Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Memória Descritiva e Justificativa
Alteração ao loteamento

6ª ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL DA CARRASQUEIRA (Zona 6)

1. INTRODUÇÃO

De acordo com o n. º1 do artigo 27º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), constante do decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, conferida pelo Decreto- Lei n. º10/2024 de 8 de janeiro, **a Câmara Municipal de Alcácer do Sal na qualidade de requerente apresenta** o projeto para Licenciamento de alteração ao Loteamento de iniciativa Municipal (zona n. º6) do aglomerado urbano da Carrasqueira, o qual foi aprovado por deliberação de Câmara de 1 de fevereiro de 2007, sito Loteamento n. º5/2006.

2. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

2.1 - A presente proposta diz respeito á alteração do polígono de implantação dos lotes n. º **25 e 26** do loteamento supracitado. Os polígonos de implantação foram alterados com o objetivo de dar cumprimento aos afastamentos mínimos ao limite tardoz dos lotes.

Justifica-se a alteração do murete técnico do lote 26 dado que o afastamento lateral a norte passa a permitir a passagem de veículos automóveis.

2.2 – Conforme despacho do Sr. Vereador do pelouro em 13-03-2024, é solicitado a alteração ao loteamento, designadamente ao lote 12, propriedade do Sr. Jacinto Bacalhau.

Atualmente o Sr. Fernando Bacalhau (proprietário do lote 10) é proprietário de uma edificação localizada junto ao lote 12, inscrita na matriz predial urbana com o n.º 2264 com 27,30m2. Foi comprovada a sua antiguidade através de uma fotografia aérea do Centro Geoespacial do exército, com o n.º 1014, referente ao ano de 1967, anexa ao processo.

Analisado o loteamento (n.º 5/2006) é possível identificar a referida construção junto ao lote 12, que se encontra no espaço público. Por não estar contemplado como lote a constituir no loteamento, segundo o interessado, ter-lhe-á sido prometido resolver a situação criada no loteamento, pois a sua intenção é reabilitar a edificação para o seu aproveitamento e utilização.

Pretende-se assim alterar o lote 12 por forma a permitir ao Sr. Fernando Bacalhau integrar uma área de construção idêntica á atual, inserida no loteamento. Com esta alteração é proposta a demolição da construção existente na via pública, espaço que está destinado a EQ 1 – Posto de turismo, conforme previsto no loteamento.

2.3 – Após a realização do levantamento topográfico, verificou-se ainda que, atualmente o proprietário do lote 10, absorvera uma parte da parcela de terreno para norte, retirando área ao lote 12, desta forma torna-se necessário atualizar a área do lote 10 no quadro de áreas do loteamento, passando de 398,00m2 para 413,00m2.

Com a leitura da presente memória descritiva e justificativa e a análise das peças desenhadas julga-se suficiente.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

A área objeto de operação de loteamento encontra-se inserida na área urbana da Carrasqueira, freguesia da comporta.
A presente proposta de licenciamento de alteração a esta operação, definida ao abrigo do artigo 27º do decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, conferida pela Lei n. º10/2024 de 8 de janeiro, está sujeita às prescrições definidas no Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.

Por análise do zonamento da Planta do aglomerado urbano da Carrasqueira está integrada no PDM, onde se verifica que os lotes objeto de alteração à operação de loteamento encontram-se inseridos em solo urbano de baixa densidade.

4. QUADRO SÍNTESE

Com as alterações pretendidas apresenta-se o quadro síntese do loteamento, a seguir:

QUADRO REGULAMENTAR DE OCUPAÇÃO

N.º Lt	Área do Lote	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO					Índice de utilização líquido	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA				Índice de ocupação líquido
		N.º Pisos	Habitação	Anexos	Armazém	Total		Habitação	Anexos	Armazém	Total	
1	463,45	2	307,59	40,00		347,59	0,75	191,73	40,00		231,73	0,50
2	439,10	2	289,33	40,00		329,33	0,75	179,55	40,00		219,55	0,50
3	431,82	2	283,87	40,00		323,87	0,75	175,91	40,00		215,91	0,50
4	425,03	2	278,77	40,00		318,77	0,75	172,52	40,00		212,52	0,50
5	367,89	2	235,92	40,00		275,92	0,75	143,95	40,00		183,95	0,50
6	396,70	2	257,53	40,00		297,53	0,75	158,35	40,00		198,35	0,50
7	435,08	2	286,31	40,00		326,31	0,75	177,54	40,00		217,54	0,50
8	295,29	2	181,47	40,00		221,47	0,75	107,65	40,00		147,65	0,50
9	428,13	2	281,10	40,00		321,10	0,75	174,07	40,00		214,07	0,50
10	413,44	2	270,08	40,00		310,08	0,75	166,72	40,00		206,72	0,50
11	155,79	2	155,79	a)		155,79	1,00	93,47	a)		93,47	0,60
12	100,76	2	100,76	a)		100,76	1,00	67,20	a)		60,46	0,60
12A	72,80	1	32,76	-		32,76	0,45	32,76	-		32,76	0,45
13	449,18	2	296,89	40,00		336,89	0,75	162,13	40,00		202,13	0,45
14	406,68	2	265,01	40,00		305,01	0,75	143,01	40,00		183,01	0,45
15	194,87	2	154,87	40,00		194,87	1,00	76,92	40,00		116,92	0,60
16	105,40	2	126,48	a)		126,48	1,20	84,32	a)		84,32	0,80
17	296,49	2	182,37	40,00		222,37	0,75	108,25	40,00		148,25	0,50
18	89,86	2	107,83	a)		107,83	1,20	53,92	a)		53,92	0,60
19	153,89	2	153,89	a)		153,89	1,00	92,33	a)		92,33	0,60
20	166,82	2	166,82	a)		166,82	1,00	100,09	a)		100,09	0,60
21	295,00	2	181,25	40,00		221,25	0,75	137,00	40,00		177,00	0,60
22	168,91	2	162,69	40,00		202,69	1,20	95,13	40,00		135,13	0,80
23	169,95	1	-	-	169,95	169,95	1,00	-	-	169,95	169,95	1,00
24	121,36	1	-	-	121,36	121,36	1,00	-	-	121,36	121,36	1,00
25	196,82	2	196,82	a)		196,82	1,00	118,09	a)		118,09	0,60
26	185,18	2	145,18	40,00		185,18	1,00	71,11	40,00		111,11	0,60
27	542,88	2	285,73	40,00		325,73	0,60	231,44	40,00		271,44	0,50
28	321,07	2	200,80	40,00		240,80	0,75	120,54	40,00		160,54	0,50
29	253,50	2	190,13	a)		190,13	0,75	114,08	a)		114,08	0,45
30	329,21	2	206,91	40,00		246,91	0,75	157,53	40,00		197,53	0,60
31	687,06	2	372,24	40,00		412,24	0,60	234,82	40,00		274,82	0,40
32	276,58	2	236,58	40,00		276,58	1,00	181,26	40,00		221,26	0,80
33	367,70	2	235,78	40,00		275,78	0,75	143,85	40,00		183,85	0,50
34	413,45	2	270,00	40,00		310,09	0,75	166,70	40,00		206,73	0,50

35	378,97	2	244,23	40,00		284,23	0,75	187,40	40,00		227,38	0,60
36	523,16	2	273,90	40,00		313,90	0,60	221,58	40,00		261,58	0,50
37	580,14	2	308,08	40,00		348,08	0,60	250,07	40,00		290,07	0,50
38	388,27	2	251,20	40,00		291,20	0,75	154,14	40,00		194,14	0,50
39	486,05	2	251,20	40,00		291,63	0,60	203,00	40,00		243,03	0,50
Total	**12973,73**		**8428,14**		**291,31**	**9879,95**		**5450,13**		**291,31**	**6894,72**	

a) Na constituição de anexos, as áreas serão deduzidas na habitação

5. PEÇAS APRESENTADAS

Fazem parte do presente processo, as seguintes peças, desenhadas e escritas:

	Planta Síntese existente Esc. 1:500	04d
ARQEDIF.6 DWFx	Planta Síntese proposta Esc. 1:500	04e

Solicita-se a dispensa da apresentação da ficha de Estatística do INE, dado que a alteração não se reflete em qualquer parâmetro urbanístico.

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO n.º 6 – 6ª Alteração

Verifica-se atualmente uma impossibilidade de construir com os afastamentos definidos no anterior regulamento, como tal deve excluída a necessidade do cumprimento dos afastamentos para os lotes 12ª, 25 e 26 cf. alíneas a) e b) do n.º 5, do artigo 8º.

6. OMISSÕES

Em tudo omisso a esta memória descritiva serão respeitados os regulamentos e legislação em vigor, assim como as posturas camarárias.

Duarte Miguel Sardo, Arq.

Ordem dos Arquitetos sob o n.º 28012

Assinado por: **DUARTE MIGUEL SIMÕES DE ARAÚJO SARDO**
Num. de Identificação: 12177795
Data: 2025.04.14 11:08:23+01'00'

Alcácer do Sal

Código de Validação: DCFC070E8946C