



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

LOTEAMENTO MUNICIPAL (1ª alteração)

RUA DAS CASAS NOVAS - BAIRRO DE S. JOÃO
Alcácer do Sal

ÍNDICE

PEÇAS ESCRITAS

Memória descritiva e normas regulamentares

PEÇAS DESENHADAS:

04. Planta de síntese
04. Planta de síntese
04. Planta de síntese

ESCALAS:

1/500 (situação atual)
1/500 (sobreposição)
1/500 (proposta)

Alcácer do Sal, 18 de agosto de 2023

A arquiteta,

Sofia Bernardo Massano



«MORADA»
Tel: «TELEFONE» - Fax: «FAX»
«EMAIL»

LOTEAMENTO MUNICIPAL (1ª alteração)

RUA DAS CASAS NOVAS - BAIRRO DE S. JOÃO
Alcácer do Sal

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente operação de loteamento incide sobre o prédio inscrito na matriz urbana da união de freguesias de Alcácer do Sal e Santa Susana sob o n.º 6340-P, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal sob o registo n.º 3004/20210601, de que o Município é titular.

O lote situa-se a norte do aglomerado e integra-se no perímetro urbano de Alcácer do Sal em Espaços Habitacionais, de acordo com a revisão do PDM de Alcácer do Sal, publicado pelo Aviso n.º 13020/2017, de 30 de outubro.

A alteração proposta resulta da necessidade de ajustar os parâmetros urbanísticos definidos para o lote no sentido de viabilizar, no local, a edificação de uma das soluções habitacionais que o Município pretende concretizar para colmatar as situações de carência habitacional existentes no concelho, sinalizadas na Estratégia Local de Habitação para Alcácer do Sal (ELHAS).

Face à importância do projeto e à natureza da intervenção, foi determinada a alteração do loteamento, no sentido de ajustar os parâmetros urbanísticos definidos para o lote às características da solução habitacional definida na Estratégia Local de Habitação para Alcácer do Sal (ELHAS) e candidata ao Programa de Apoio Público denominado o 1.º Direito.

Neste sentido, propõem-se as seguintes alterações ao loteamento:

- i. Alteração do nº máximo de fogos admitido de 20 para 26 fogos;
- ii. Alteração da densidade habitacional de 55 fogos/hectare para 72 fogos/ hectare, decorrente do aumento do n.º de fogos admitido para o lote;
- iii. Alteração do polígono de implantação, da área máxima e do índice de implantação definidos para o lote;
- iv. A eliminação da indicação, na planta síntese, da necessidade de criar 1 lugar/fogo, colocando-se uma nota, no mesmo desenho, que o n.º de lugares de estacionamento a



criar deve respeitar os parâmetros de dimensionamentos definidos na Portaria 216-B/2008, de 3 de março.

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

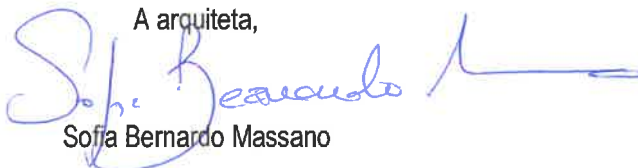
A área integrante do loteamento enquadra-se em Espaços Habitacionais da cidade de Alcácer do Sal, pelo que, de acordo com o PDM, em termos dos objetivos, usos e parâmetro de edificabilidade serão aplicáveis as normas estabelecidas nos artigos 82.º a 84.º do seu regulamento.

DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS FUNDAMENTAIS

- a) A superfície total do terreno a lotear é de 3.624,60m²;
- b) Constitui-se um único lote, com a área de 3.624,60m²;
- c) As edificações a desenvolver, independentemente da tipologia a adotar, terão preferencialmente o uso habitacional, podendo ainda integrar áreas de comércio ou serviços;
- d) A área máxima de implantação das edificações deve respeitar o polígono máximo de implantação definido na planta de síntese;
- e) A área máxima de construção prevista é de 2.537,00m² a que corresponde o índice de utilização do solo de 0,70;
- f) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2, com a cêrcea máxima de 6,50m, de onde resultará a volumetria aproximada de 7.611,00m³;
- g) O número máximo de fogos ou frações autónomas a constituir é 26;
- h) A densidade habitacional prevista é de 72 fogos/ha;
- i) O estudo urbanístico a desenvolver deverá obrigatoriamente estabelecer a consolidação dos espaços públicos de acesso e circulação, bem como as zonas verdes e os espaços de utilização comum;
- j) As soluções a adotar para o funcionamento das infraestruturas devem corresponder a extensões das redes de infraestruturas em exploração e cumprir as normas e os parâmetros de dimensionamento previstos na lei e nos regulamentos aplicáveis.

Alcácer do Sal, 18 de agosto de 2023

A arquiteta,



Sofia Bernardo Massano



