



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

**INFORMAÇÃO**

**Proc:** LU/2014/1      **Ref:** SM/2023.66      **Data:** 18/08/2023

<b>Para:</b> Vereador do Pelouro, Manuel de Jesus	<b>Despacho:</b> <i>De acordo. Elaborar proposta à Câmara.</i>  <i>Am. 18/08/23</i>	<b>Deliberação:</b>
---	--	---------------------

**Assunto:** Proposta de alteração de Loteamento Urbano de Iniciativa Municipal (n.º1/2021)

**REQUERENTE :** Município de Alcácer do Sal  
**PRETENSÃO:** Alteração de Loteamento (1ª alteração)  
**LOCALIZAÇÃO:** Bairro de São João (rua da escola)

1. A presente proposta constitui a 1ª alteração ao Loteamento Urbano de Iniciativa Municipal, registado com n.º 1/2021, localizado no Bairro de São João em Alcácer do Sal.
2. O loteamento é constituído por um único lote, com as seguintes características:
  - Área do lote: 3.624,00m<sup>2</sup>;
  - Área máxima de implantação: 1.500,00m<sup>2</sup>;

- Área máxima de construção: 2.537,00m<sup>2</sup>;
  - Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
  - Número máximo de fogos ou frações autónomas:20;
  - Destino: habitação/comércio/serviços.
3. 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).
  4. A intervenção, identificada como prioritária no referido estudo, será realizada no âmbito do acordo de colaboração celebrado entre o Município de Alcácer do Sal e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, em 19 de janeiro de 2023 e ao abrigo dos apoios promovidos pelo mencionado instituto, mais concretamente no Programa de Apoio Público denominado o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
  5. A solução habitacional consubstancia-se na construção de um edifício habitacional multifamiliar, onde se prevê a constituição de 26 fogos, com uma área máxima de construção de 2.294m<sup>2</sup>.
  6. Após avaliação dos terrenos municipais disponíveis, concluiu-se que o lote constituído pelo loteamento n. º1/2021 reúne um conjunto de características que se adequam à intervenção, de que se destaca: a sua dimensão (3.624,00m<sup>2</sup>), o facto de se encontrar localizado numa zona consolidada servida de infraestruturas (arruamentos, redes públicas de drenagem de águas residuais, abastecimento de água, instalações elétricas e telecomunicações). E, por se inserir numa zona predominantemente habitacional dotada de equipamentos públicos e sociais (escola primária, IPSS - Centro Cultural dos Bairros de São João e Olival Queimado -, parque lúdico Intergeracional, polidesportivo), que podem vir a promover a integração social e a assistir o quotidiano diário das famílias.
  7. Porém, constatou-se que os parâmetros urbanísticos definidos no loteamento não permitem implementar a intervenção acima descrita, nomeadamente a execução dos 26 fogos (no máximo são admitidos 20 fogos) e definem condições de ocupação que condicionam o projeto a desenvolver.
  8. 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.



9. 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 (desenho n.º 4), 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.
10. Para além das questões acima identificadas importa avaliar a afetação de uma área, com 1.260m<sup>2</sup>, para equipamentos e zonas verdes, cuja localização não está definida, e a necessidade de constituir áreas de cedência para o domínio público, de acordo com os parâmetros de dimensionamento definidos na Portaria 216-B/2008 de 3 de março.

De acordo com a memória descritiva o loteamento tinha como fundamento a consolidação de um terreno sobranete da operação de construção de habitação social promovida pelo Município, na década de 90.

No mesmo documento referia-se «*Sendo intenção do Município promover a alienação do lote a consolidar todo o espaço deverá ser alvo de um estudo urbanístico de conjunto em que sejam criteriosamente estabelecidas as tipologias edificativas e as respetivas áreas edificáveis, as eventuais áreas privativas descobertas e os restantes espaços envolventes, nomeadamente as áreas pedonais de acesso e circulação, as áreas de estacionamento e equipamento de recolha de resíduos sólidos a integrar no domínio público e ainda, as áreas de cedência para equipamento e zonas verdes, a estabelecer nos termos definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.*

*De tal forma, o polígono de implantação indicado na planta de síntese poderá ser alvo de reajustamento, conforme o estudo urbanístico a desenvolver, o qual estará sujeito à necessária aprovação do Município.»*

À data da elaboração do regulamento era intenção do Município alienar o lote e, neste sentido, importava reforçar a necessidade de se dar cumprimento às áreas de cedência para equipamento e zonas verdes previstas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

Porém, os pressupostos alteraram-se e a necessidade habitacional e a urgência social do projeto sobrepõem-se à intenção inicial de alienação do lote, explanada na memória descritiva do loteamento.

Reconhecendo-se a importância do tratamento dos espaços exteriores, foi previsto no programa de concurso para a conceção do edifício, a necessidade de prever espaços exteriores de uso comum que contemplem áreas verdes e zonas de estadia, assim como a dotação do n.º de lugares de estacionamento em função das tipologias propostas e em respeito pelos parâmetros de dimensionamento definidos na Portaria 216-B/2008, de 3 de março.

A envolvente está dotada de infraestruturas urbanísticas e é servida de equipamentos públicos na envolvente, conforme já indicado anteriormente.


Para além dos equipamentos públicos existentes nas proximidades, o loteamento urbano de iniciativa municipal n.º4/2000, implantando nas imediações do local, define um espaço verde, no limite confinante com a avenida José Saramago que, pelas suas características e localização importa qualificar e manter.

Em face do exposto e, ao abrigo do previsto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, na sua atual redação e o n.º 4 do artigo 25.º do RMEUAS, propõe-se que seja eliminada a necessidade de definir uma área específica (1.260m<sup>2</sup>) para equipamentos e zonas verdes na área afeta ao lote.

11. Mais se refere que, as alterações propostas enquadram-se nos pressupostos urbanísticos aplicáveis ao local, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal. Mantêm-se os demais indicadores urbanísticos, bem como as normas de edificabilidade constantes na memória descritiva do loteamento.
12. Assim, propõe-se a aprovação da câmara municipal a abertura do procedimento respeitante à 1ª alteração do Loteamento Urbano de Iniciativa Municipal registado com o n.º 1/2021, e a posterior submissão a discussão pública, em cumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, na sua atual redação.

**À consideração superior,**

A técnica superior,



Sofia Bernardo Massano