

PINHAL DE ALCÁCER
Alcácer do Sal

a) Enquadramento

O estudo objecto do presente Pedido de Licenciamento de Loteamento, insere-se nos prédios misto e rústico respectivamente, registados na Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal sob os n.ºs 01761/101100 e 2344/20060517 e está inscrito na respectiva Matriz Predial da Freguesia de Santiago sob os artigos: n.º 68 da Secção X, n.º 372 e n.º 67 da Secção X. A área em questão, segundo o Plano Director Municipal de Alcácer do Sal insere-se, em quase toda a sua totalidade, no capítulo 1 - Áreas Urbanas e Urbanizáveis, artigo 6.º - Aglomerados Urbanos e, em menor área, no capítulo II - Áreas não Urbanizáveis, artigo 12.º - Espaços Florestais. Esta área está assim, maioritariamente, dentro do perímetro urbano de Alcácer do Sal, na zona norte, junto à Estrada Nacional n.º5 (Alcácer do Sal - Setúbal).

A área do terreno é de 154750,00 m², dos quais 130753,48 m² estão em área urbanizável e 23996,52 m², estão em área não urbanizável.

As áreas de cedência obrigatórias, áreas de construção, áreas de impermeabilização e áreas de implantação estão contabilizadas no quadro de áreas anexo a esta memória.

O desenho de loteamento, que inclui arruamentos, passeios estacionamentos, divisão de lotes e espaços verdes de utilização colectiva, é sustentado pelo Plano Director Municipal de Alcácer do Sal e pela Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro.

b) Áreas, índices e distribuição percentual

A superfície total do terreno objecto da operação é de 154750,00 m². O loteamento desenvolve-se nos 130753,48 m² de área urbanizável do terreno e é composto por 131 lotes, sendo 130 destinados a habitação e um destinado a comércio.

A área bruta de construção total do loteamento, excluindo o equipamento é de 35086,40 m². O total das volumetrias é de 112847,86 m³.

Os índices respeitantes a este loteamento são os seguintes:

Índice de utilização bruto - 0,268

Índice de utilização líquido - 0,363

Índice volumétrico - 1,139

Índice de ocupação - 0,270

A distribuição percentual das diferentes ocupações do solo é a seguinte:

Superfície total do terreno - 154750,00 m² - 100%

Área urbanizável - 130 753,48 m² - 84,49%

Área não urbanizável - 23996,52 m² - 15,50%
Área remanescente - 18256,00 m² - 11,79%
Área dos lotes (lote comercial) - 1598,80 m² - 1,03%
Área dos lotes (lotes de habitação) - 94923,90 m² - 61,34%
Vias, passeios e estacionamento público - 29793,30 m² - 19,25%
Cedência para equipamento — 4764,30 m² — 3,07 %
Cedência para espaços verdes — 5413,70 m² - 3,49 %

c) Cércea e número de pisos

- i) Sem prejuízo dos edifícios pré-existentes, nos lotes n.º1, n.º2, n.º69, a cércea máxima dos edifícios propostos para habitação é de 6,40m, correspondente ao máximo de 2 pisos acima do solo.
- ii) O edifício destinado a comércio tem 4,50m de cércea, correspondente a 1 piso acima do solo.

d) Número de fogos e respectiva tipologia

Para os 130 lotes destinados a edifícios de habitação, propõem-se moradias unifamiliares constituindo um único fogo, sem fragmentação volumétrica, de acordo com os parâmetros indicadas no 'QUADRO DE LOTES' da Planta Síntese.

e) Implantação dos edifícios, acabamentos exteriores e construções anexas

A implantação dos edifícios da presente proposta de loteamento deve seguir os seguintes critérios:

- a) No caso de execução do projeto tipo, aprovado para o respetivo lote, deve de obedecer ao estabelecido na planta síntese no que diz respeito à localização, às áreas de implantação e áreas brutas de construção.
- b) Não executando o projeto tipo aprovado, deverá ser garantido um polígono de implantação com os afastamentos de 3,00m às extremas frontal, tardoz e laterais dos lotes, e em cumprimento dos índices máximos aplicáveis a cada lote, previstos no quadro de lotes, constante na planta síntese.
- c) Os materiais de revestimento e acabamentos exteriores, devem cumprir o RMEU - Regulamento Municipal de Edificações Urbanas de Alcácer do Sal, Reg.n.º136/2016, publicado em DR, 2.ª série de 08/02/2016.
- d) No caso de emparcelamento de dois ou mais lotes, pode haver ajustes na localização da implantação e na opção tipológica actualmente apresentada na planta síntese.

- e) A divisão dos lotes será feita em muro de alvenaria, rebocado e pintada a branco, com a altura de 1,50m de entre lotes e, os muros de delimitação frontal dos lotes ter a altura de 1,00m.
- f) Qualquer construção com expressão volumétrica acima do solo, incluindo estruturas de sombreamento, deve ser localizada dentro do polígono de implantação.

f) Área permeável

A implantação das edificações e ocupação do logradouro, deve garantir a permeabilidade de 10% do lote.

g) Anexos

No loteamento não será permitida a edificação de anexos.

h) Estacionamento

O estacionamento previsto neste loteamento, é de um lugar de estacionamento privado por lote.

i) Identificação dos técnicos autores dos projectos

Técnico Responsável pelo projecto de alterações:

Jorge Manuel Anjo dos Santos, inscrito na O.A. sob o n.º 19623.

Alcácer do Sal, outubro de 2024

O arquitecto,