

Proposta de alteração ao Loteamento Urbano com alvará n.º1/2005 (de 22 de julho)

PROMOVIDA PELOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES 46 e 53
Revisão - Julho 2026

MEMÓRIA DESCRITIVA

Serve a presente, para promover a proposta de alteração ao loteamento urbano (será a 6º alteração), designado de Olival dos Clérigos e Olival da Boavista, titulado pelo alvará de loteamento n.º1/2005, de 22 de julho de 2005 e pelo correspondente n.º processo LU/2003/8.

Requerentes:

A presente alteração é promovida pelos proprietários dos lotes n.ºs 46 e 53 constituídos no loteamento em intervenção:

- **Rubricas Aprumadas, Construção, Compra e Venda de Imóveis, Lda**, nif 517295750, com morada para correspondência na Estrada da Ameira, 7580-303, Alcácer do Sal, com contato telefónico n.º 934218062, na qualidade de proprietária do **lote n.º 46 do loteamento urbano com alvará n.º 1/2005**, sito na Rua de São Vicente 12, 7580-036 Alcácer do Sal, descrito na CRPAS sob o n.º 2296/20051026 e inscrito na matriz urbana sob o art.º n.º 2238, da atual freguesia de Santiago;

- **Sandra Marina Marques da Silva**, nif 240952090, com morada para correspondência na Rua do Pinhal, lote 24-CCI 3613, Aldeia da Carrasqueira, 7580-613 Comporta, Alcácer do Sal, com contato telefónico n.º 966518489, na qualidade de proprietária do **lote n.º 53 do loteamento urbano com alvará n.º 1/2005**, sito na Rua de São Vicente 26, 7580-036 Alcácer do Sal, descrito na CRPAS sob o n.º 2303/20051026 e inscrito na matriz urbana sob o art.º n.º 2243, da atual freguesia de Santiago;

Justificação da proposta:

As alterações propostas surgem da pretensão dos requerentes em:

- aumentar o índice de implantação e construção nos seus lotes, usufruindo das atuais condicionantes do PDMAS, nomeadamente no que confere ao índice máximo de utilização de solo, permitido para a área em intervenção – Espaços habitacionais;

- dar resposta ao programa de intervenção definido para os seus lotes, respondendo às seguintes necessidades: no caso do lote 53, por motivos profissionais de um dos elementos do agregado familiar, pretende-se juntar à utilização de moradia unifamiliar, também o uso de serviço ou comércio;

No caso do lote 46, para oferecer melhor resposta à procura de mercado para 1ª habitação, pretende-se possibilitar a constituição de no máximo 2 fogos;

- promover alterações ao regulamento, com intuito de melhor adequação ao local e a um contexto construtivo mais atual;

Proposta:

Pretendem os requerentes, promover alteração ao quadro síntese e ao regulamento do respetivo loteamento, tendo em vista as seguintes alterações:

1. O aumento dos índices de implantação e construção, e, por conseguinte, o aumento da área máxima de construção e implantação permitidas para os lotes 46 e 53 (não ultrapassando o índice máximo de utilização de solo, de acordo com a alínea c) do artigo n.º 84º - Parâmetros de edificabilidade, conforme expresso no PDMAS, na sua atual redação;

Em suma:

- Lote 46: O índice de Implantação passe de 0.3720 para 0.3897
O índice de Construção passe de 0.6160 para 0.7000

O que por conseguinte, tendo em conta a área do lote de 349.09m², perfaz:

A área máxima permitida para implantação passe de 130.00m² para 136.06m²

A área máxima de Construção permitida passe de 215.00m² para 244.36m²

- No lote 53: O índice de Implantação passe de 0.2730 para 0.4249
O índice de Construção passe de 0.4620 para 0.5500

O que por conseguinte, tendo em conta a área do lote de 475.70m², perfaz que:

A área máxima permitida para implantação passe de 130.00m² para 202.13m²

A área máxima de Construção permitida passe de 220.00m² para 261.64m²

- Na sequência da alteração antes referida prevê-se ainda alteração no desenho do polígono de implantação do lote 53, mantendo-se o afastamento frontal e os afastamentos laterais, conforme já considerados na planta de síntese atual do loteamento, mas passando o afastamento a tardoz para no mínimo 6.00m.

2. Considerar/possibilitar a opção de 1 ou 2 fogos, para o lote 46;

3. Alteração da utilização prevista para o lote 53, acrescentando-se a possibilidade de ter cumulativamente com Moradia Unifamiliar também o uso de serviços/comércio. Sendo que a área a afetar ao serviço/comercio será de no máximo 40.00m².
4. Decorre das alterações pretendidas, a necessidade de atualizar o número de lugares de estacionamento obrigatórios. Neste sentido, propõe-se que no interior dos lotes em intervenção, os lugares de estacionamento obrigatórios, passe de 2 para 4.
5. No referente ao regulamento

5.1. Possibilitar a alteração das Cotas de esteira e soleira

O quadro síntese do loteamento define uma cota de soleira e de esteira para cada um dos lotes. No referente à cota de soleira, o ponto 1 da atual redação do regulamento já prevê, na sequência da pendente do terreno, ser opcional a construção de cave e a possibilidade de aferição de nova cota de soleira, mas, não expressa qualquer referência à cota de esteira, ainda que admita a possibilidade de 1 ou 2 pisos.

No ponto 4 da atual redação do regulamento, sobre a cota de esteira refere-se apenas que “...as articulações volumétricas previstas face à morfologia do terreno e cotas de soleira e esteira, respeitem o ritmo do conjunto proposto.”

Face ao exposto e, no sentido de melhor clarificar as cotas de esteira e soleira, pretende-se com a presente alteração promover um aditamento no regulamento que permita ter as cotas de esteira e soleira indicadas no quadro síntese apenas como referencia, admitindo-se que a mesmas possam sofrer alterações.

4.2 Admitir também a opção de caixilharias em PVC

O ponto 6 do regulamento, referente ao material e cores admitidos para as caixilharias, faz referencia apenas ao uso do alumínio termolacado. Com a presente alteração pretende-se aditar a possibilidade de considerar igualmente a aplicação de PVC, dado ser uma opção muito atual.

4.3 Alterar a inclinação máxima permitida para as coberturas, bem como admitir outra opção de beirado que não seja exclusivamente “à Portuguesa”

Define o regulamento no ponto 7 da sua versão atual, que o beirado seja “à portuguesa”, bem como que a inclinação máxima da cobertura, inclinada, não exceda 35%. Pretende-se alterar o regulamento no sentido de poder admitir outras opções de beirado, nomeadamente com

soluções mais atuais, bem como, possibilitar uma maior inclinação, passando a considerar-se como máximo 25°.

4.4 Aditar o regulamento com referencia à construção de piscinas e altura de muros

Pretende-se complementar o regulamento com referencia à construção de piscinas e muros. Sendo intenção acrescentar que a construção de piscinas é livre dentro do lote, não tendo de ficar circunscrita aos polígonos de implantação definidos na planta síntese do loteamento e ser contabilizada apenas para a área de impermeabilização. Quanto à altura dos muros delimitadores dos lotes deverão conformar-se com o art.44º do RMUEAS.

Conformidade com a legislação aplicável:

- a) As alterações em causa conformam-se com os índices e parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal, na versão atual;

CAPACIDADES CONSTRUTIVAS E PARAMETROS DE OCUPAÇÃO

(conforme informação constante na planta de síntese correspondente às ultimas alterações aprovadas no processo LU/2003/8, do alvará de loteamento n.º1/2005, de 22 de julho)

QUADRO SÍNTESE - Geral

Área total da propriedade	47 630,00m ²
Área urbanizável da propriedade	39 722,00m ²
Área contabilizada para efeitos de índices	39 722,00m ²
Área total de pavimentos (m ²)	15 108,00m ²
Volume total de construção (m ³)	87 626,40m ³
Área dos lotes (m ²) – 69 lotes	26 626,90m ²
ÁREA DE CEDÊNCIA (m ²)	
Domínio público	
Espaço verde urbano e equipamento público	7 083,00m ²
Faixa de rodagem	6 265,25m ²
Passeio	5 679,25m ²
Parqueamento	1 111,00m ²
Resíduos sólidos urbanos e ecoponto	39,60m ²
Espaço para depósito de gás/pt	825,00m ²

TOTAL	21 003,10m ²

Parqueamento (n.º lugares)

- interior 140 144

- exterior 95

Índice de utilização bruto 0.38

Densidade habitacional (fogos/Ha) 18,16 17,87 f/Há (71 fogos)

Densidade populacional (Hab/Há) 53.6 Hab/Ha

Quadros Sinóticos:

(sobreposições – apenas os lotes em intervenção)

N.º Lote	ÁREAS (m²)			Nº. De PISOS	UTILIZAÇÃO	INDÍCES (%)		COTAS (m)		ESTACIONAMENTO	
	Área LOTE	IMPL.	CONSTR.			IMPL.	CONSTR.	SOLEIRA	ESTEIRA	INTERIOR	EXTERIOR
46	349,09	130,00 136,06	215,00 244,36	2+CAVE	Moradia Unif. Max. 2 fogos	0,3720 0,3897	0,6160 0,7000	120,10	125,90	2 4	1+20%
53	475,70	130,00 202,13	220,00 261,64	2+CAVE	Moradia Unifamiliar + serviços / comércio	0,2730 0,4249	0,4620 0,5500	116,90	122,70	2 4	1+20%
TOTAIS	26626,90	8998,55 9076,74	15108,00 15179,00	----	-----	-----	-----	-----	-----	136 144	95

(Proposta final)

N.º Lote	ÁREAS (m²)			Nº. De PISOS	UTILIZAÇÃO	INDÍCES (%)		COTAS (m)		ESTACIONAMENTO	
	Área LOTE	IMPL.	CONSTR.			IMPL.	CONSTR.	SOLEIRA	ESTEIRA	INTERIOR	EXTERIOR
1	375,25	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3460	0,5860	102,95	108,75	2	1+20%
2	384,95	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3380	0,5710	103,85	109,65	2	1+20%
3	384,30	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3380	0,5720	104,55	110,35	2	1+20%
4	384,45	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3380	0,5720	105,60	111,40	2	1+20%
5	385,35	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5710	106,65	112,45	2	1+20%
6	383,10	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3390	0,5740	107,55	113,35	2	1+20%
7	387,30	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3360	0,5680	108,55	114,35	2	1+20%
8	380,65	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3410	0,5780	108,70	114,50	2	1+20%
9	384,50	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3380	0,5720	108,85	114,65	2	1+20%
10	409,70	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3170	0,5370	109,00	114,80	2	1+20%
11A	1049,70	260,00	440,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,2470	0,4190	109,20	115,00	2	1+20%
13	349,80	130,00	210,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3720	0,6000	106,30	112,10	2	1+20%
14	362,15	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5940	107,20	113,00	2	1+20%
15	362,15	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5940	107,90	113,70	2	1+20%
16	362,85	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3580	0,5920	108,95	114,75	2	1+20%
17	362,75	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3580	0,5920	110,00	115,80	2	1+20%
18	362,85	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3580	0,5920	110,80	116,60	2	1+20%
19	362,15	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5940	111,70	117,50	2	1+20%
20	362,25	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5940	112,10	117,90	2	1+20%
21	362,50	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5930	112,10	117,90	2	1+20%
22	362,50	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3590	0,5930	112,10	117,90	2	1+20%
23	363,30	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3580	0,5920	112,10	117,90	2	1+20%
24	361,20	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3600	0,5950	112,10	117,90	2	1+20%

25	365,25	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3560	0,5890	112,10	117,90	2	1+20%
26	347,75	130,00	210,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3740	0,6000	112,10	117,90	2	1+20%
27	367,50	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3540	0,5990	109,30	115,10	2	1+20%
28	385,35	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5710	110,80	116,60	2	1+20%
29	385,35	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5710	112,25	118,05	2	1+20%
30	385,70	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5700	113,20	119,00	2	1+20%
31	385,75	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5700	114,10	119,00	2	1+20%
32	385,80	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5700	115,00	120,80	2	1+20%
33	385,55	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5710	115,90	121,70	2	1+20%
34	385,55	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5710	116,80	122,60	2	1+20%
35	385,65	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5700	116,45	122,25	2	1+20%
36	385,70	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3370	0,5700	116,10	121,90	2	1+20%
37	386,50	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3360	0,5690	115,65	121,45	2	1+20%
38	384,95	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3380	0,5710	115,20	121,00	2	1+20%
39	387,75	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3350	0,5670	114,75	120,55	2	1+20%
40	382,75	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3390	0,5750	114,30	120,10	2	1+20%
41	273,80	92,70	164,00	2+CAVE	Com/Hab	0,3380	0,5990	113,00	118,80	2	4
42	231,45	88,95	139,00	2+CAVE	Com/Hab	0,3840	0,6000	113,00	118,80	2	4
43	302,56	98,75	180,00	2+CAVE	Com/Hab	0,3260	0,5950	113,00	118,80	2	4
44	379,50	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,343	0,58	118,55	124,35	2	1+20%
45	371,80	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3500	0,5920	119,20	125,00	2	1+20%
46	349,09	136,06	244,36	2+CAVE	Máx. 2 fogos	0,3897	0,7000	120,10	125,90	4	1+20%
47	361,50	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3600	0,5950	119,95	125,75	2	1+20%
48	349,10	130,00	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,372	0,616	119,60	125,40	2	1+20%
49	361,50	132,15	215,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3655	0,5950	119,25	125,05	2	1+20%
50	346,50	130,00	205,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3750	0,5920	118,90	124,70	2	1+20%
51	433,85	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3000	0,5070	117,20	123,00	2	1+20%
52	375,85	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3460	0,5850	116,90	122,70	2	1+20%
53	475,70	202,13	261,64	2+CAVE	Moradia Unif. + Comercio/serviços	0,4249	0,5500	116,90	122,70	4	1+20%
54	365,00	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3560	0,6000	123,00	128,80	2	1+20%
55	378,90	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3430	0,5810	123,00	128,80	2	1+20%
56	378,40	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3430	0,5810	123,60	129,40	2	1+20%
57	378,40	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3430	0,5810	123,30	129,10	2	1+20%
58	378,40	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3430	0,5810	122,40	128,20	2	1+20%
59	374,00	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3470	0,5880	121,50	127,30	2	1+20%
60	366,60	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3760	0,6000	122,80	128,60	2	1+20%
61A	750,45	260,00	440,00	2+CAVE	Máx. 2 fogos	0,3675	0,5865	124,95	130,75	4	2+20%
63	378,90	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3350	0,5810	124,10	129,90	2	1+20%
64	396,70	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3480	0,5800	123,60	129,40	2	1+20%
65	403,05	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3420	0,5700	122,70	128,50	2	1+20%
66	404,00	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3210	0,5440	106,90	112,70	2	1+20%
67	323,25	99,00	165,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3060	0,5100	108,30	114,10	2	1+20%
68	318,85	99,00	165,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3100	0,5170	109,60	115,40	2	1+20%
69	314,50	99,00	165,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3150	0,5250	110,60	116,40	2	1+20%
70	439,00	130,00	220,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,2960	0,5010	111,55	117,35	2	1+20%
72	327,75	99,00	165,00	2+CAVE	Moradia Unif.	0,3020	0,5030	114,00	119,80	2	1+20%
TOTAIS	26626,90	9076,74	15179,00	----	-----	-----	-----	-----	-----	144	95

Alcácer do Sal, 15 de julho de 2026

Ana Luisa de Matos,
Arquiteta