e do conjunto em que se insere
- c. O disposto nos números anteriores aplica-se integralmente a obras de construção nova bem como às obras de conservação, reconstrução ou ampliação de construções existentes

#### 5- Qualificação dos técnicos projectistas

De acordo com o disposto no artigo anterior, e concorrendo para a prossecução dos objectivos enunciados nos artigos 121º e 122º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a qualificação técnica para subscrever projectos de construção para habitação deverá ser de Arquitecto, ainda que na qualidade de coordenador de equipa técnica pluridisciplinar.

#### 6- Índice de ocupação

- a. O índice de ocupação bruto para a área de intervenção é de 0.20
- b. O índice de ocupação líquido, definido da área de implantação dos edifícios, não poderá exceder o definido no Quadro Regulamentar de Ocupação

#### 7- Área máximas de construção

- a. O índice de utilização bruto para a área de intervenção é de 0.28
- b. A área de construção líquida máxima não poderá exceder a resultante da aplicação dos índices de utilização definidos no Quadro Regulamentar de Ocupação

#### 8 - Constituição

- a. Constituem-se oitenta e quatro lotes, com a numeração patente na planta síntese de loteamento e no Quadro Regulamentar de Ocupação anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante, totalizando a área de terreno de 19.626,4m<sup>2</sup>
- b. Os lotes destinam-se às utilizações específicas no Quadro Regulamentar de Ocupação referido na alínea anterior, sendo as tipologias permitidas as identificadas em planta de síntese de loteamento, respeitando os alinhamentos definidos no número 12 do presente regulamento e representados nos documentos cartografados do projecto de loteamento.
- c. O lote nº109 destina-se á implantação de equipamento de telecomunicações – central telefónica

PA

- d. Os lotes nº110 e 121 deverão assegurar a constituição e manutenção da área verde privada de proteção e enquadramento representada em planta de síntese integrada na estruturação interna dos respectivos lotes

#### 9 - Perfis dos arruamentos

- a. A execução dos arruamentos respeitará os traçados planimétricos e respectivos perfis longitudinais assinalados na planta de síntese e demais documentos do plano.
- b. Os perfis transversais tipo dos arruamentos na área do plano serão os apresentados em anexo (desenho nº6), sendo aplicados em harmonia com o traçado planimétrico definido em planta de síntese de forma a assegurar, obrigatoriamente, as dimensões mínimas de via, estacionamento e passeios neles representados.

#### 10 – Estacionamento

- a. A aplicação dos perfis estabelecidos na alínea b. do número anterior deverá assegurar a constituição do número mínimo de 82 lugares de estacionamento na via pública.
- b. É obrigatória a constituição no interior dos lotes de áreas de estacionamento na proporção de um lugar por fogo
- c. A dotação de lugares de parqueamento em garagem no interior dos lotes de habitação, acima da cota de soleira, deverá obedecer ao disposto no número 13.
- d. No interior dos lotes de habitação é permitida a dotação de lugares de parqueamento coberto abaixo da cota de soleira ao em cave.

#### 11 – Altura das edificações

- a. A cêrcea máxima a respeitar pelas edificações é a decorrente do número de pisos definido no Quadro Regulamentar de Ocupações, majorada superiormente por 6,5 metros para dois pisos e por 3,5 metros para um piso.
- b. Para efeitos do número anterior, a linha superior do revestimento da cobertura não pode distar, no seu perímetro exterior, mais de cinquenta centímetros da estrutura do tecto do último piso.
- c. As construções deverão inscrever-se no volume definido pelo perímetro de implantação limitado superiormente á cota de 2,5 metros acima da cêrcea, sendo a inclinação máxima das águas dos telhados de 20º
- d. Nos lotes nº 139 a 145, de utilização comercial, são permitidas construções com um piso abaixo da cota de soleira, devidamente articulado com a topografia do terreno.
- e. Para efeitos da alínea anterior, a cota de soleira considera-se a confinante com o arruamento em que se apoia a zona comercial.

#### 12 – Implantação das construções

- a. A implantação das construções no interior dos lotes realizar-se-á obrigatoriamente na área circunscrita pelo polígono de máxima implantação representado na planta de síntese (desenho nº5), não podendo ser excedida a área de implantação estabelecida no quadro regulamentar de ocupação.
- b. A localização das construções, é livre dentro do polígono de implantação.
- c. No lote 127, é permitido a construção de escadas de acesso ao lote e rampas, fora do polígono de implantação.

ef

- d. O polígono de implantação definido na planta de síntese estabelece os afastamentos mínimos a respeitar aos limites do lote
- e. A implantação das construções deve respeitar obrigatoriamente o alinhamento definido pelo afastamento ao limite frontal do lote.
- f. A construção de volumes em balanço, com piso interior ou exterior acessível, será permitida somente no caso de varandas descobertas com o afastamento máximo de 1,00 metros ao plano vertical definido pelo perímetro de implantação, á cota mínima de 2,60 metros da cota de implantação e cuja projeção vertical esteja integrada no interior do lote respectivo, sendo expressamente proibida a construção de quaisquer volumes acessíveis em balanço que não estejam integrados dentro da área definida pelo polígono de máxima implantação.
- g. A cota de soleira das edificações poderá variar até á cota máxima de 12 cm acima da cota de implantação, sendo determinada com rigor no âmbito das obras de urbanização a partir da cota do arruamento confinante com o lote respectivo.
- h. Quando se verificar que a topografia existente no lote, põe em causa o cumprimento da alínea “g” do presente artigo, é aceite, que a cota máxima varie de forma a que haja uma melhor integração da nova construção com o edificado limítrofe e o arruamento principal.
- i. A implantação de construções abaixo da cota de soleira ou em cave, destinadas a estacionamento automóvel, poderá abranger área fora do polígono de máxima implantação, desde que destinadas á resolução técnica de acesso automóvel.

### 13 – Anexos

1. A construção de anexos no interior dos lotes deverá ser integrada na construção principal, devendo a sua implantação obedecer aos parâmetros definidos no número 12.
2. A cêrcea máxima a respeitar á de um piso ou 2,50 metros, devendo a configuração das coberturas observar a alínea c. do número 11
3. A área total de anexos não poderá ser superior a 20% da área de construção automóvel para o lote respectivo, com um máximo de 30m<sup>2</sup>.
4. É permitida a utilização da cobertura dos anexos para terraço ou varanda da edificação principal desde que o acesso a este seja feito exclusivamente pelo interior daquela, não sendo permitido qualquer acesso individualizado pelo exterior da construção
5. Em casos de impossibilidade, comprovada pela Câmara Municipal, de cumprimento do número 1, permitir-se-á a implantação de anexos agregados aos limites do lote, assegurando sempre um mínimo de um terraço da largura daquele limite livre de construções. A sua localização exacta deverá ser estudada caso a caso, prevalecendo em caso de dúvida a localização determinada pelos órgãos competentes do Município.
6. Quando a construção de anexos for posterior á da edificação principal, o respectivo projecto deverá apresentar alçados e planta de conjunto que esclareçam inequivocamente a relação formal e funcional pretendida.

24

#### 14 – Logradouros

1. No lote 127 é permitida a construção de Piscina.
1. É permitida a construção de piscina em todos os lotes.

#### 15 – Delimitação dos lotes

- a. Confrontações com espaço público – muro em alvenaria de tijolo com 1,20m de altura, rebocado e pintado na cor branca, podendo ser complementado com gradeamento metálico ou rede até á altura de 2,00m.
- b. Confrontações com espaço privado – muro em alvenaria de tijolo com 1,50m de altura, rebocado e pintado na cor branca, podendo ser complementado com gradeamento metálico ou rede até á altura de 2,00m
- c. Deve-se proceder sempre á plantação de sebes vivas interiores.

#### 16 – Tratamento de espaços verdes

- a. As zonas verdes públicas serão realizadas no âmbito das obras de execução das infraestruturas gerais da área de intervenção, devendo ser objecto de estudo de integração paisagística privilegiando a utilização de espécies arbustivas e arbóreas autóctones.
- b. O estudo referido na alínea anterior deverá prever os meios adequados para assegurar a manutenção eficaz das zonas verdes públicas de forma a minimizar os encargos para o Município.
- c. Os espaços livres privados não impermeabilizados e, em especial, a área de verde privado entre as edificações e os limites do lote deverão ser tratados como espaços verdes, plantados de acordo com estudo de arranjos exteriores a submeter á aprovação da Câmara Municipal.

PT

## QUADRO SÍNTESE

ÁREA DE INTERVENÇÃO	44.222,3m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE LOTES	19.926,4m <sup>2</sup>
ÁREA DE TERRENO AFECTA A LOTES DE HABITAÇÃO	18.386,6 m <sup>2</sup>
DENSIDADE HABITACIONAL	21,7 fogos/ha
DENSIDADE POPULACIONAL (número médio de 3 habitantes por fogo)	65 Habitantes/ha
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BRUTO MÁXIMO	0,28
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO BRUTO MÁXIMO	0,20
CÉRCEA MÁXIMA	6,50 m
Nº MÁXIMO DE FOGOS POR LOTE	2
Nº MÁXIMO DE FOGOS	96

## ÁREA GLOBAL PARA EQUIPAMENTOS

4.802,1 m<sup>2</sup>

### PROGRAMADOS

POLIDESPORTIVO	1.747,6 m <sup>2</sup>
JARDIM INFANTIL	494,2 m <sup>2</sup>
<b>PARCIAL</b>	<b>2.241,8 m<sup>2</sup></b>

### ÁREA DE RESERVA

DESPORTIVA	1.413,9 m <sup>2</sup>
SOCIAL	1.146,4 m <sup>2</sup>
<b>PARCIAL</b>	<b>2.560,3 m<sup>2</sup></b>

## ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

19.493,8 m<sup>2</sup>

### ARRUAMENTOS PROPOSTOS – VIAS

VIAS 6.182,1 m<sup>2</sup>

PASSEIOS 7.012,1 m<sup>2</sup>

### ESTACIONAMENTOS

1.025,0 m<sup>2</sup>

### ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

5.274,6 m<sup>2</sup>

fy

## QUADRO REGULAMENTAR DE OCUPAÇÃO

LOTE	Área de lote	Área bruta de construção máxima	Índice de utilização líquida	Área de implantação mínima	Índice de ocupação líquida	Área de anexos 20% a.a. < 30m <sup>2</sup>	N.º de pisos acima da cota de soleira	N.º de pisos abaixo da cota soleira	Utilização	Condicionamentos	Frente de lote
1	675,6	405,4	0,60	269,0	0,40	30	2	1	Habituação	-	23,4
2	451,8	271,1	0,60	247,1	0,55	30	2	1	Habituação	-	15,6
3	339,1	203,5	0,60	119,3	0,35	30	2	1	Habituação	-	12,0
4	253,7	152,2	0,60	118,9	0,47	30	2	1	Habituação	-	9,0
5	253,2	151,9	0,60	118,3	0,47	30	2	1	Habituação	-	9,0
6	252,7	151,6	0,60	117,9	0,47	30	2	1	Habituação	-	9,0
7	252,2	151,3	0,60	117,4	0,47	30	2	1	Habituação	-	9,0
8	251,7	151,0	0,60	116,9	0,46	30	2	1	Habituação	-	9,0
9	419,4	251,6	0,60	169,3	0,40	30	2	1	Habituação	-	12,7
10	27,0	27,0	1,00	27,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,5
11	27,0	27,0	1,00	27,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,5
16	213,4	128,0	0,60	95,0	0,45	-	2	1	Habituação	-	10,8
17	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
18	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
19	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
20	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
21	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
22	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
23	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
24	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
25	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
26	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
27	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
28	24,0	24,0	1,00	24,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
39	252,8	151,7	0,60	108,0	0,43	30	2	1	Habituação	-	12,0
40	252,9	151,7	0,60	108,0	0,43	30	2	1	Habituação	-	12,0
41	250,9	150,6	0,60	108,0	0,43	30	2	1	Habituação	-	12,0
42	390,0	234,0	0,60	148,0	0,38	30	2	1	Habituação	-	12,0
43	275,4	165,2	0,60	108,0	0,39	30	2	1	Habituação	-	12,0
44	275,9	165,5	0,60	108,0	0,39	30	2	1	Habituação	-	12,0
45	276,0	165,6	0,60	108,0	0,39	30	2	1	Habituação	-	12,0
46	432,0	259,2	0,60	144,6	0,33	30	2	1	Habituação	-	12,0
80	49,1	49,1	1,00	49,1	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,2
81	42,6	42,6	1,00	42,6	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
82	45,0	45,0	1,00	45,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
83	47,4	47,4	1,00	47,4	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
84	49,8	49,8	1,00	49,8	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
85	52,2	52,2	1,00	52,2	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
86	54,8	54,8	1,00	54,8	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,0
87	62,6	62,6	1,00	62,6	1,00	-	1	0	Garagem	-	4,4
109	72,0	32,4	-	32,4	0,45	-	1	0	Ocupação técnica	-	10,1
110	440,0	264,0	0,60	143,4	0,33	30	2	1	Habituação	-	22,0

ca

LOTE	Área de lote	Área bruta de construção máxima	Índice de utilização líquido	Área da implantação máxima	Índice de ocupação líquida	Área de anexos 20% sobre 30m <sup>2</sup>	N.º de pisos acima da cota de soleira	N.º de pisos abaixo da cota soleira	Utilização	Condicionamentos	Fronte de lote
111	384,1	230,5	0,60	147,6	0,38	30	2	1	Habituação	-	22,2
112	348,5	209,1	0,60	116,9	0,34	30	2	1	Habituação	-	15,0
113	347,0	208,2	0,60	116,8	0,34	30	2	1	Habituação	-	15,0
114	343,3	206,0	0,60	115,9	0,34	30	2	1	Habituação	-	15,0
115	384,7	230,8	0,60	126,7	0,33	30	2	1	Habituação	-	17,1
116	394,9	236,9	0,60	133,9	0,34	30	2	1	Habituação	-	16,6
117	402,0	241,2	0,60	151,2	0,38	30	2	1	Habituação	-	16,6
118	411,7	247,0	0,60	156,8	0,38	30	2	1	Habituação	-	16,8
119	320,5	192,3	0,60	144,2	0,46	30	2	1	Habituação	-	12,0
120	322,9	193,7	0,60	145,3	0,45	30	2	1	Habituação	-	13,1
121	503,2	301,9	0,60	167,9	0,33	30	2	1	Habituação	-	22,1
122	419,9	252,0	0,60	157,0	0,37	30	2	1	Habituação	-	12,9
123	341,2	204,7	0,60	123,0	0,36	30	2	1	Habituação	-	15,0
124	341,0	204,6	0,60	123,2	0,36	30	2	1	Habituação	-	15,0
125	432,1	259,3	0,60	178,6	0,41	30	2	1	Habituação	-	19,2
126	395,9	237,5	0,60	142,1	0,36	30	2	1	Habituação	-	16,4
127	800,5	480,30	0,60	319,70	0,40	30	2	1	Habituação	-	16,4
129	559,7	335,8	0,60	251,9	0,59	30	2	1	Habituação	-	16,6
130	318,9	191,3	0,60	134,5	0,42	30	2	1	Habituação	-	17,9
138	570,1	342,1	0,60	313,6	0,55	30	2	1	Habituação	-	25,97
139	108,5	65,1	0,60	65,1	0,60	-	1	1	Comércio	-	11,6
140	109,4	65,6	0,60	65,6	0,60	-	1	1	Comércio	-	11,6
141	56,8	34,1	0,60	34,1	0,60	-	1	1	Comércio	-	9,5
142	56,8	34,1	0,60	34,1	0,60	-	1	1	Comércio	-	9,0
143	73,7	44,2	0,60	44,2	0,60	-	1	1	Comércio	-	5,8
144	68,7	41,2	0,60	41,2	0,60	-	1	1	Comércio	-	11,4
145	68,7	41,2	0,60	41,2	0,60	-	1	1	Comércio	-	11,4
146	555,0	333,0	0,60	249,8	0,47	30	2	1	Habituação	-	16,0
147	510,5	306,3	0,60	229,7	0,49	30	2	1	Habituação	-	15,0
148	471,6	283,0	0,60	212,2	0,48	30	2	1	Habituação	-	15,0
149	525,5	315,3	0,60	236,5	0,51	30	2	1	Habituação	-	16,4
150	450,2	270,1	0,60	225,1	0,50	30	2	1	Habituação	-	14,2
151	319,2	191,5	0,60	128,3	0,40	30	2	1	Habituação	-	14,7
152	473,6	284,2	0,60	178,5	0,38	30	2	1	Habituação	-	15,4
153	529,9	317,9	0,60	212,9	0,40	30	2	1	Habituação	-	15,8
159	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
160	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
161	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
162	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
163	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
164	30,0	30,0	1,00	30,0	1,00	-	1	0	Garagem	-	5,0
TOTAL	19.926,1	12.315,0		8.796,3		1.410,0					

Grândola, 1 de Junho de 2021

Rita Ervideira

Rita Ervideira

Arquitecta