



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

AVISO

Alteração ao Loteamento dos Brejos da Carregueira de Cima,
titulado pelo Alvará n.º 2/2004, de 07 de Junho

Manuel Vítor Nunes de Jesus, Vereador da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, torna público, nos termos e para os efeitos previstos do n.º 2 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, que se encontra aberto um período de discussão pública, pelo prazo de 15 dias úteis, contados a partir do oitavo dia seguinte à publicação em Diário da República - 2.º Série, relativamente às alterações regulamentares do Loteamento dos Brejos de Carregueira de Cima, Freguesia de Comporta.

A alteração proposta incide sobre o artigo 11.º, que regula a delimitação dos lotes, e pretende assegurar o enquadramento conceptual, urbano, ambiental e paisagístico do loteamento, garantindo o enquadramento da linguagem arquitectónica do mesmo, com vista a esclarecer e definir critérios objetivos e garantir a salvaguarda da segurança dos utilizadores dos logradouros.

O processo poderá ser consultado todos os dias úteis, das 09 às 16 horas, na secretaria da Divisão Planeamento e Gestão Urbanística, sita no Edifício dos Serviços Técnicos, Avenida João Soares Branco, em Alcácer do Sal, ou na página do município, em www.cm-alcacerdosal.pt, podendo todos os interessados apresentar, por escrito, as suas reclamações e/ou sugestões, dirigidas à Câmara Municipal de



Alcácer do Sal, Praça Pedro Nunes, em Alcácer do Sal, ou por correio eletrónico para o endereço dpgu@m-alcacerdosal.pt.

Alcácer do Sal, aos 17 de Setembro de 2021

O Vereador do Pelouro



(Manuel Vítor Nunes de Jesus)





Município de Alcácer do Sal
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO

Proc: LU/2001/8 **Refª:** SM/2021.89 **Data:** 16-09-2021

| | | |
|--|--|---|
| <p>Para: Chefe de Divisão, Arq.º Ricardo Ambrósio</p> | <p>Despacho: A CONSIDERAÇÃO DO VERBAFOR QUE A PRESENTE PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO SEJA SUJEITA A DISCUSSÃO PÚBLICA, CONFORME PROPOSTO.</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i> 17-9-2021</p> | <p>Deliberação:</p> <p><i>De acord c/o projecto de E. DIVIS. Di. e Leguimento.</i></p> <p><i>[Handwritten Signature]</i> 13.9.21</p> |
|--|--|---|

Assunto: Proposta de alteração (7ª alteração) do regulamento do loteamento dos Brejos da Carregueira de Cima (Alvará n.º 2/2004)

1. A presente alteração é proposta na sequência da constatação de existência de um elevado número de projetos e alterações durante a execução da obra os quais apresentam muros e vedações com grande divergência de alturas e materiais, atendendo à grande amplitude da norma existente, o que consequentemente impede a uniformização da leitura urbanística.
2. Deste modo, propõe-se a alteração do **artigo 11. Delimitação dos lotes**, com a retificação de algumas normas e a introdução de novas que pretendem esclarecer e definir critérios objetivos no sentido de se eliminar, tanto quanto possível, interpretações divergentes.

3. A redação proposta pretende, ainda, garantir a salvaguarda da segurança dos utilizadores dos logradouros com cotas mais elevadas. Neste sentido, propõe-se a introdução da norma que estabelece que os muros em alvenaria devem garantir 1m de altura contado a partir da cota mais elevada.
4. Mantém-se a admissibilidade de colocação de paliçada, desde que colocada pelo interior do muro de vedação, a qual já não visa garantir segurança, mas sim a privacidade do interior do lote. No entanto, clarifica-se na nova redação, que o conjunto formado pelo muro em alvenaria e a paliçada não pode ultrapassar os 2,00m de altura, medido a partir da cota mais baixa. A redação proposta pretende esclarecer a norma atualmente existente, que não é clara dando origem a interpretações dúbias, (anterior ponto c. atual ponto k.).
5. Com as alterações ora propostas pretende-se que seja assegurado o enquadramento conceptual, urbano, ambiental e paisagístico do loteamento e garantido o enquadramento da linguagem arquitetónica do mesmo.

Nestes termos, o artigo 11. tem a atual redação:

11. Delimitação dos lotes

- a. A altura dos muros de delimitação dos lotes não poderá exceder 1,00m, devendo estes ser construídos em alvenaria, betão ou similar, com acabamento a cor branca e complementarmente ocre, azul ou amarelo, estando excluídas vedações em madeira, arame, rede ou outras;
- b. O topo do muro devesse configurar uma calote boleada; no caso dos muros confinantes com lotes vizinhos o coroamento será em meia calote boleada com pendente para dentro do lote respetivo;
- c. Admite-se a possibilidade do coroamento dos muros em rede da cor dos portões, que terá de ficar oculta por vegetação, não podendo ser utilizado arame farpado. Admite-se igualmente a aplicação de paliçada em madeira ou caniço na cor natural, desde que colocada pelo interior da vedação, até a altura máxima de 2,00m.
- d. As entradas referenciadas em planta de síntese definem o acesso aos lotes e identificam o limite frontal do lote.

e. Nas situações de lotes com construções pré-existentes admite-se a coexistência da entrada de projeto com outros acessos existentes, desde que não conflitantes com direitos de propriedade de lotes vizinhos e acessibilidades de carácter público ou geral.

Propõe-se a seguinte redação para o artigo 11.:

11. Delimitação dos lotes

- a. Os lotes devem ser delimitados, em todos os seus limites, por muros construídos em alvenaria de tijolo, betão ou similar, com acabamento rebocado e pintado a cor branca e complementarmente ocre, azul ou amarelo.
- b. Sem prejuízo das alíneas seguintes, os muros à face da via pública têm que apresentar uma altura de 1,00m.
- c. No caso dos lotes em que a cota interior esteja condicionada pela existência de caixas de ramal domiciliário das infraestruturas de drenagem, admite-se que a altura do muro prevista na alínea anterior (1,00m), possa ser contabilizada a partir da cota determinada pelas tampas.
- d. Nas situações em que existam diferenças de cotas do terreno natural, a altura do muro (1,00m) para a via pública deve ser contabilizada a partir da cota do terreno mais elevada, para garantir a segurança dos utilizadores do espaço.
- e. Nos muros entre lotes, e propriedades confinantes admite-se uma altura variável entre 1,00m e 1,80m.
- f. Os muros não poderão produzir uma altura superior a 1,80m sobre o terreno vizinho, exceto nos casos das alíneas c. e d. para garantir a altura de segurança de 1,00m na cota mais elevada.
- g. Das modelações propostas não podem resultar muros com alturas superiores aos limites máximos admitidos nas alíneas anteriores.
- h. O topo dos muros confinantes com a via pública deve configurar uma calote boleada.
- i. O topo dos muros deve apresentar um desenvolvimento linear e contínuo.

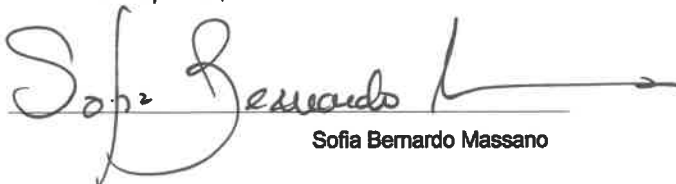
- j. Admite-se a possibilidade do coroamento dos muros em rede da cor dos portões, que terá que ficar oculta por vegetação, não podendo ser utilizado arame farpado.
- k. Admite-se igualmente a aplicação de paliçada em madeira ou caniço na cor natural, desde que colocada pelo interior do muro de vedação, não podendo o conjunto ultrapassar os 2,00m de altura, medido a partir da cota mais baixa.
- l. Anterior d.
- m. Anterior e.

Assim, nos termos do disposto no artigo 27º do RJUE, na sua atual redação é proposta a presente alteração ao loteamento, devendo a mesma ser precedida de consulta pública atendendo ao previsto no artigo 22º conjugado com o artigo 27º, ambos do RJUE e artigo 11º do RMEU.

Considerando as diversas alterações que o regulamento tem sido objeto é apresentado, em anexo, a versão consolidada.

À consideração superior,

A técnica superior,



Sofia Bernardo Massano

Loteamento de Brejos da Carregueira de Cima

Alvará n.º 2/2004

7.ª Alteração e republicação do regulamento

DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES

Condicionalismos à implantação e construção dos edifícios.

1. Conceitos e definições

Para efeitos do presente loteamento adoptam-se as definições constantes do Plano Director Municipal de Alcácer do Sal.

2. Âmbito de aplicação

- a. As presentes disposições regulamentares aplicam-se à totalidade da área de intervenção de loteamento.
- b. À ampliação e reconstrução de edificações pré-existentes ao alvará de loteamento aplicam-se integralmente as presentes disposições regulamentares, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte.
- c. Para a eventual legalização de construções pré-existentes ao alvará de loteamento poderá ser dispensada a obrigatoriedade de circunscrição da construção ao polígono de base para implantação, desde que se verifique o cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

3. Operações de emparcelamento

O emparcelamento de dois ou mais lotes será permitido nos seguintes termos:

- a. A capacidade construtiva do lote originado resultará do somatório da capacidade construtiva dos lotes originais.
- b. O polígono de implantação será o que resultar dos afastamentos aos limites frontal, tardoz e laterais exteriores dos lotes originais aplicados ao lote originado, com supressão dos afastamentos dos polígonos de implantação originais aos limites comuns destes lotes.

- c. É possível a construção de um anexo por cada lote original, com as especificações contidas nas presentes disposições regulamentares, com as necessárias adaptações.
- d. As demais normas, parametrização e especificações contidas nas presentes disposições regulamentares aplicam-se ao lote originado com as necessárias adaptações.

4. Capacidade construtiva

- a. A área máxima de construção de cada lote corresponde à indicada no quadro regulamentar de ocupação anexo à memória descritiva e à planta de síntese.
- b. Para além da área de construção indicada, em cada lote é permitida a construção de um piso abaixo da cota de soleira unicamente para fins de estacionamento e áreas técnicas, com os seguintes limites máximos:
 - i. 100,00m² para lotes destinados exclusivamente a habitação;
 - ii. 250,00m² para lotes de utilização mista;
 - iii. Sem prejuízo dos limites acima referidos, a área de construção do piso abaixo da cota de soleira não poderá exceder a área de implantação prevista para o lote.
- c. Para a construção de pisos abaixo da cota de soleira terá de ser respeitada a alínea a. do número 12 do presente regulamento.

5. Implantação das construções

- a. A implantação das construções propostas, incluindo os eventuais pisos abaixo da cota de soleira, construídos nos termos do número anterior, deve-se realizar na área circunscrita pelo polígono de base para implantação do lote respectivo, conforme cartografado em planta de síntese.
- b. Nos lotes 119 a 122, os planos das fachadas devem coincidir na maioria da sua extensão com os limites do polígono de base para implantação, prevendo-se a existência de dois fogos para habitação e duas unidades comerciais por lote.
- c. Para garantir as condições de afastamentos, em sede de autorização de obras de construção podem ser impostas pela Câmara Municipal demolições de anexos eventualmente existentes, dentro do lote respectivo, que no todo ou em parte prejudiquem o desenvolvimento do projecto de loteamento.

6. Cotas de soleira

- a. Como regra técnica geral, a cota de soleira de cada lote é calculada indexada às cotas do eixo da rasante do arruamento confinante com o acesso principal ao lote. Assim as cotas de soleira estarão 0,33m acima das cotas da rasante, conforme indicado em esquema na planta de síntese.
- b. Excepcionam-se do disposto na alínea anterior:
 - i. Os lotes L4 a L12, em que se admite variação da cota de soleira até 1,50m acima das cotas da rasante, podendo ser adaptado muro de suporte que não exceda um metro de altura ao longo do limite frontal do lote;
 - ii. Nos lotes em que o afastamento do polígono de implantação ao limite frontal do lote, cartografado em planta de síntese, seja superior a 3,00 metros, a cota de soleira deverá ser determinada relativamente à cota de intersecção da fachada com o terreno natural, no alinhamento da entrada do edifício, neste caso sendo admitida uma tolerância de 50 cm acima ou abaixo da cota do terreno natural.

7. Cércea máxima

- a. A cércea máxima a respeitar pelas edificações é de dois pisos ou 6,50 metros.
- b. A cércea é contada no alinhamento da fachada principal, sendo medida desde a cota de soleira até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, excluindo acessórios: chaminés, depósitos de água, etc.

8. Das construções

- a. O revestimento das coberturas deverá ser feito em material cerâmico adequado, de cor natural.
Serão ainda admissíveis materiais naturais como madeira ou colmo, bem como cerâmicos de tonalidades distintas do vermelho comum, desde que seja essa a cor natural da argila, não sendo contudo admissíveis cerâmicos pintados ou de tonalidades escuras.
- b. Quando inclinadas, as coberturas não deverão apresentar inclinação superior a 30.º, sem prejuízo do disposto no ponto 14.
- c. Não são permitidos acessos exteriores ao desvão da cobertura.

- d. A cor predominante a adotar para construções novas, remodelações, ampliações e reconstruções, bem como na repintura das existentes é o branco, podendo existir barras rodeando vãos de porta e de janela e como socos pintados nas cores ocre, azul ou amarelo.
- e. As portas e caixilharias dos vãos exteriores das edificações deverão ser em madeira, PVC ou alumínio termolacado.

9. Anexos

- a. É permitida a construção de 1 (um) anexo por lote, com um piso, dentro do polígono de base para implantação e com um afastamento mínimo de 3,00m relativamente à construção, com a área máxima de 25,00m² e cêrcea máxima de 3,50m.

10. Piscinas

A construção de piscinas é livre dentro do lote, não sendo obrigatória a sua circunscrição ao polígono de máxima implantação.

11. Delimitação dos lotes

- a. Os lotes devem ser delimitados, em todos os seus limites, por muros construídos em alvenaria de tijolo, betão ou similar, com acabamento rebocado e pintado a cor branca e complementarmente ocre, azul ou amarelo.
- b. Sem prejuízo das alíneas seguintes, os muros à face da via pública têm que apresentar uma altura de 1,00m.
- c. No caso dos lotes em que a cota interior esteja condicionada pela existência de caixas de ramal domiciliário das infraestruturas de drenagem, admite-se que a altura do muro prevista na alínea anterior (1,00m), possa ser contabilizada a partir da cota determinada pelas tampas.
- d. Nas situações em que existam diferenças de cotas do terreno natural, a altura do muro (1,00m) para a via pública deve ser contabilizada a partir da cota do terreno mais elevada, para garantir a segurança dos utilizadores do espaço.
- e. Nos muros entre lotes, e propriedades confinantes admite-se uma altura variável entre 1,00m e 1,80m.

- f. Os muros não poderão produzir uma altura superior a 1,80m sobre o terreno vizinho, exceto nos casos das alíneas c. e d. para garantir a altura de segurança de 1,00m na cota mais elevada.
- g. Das modelações propostas não podem resultar muros com alturas superiores aos limites máximos admitidos nas alíneas anteriores.
- h. O topo dos muros confinantes com a via pública deve configurar uma calote boleada.
- i. O topo dos muros deve apresentar um desenvolvimento linear e contínuo.
- j. Admite-se a possibilidade do coroamento dos muros em rede da cor dos portões, que terá que ficar oculta por vegetação, não podendo ser utilizado arame farpado.
- k. Admite-se igualmente a aplicação de paliçada em madeira ou caniço na cor natural, desde que colocada pelo interior do muro de vedação, não podendo o conjunto ultrapassar os 2,00m de altura, medido a partir da cota mais baixa.
- l. As entradas referenciadas em planta de síntese definem o acesso aos lotes e identificam o limite frontal do lote.
- m. Nas situações de lotes com construções pré-existentes admite-se a coexistência da entrada de projecto com outros acessos existentes, desde que não conflitantes com direitos de propriedade de lotes vizinhos e acessibilidades de carácter público ou geral.

12. Superfície descoberta dos lotes

- a. No sentido de salvaguardar níveis satisfatórios de permeabilização do solo, para alimentação dos níveis freáticos naturais e também para minimizar caudais pluviais, a área de impermeabilização de cada lote deverá ser limitada à implantação das construções e piscinas, e sua acessibilidade, não devendo exceder 60% da área descoberta do lote.
- b. A vegetação a empregar nos jardins deverá ser predominantemente mediterrânica ou de espécies locais que assegurem uma continuidade com a paisagem envolvente.

13. Estacionamento

- a. No interior dos lotes das edificações unifamiliares é obrigatório constituir no mínimo um lugar de estacionamento automóvel.

- b. Não é permitido ter garagem em anexo, sendo admitidas garagens integradas na construção principal ou definidas nos termos da alínea b. do n.º 4.
- c. É permitida a execução de uma estrutura de sombreamento em madeira com cobertura aligeirada, cuja localização é livre dentro do lote, não sendo obrigatória a sua circunscrição ao polígono de implantação do lote.
- d. Não se considera quantificável para efeitos de contabilização de área bruta de construção ou de implantação a área das estruturas de sombreamento referidas na alínea anterior.

14. Disposições Transitórias

Excecionam-se do previsto na alínea b. do ponto 8. do presente Regulamento os licenciamentos ocorridos no âmbito da redação anterior à alteração aprovada em reunião de Câmara de 10.10.2019.

CAPACIDADES CONSTRUTIVAS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

QUADRO SÍNTESE

| Parâmetros | Proposta |
|--|-------------------------------------|
| Superfície total do terreno a lotear | 108.970,0 m² |
| Área bruta de construção | Total 33.799,6 m² |
| Habitação | 31.911,4 m ² |
| Comércio / Serviços | 1.888,2 m ² |
| Índice de utilização bruto máximo | 0,31 |
| Área total de lotes | 78.918,0 m² |
| Número de fogos máximo | 132 |
| Densidade habitacional máxima | 12,11 fogos/ha |
| Cércea máxima | 6,5m / 2 pisos |
| Áreas de cedência | Total 31.258,0 m² |
| Espaços verdes e de utilização colectiva | 2.427,0 m² |
| Equipamentos de utilização colectiva | 1.481,0 m² |
| Via pública | 27.350,0 m² |
| Estacionamento | Total 189 lug. |
| Interior dos lotes | 158 lug. |
| Via pública | 31 lug. |
| Áreas de cedência ao domínio público | 25.908,0 m² |
| Espaços verdes e de utilização colectiva | 3.335,0 m² |
| Equipamentos de utilização colectiva | 809,0 m² |

