



Arquivirtual, Lda.

Arquitectura, Consultoria e Acústica

MEMÓRIA DESCRITIVA

alteração de operação de loteamento

emparcelamento dos lotes 66P e 66Q

Rua José Vicente Gonçalves, 16 e 18

2840-754 Aldeia De Paio Pires, SEIXAL

alvará de loteamento nº15/2000 -- proc. nº 29/A/98

Introdução

Refere-se a presente Memória Descritiva à resposta à audiência prévia, ofício nº 2373 de 04/02/2026, referente ao Pedido de Licenciamento das Alterações de Operação de Loteamento n.º 15/2000, proc. n.º 29/A/98, tendo como requerente a empresa A Centazzi, Lda., com sede na Rua Rodrigo Sarmiento Beires, n.º 23, Parque Industrial do Seixal, 2840-068 Aldeia de Paio Pires, SEIXAL.

Objecto

Considerando a informação técnica, que solicita a correção dos elementos entregues no que respeita à área de implantação do loteamento e à localização da área de 41.10m², a ceder para domínio público municipal destinado a arruamentos, passeios e estacionamento, foram submetidas novas plantas síntese e a Ficha do INE. Deste modo, a área a ceder passa a localizar-se integralmente junto do limite nascente do lote 66 P (já anexado).

Em conformidade com o parecer técnico, foi eliminada a anterior proposta de cedência localizada a sul dos lotes 66P e 66Q (35,30 m²), a qual não foi considerada admissível por não confinar com domínio público municipal, sendo a totalidade da área de 41,10 m² agora realocada junto do limite nascente do lote, em continuidade com o domínio público municipal existente.



Arquivirtual, Lda.

Arquitectura, Consultoria e Acústica

A área cedida será assim integrada nos loteamentos PIS 1 e PIS 2, como destinada a arruamentos, passeios e estacionamento, integrando-se na rede viária do loteamento.

Propõe-se ainda o aumento da altura máxima para a totalidade do futuro edifício resultante da ampliação do edifício existente no lote 66P a ser implantada nos lotes já emparcelados, passando altura máxima da edificação, no lote resultante do emparcelamento (66P) para 9,00 metros, cumprindo o estipulado no:

- Plano Diretor Municipal (PDM) do Seixal;
- disposto no Aviso n.º 1466/2024;
- classificação dos lotes como pertencentes à zona EAE2.

Verifica-se igualmente que a volumetria proposta se enquadra na capacidade volumétrica global do loteamento, não comprometendo os parâmetros urbanísticos definidos para o PIS 2.

Esta proposta é sintetizada no quadro seguinte:

	5º aditamento ao alvará de lot. 15/2000			após levant. topográfico		PROPOSTA soma dos Lotes 66P e 66Q (Lotes emparcelados) futuro lote 66P
	Lote 66P	Lote 66Q	soma dos Lotes 66P e 66Q	Lote 66P	Lote 66Q	
área do lote	2396.80	2458.80	4855.60	2396.80	2417.70	4814.50
área de implantação máx.	1198.40	1229.40	2427.80	1198.40	1208.90	2407.30
área de construção	2396.80	2458.80	4855.60	2396.80	2417.70	4814.50
volume de construção	8838.20	9066.90	17905.10			21 665.70*

* Considerando a altura do edifício com 9.00m - (2407.30*9.00)



Arquivirtual, Lda.

Arquitectura, Consultoria e Acústica

A presente alteração não implica qualquer aumento da área de construção inicialmente prevista no 5º aditamento ao alvará de loteamento n.º 15/2000. Pelo contrário, verifica-se uma redução da mesma, conforme quadro comparativo apresentado, razão pela qual se requer a aplicação da taxa reduzida prevista para alterações sem acréscimo de edificabilidade, não se aplicando a taxa variável por m², nem a taxa de preparos, porque a alteração não representa um aumento da edificabilidade e não há novas infraestruturas a criar, de acordo com o Regulamento de Taxas.

Almada, 17 de abril de 2026

Assinado por: **Marina Dulce Teigão Jacinto**
Num. de Identificação: 09585822
Data: 2026.04.17 20:05:07+01'00'

A técnica responsável
Arqª Marina Dulce Teigão Jacinto
Membro da Ordem dos Arquitectos nº 4526/S
Código de Validação: OA04526-3385