



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

LOTEAMENTO URBANO DE INICIATIVA MUNICIPAL

2ª Alteração

BAIRRO DE S. JOÃO - II

Alcácer do Sal

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente operação de loteamento incidiu sobre parte do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal sob o número 8592, fls.164, livro B-20 da Freguesia de Santa Maria do Castelo, Concelho de Alcácer do Sal e propriedade da Câmara Municipal de Alcácer do Sal.

Em Maio de 2010, teve lugar a 1ª Alteração ao Loteamento n.º04/2000 também denominado por Loteamento Urbano de Iniciativa Municipal – Bairro de S. João II, registado com o n.º 01505/060400 da Freguesia de Santa Maria do Castelo actual UFAS.

A parcela de terreno a lotear está inserida no perímetro urbano da cidade de Alcácer do Sal, na zona designada por Bairro de S. João II em Solo Urbano classificado por Espaços Habitacionais conforme art.º 82.º 83.º 84.º do Plano Director Municipal publicado em Diário da República 2ª série n.º209 de 30 de Outubro de 2017 na actual redação.

De acordo com os Parâmetros de Edificabilidade, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros:



Espaços Habitacionais:

"Artigo 84.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços habitacionais, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação;*
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;*
- c) O índice de utilização do solo é 0,7;*
- d) O índice de impermeabilização é de 0,9;*
- e) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35.º do presente regulamento;*
- f) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais eventualmente existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana, tanto em termos de volumetria como de morfologia;*
- g) As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respectivamente;*
- h) Excepciona-se do disposto nas alíneas c) e d) as áreas consolidadas, como tal identificadas e delimitadas na Planta de ordenamento, onde devem ser respeitados os alinhamentos existentes.*

2. Enquadramento Urbanístico

Do ponto de vista urbanístico procurou-se criar um enquadramento adequado com a proximidade do Bº de S. João e Avenida José Saramago, propondo-se que a frente das futuras moradias também designado por Alçado Principal das mesmas, confronte com a área verde do talude adjacente à Avenida José Saramago, não sendo permitido edificar anexos na área frontal do logradouro, sendo que estes se localizam conforme indicado na Planta de Síntese na Rua do Pinheiro que estrutura a distribuição funcional das acessibilidades para pessoas, moradores e veículos.

Na 1ª Alteração ao Loteamento nº 4/2000 previu-se a ampliação do recinto da Escola Primária existente, integrando uma parcela de terreno sobranete, já adequadamente integrada e em utilização.

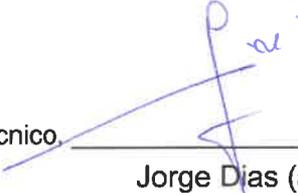
Constituem-se 10 lotes habitacionais, destinados à construção de moradias cujo desenvolvimento obedece aos parâmetros arquitectónicos definidos na Planta de Síntese, nomeadamente quanto ao número de pisos, alinhamentos e afastamentos, sendo a construção de Telheiros, Alpendres, Abrigos de Jardim, estruturas de sombreamento, e piscinas seja livre dentro do lote, não sendo obrigatória a sua circunscrição ao polígono de implantação, devendo no entanto harmonizar-se com o volume principal da habitação cujo o balanço de varandas ou outros elementos arquitectónicas poderão sobrepor-se ao polígono de implantação, para que o desenho da moradia ganhe maior criatividade.



Os espaços já hoje potencialmente vocacionados para zonas de lazer e de espaços verdes de enquadramento são preservados com as mesmas funções, alargando-se o Largo existente para uma escala mais adequada ao novo tecido urbano resultante.

Nestes pressupostos e por indicação do executivo da Câmara Municipal elabora-se a presente 2ª alteração ao loteamento n.º4/2000, tendo em vista a constituição de 10 Lotes onde se pretende valorizar o enquadramento urbanístico das futuras moradias com a Av. José Saramago.

Alcácer do Sal, 18 de Agosto de 2023

O técnico. 
Jorge Dias (arq.)

