



**Município de Alcácer do Sal**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA**

---

Projeto: LOTEAMENTO DO AREZ | Alvará n.º 2/1999 de 12 de Dezembro

Local: AREZ, União de Freguesias de Alcácer do Sal e de Santa Susana (UFAS)

Fase de trabalho: 4ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO | MAIO 2023

## REGULAMENTO

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 4,4642,08 ha, estando os seus limites definidos nos documentos desenhados anexos nomeadamente a planta de síntese de loteamento (desenho n.º 5).
- 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 n.º 5), e obrigatoriamente ao disposto no presente regulamento.
- c. As novas ocupações a constituir reger-se-ão pelas disposições legais e regulamentares em vigor à data do seu licenciamento, obrigando-se nomeadamente a cumprir integralmente os regulamentos gerais e específicos abrangentes das atividades 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 adotadas as definições constantes no artigo 6º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal e no artigo 3º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Alcácer do Sal.

### 3. Obras particulares:

- a. São expressamente proibidas quaisquer obras de construção, alteração, ampliação e outras ações 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 à configuração do terreno, bem assim como o derrube de árvores e alterações ao coberto vegetal, salvo ações 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 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 aspeto 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 as 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 projetistas:**

De acordo com o disposto no artigo anterior, e concorrendo para a prossecução dos objetivos enunciados nos artigos 121º e 122º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a qualificação técnica para subscrever projetos de construção para habitação deverá ser de Arquiteto, 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 máxima 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 20.272,90 m<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 projeto de loteamento.
- c. O lote n.º 109 destina-se à implantação de equipamento de telecomunicações — central telefónica.
- d. Os lotes n.º 110 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 respetivos lotes.

**9. Perfis dos arruamentos:**

- a. A execução dos arruamentos respeitará os traçados planimétricos e respetivos 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 n.º 6), 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 estacionamento 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 estacionamento coberto abaixo da cota de soleira, em cave.

**11. Altura das edificações:**

- a. A cércea 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 texto do último piso.
- c. As construções deverão inscrever-se no volume definido pelo perímetro de implantação limitado superiormente à cota de 2,5 metros acima da cércea, sendo a inclinação máxima das águas dos telhados de 20° -
- d. Nos lotes n.º 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 nº 5), 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.
- 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 metro ao plano vertical definido pelo perímetro de implantação, à cota mínima de 2,60 metros da cota de implantação e cuja projeção vertical esteja integrada no interior do lote respetivo, 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 à 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 a lote respetivo.
- 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 à 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 cércea máxima a respeitar à 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 respetivo, 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 exata 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 à da edificação principal, o respetivo projeto deverá apresentar alçados e planta de conjunto que esclareçam inequivocamente a relação formal e funcional pretendida.

**14. Logradouros:**

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 à 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 à altura de 2,00m.
- c. Deve-se proceder sempre à 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 objeto 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 à aprovação da Câmara Municipal.