Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO N.º 6 – 6ª Alteração

LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL DA CARRASQUEIRA

Art.º 1º

Condições de Construção, Remodelação ou Ampliação

Todas as obras de construção, remodelação ou ampliação que venham a efetuar-se neste loteamento, terão de ajustar-se a este Regulamento, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ao PDM de Alcácer do Sal (eficaz desde 29 de abril de 1994, conforme resolução do Conselho de Ministros n.º 25/94, publicada no D.R. n.º 99, 1ª – B), bem como as normas que existam ou venham a ser estabelecidas pela Camara Municipal de Alcácer do Sal e demais entidades oficiais competentes.

Art.º 2º

Licenças

Não poderá dar-se início a nenhuma construção, sem prévia licença da Camara Municipal de Alcácer do Sal, de acordo com as normas estabelecidas neste regulamento e demais legislação em vigor, nomeadamente o **decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro com as alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 177/2001 de 4 de junho.**

Art.º 3º

Obras Especiais

As construções e edifícios destinados a equipamento público assumirão a presença física que a especificidade e sua função exigirem.

Art.º 4º

Reabilitação e Legalização de Construções

Para os edifícios existentes poderá ser solicitada a legalização, com a implantação, volumetria e cérceas existentes, sem prejuízo da aplicação da restante legislação em vigor. No projeto de legalização a submeter à apreciação do município deverão ser devidamente referenciados os possíveis desvios em relação ao Plano de loteamento, incluindo condições de segurança, de salubridade, de solidez, de habitabilidade e deverá ser apresentada proposta de enquadramento.

Art.º 5º

Autoria dos Projetos

Com o fim de salvaguardar os aspetos estéticos e funcionais da integração urbanística, e bem assim como de assegurar tanto quanto possível a manutenção das características arquitetónicas de algumas construções típicas que ainda perduram na Carrasqueira, os projetos para as Construções – de Arquitetura, de Estrutura de Betão armado, traçados de Águas, Esgotos, Isolamento Térmico, Segurança contra incêndios, Eletricidade, Rita, Gás e outros eventualmente exigidos pelas entidade Oficiais competentes – deverão ser da autoria de Técnicos Qualificados.

Art.º 6º

Pisos e Cércea

1 – O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de dois nos edifícios destinados a habitação e de um nos anexos, sendo a cércea máxima de 6.50m e 3.00m respetivamente. Os pisos serão contados a partir do R/Chão e a cércea é medida entre a cota de soleira até ao beirado (caso exista cobertura inclinada) ou laje de cobertura (caso esta seja em terraço).

2 – As construções novas deverão ter um ou dois pisos, sendo de evitar situações mistas de piso e meio, com o aproveitamento de sótão por representarem a nível das fachadas planos desproporcionados que esteticamente prejudicam o resultado arquitetónico da construção.

3 – As construções novas, implantadas em terreno com desnível topográfico que permita a execução de cave, o seu valor (área) não será utilizado para o efeito do cálculo do índice de construção, desde que exclusivamente afeto a estacionamento.

Art.º 7º

Utilização das Construções

1 - As construções serão de uso habitacional com possibilidade de alteração do uso a nível do R/Chão para comércios, serviços ou unidades artesanais, desde que:

- Respeitem os regulamentos em vigor

- Se enquadrem nas necessidades do aglomerado urbano

- Não sejam de uso incómodo nem poluentes, sendo admissíveis atividades industriais/oficinas enquadradas na classe D.

- Se situem ao longo dos principais eixos viários.

2 – Em lotes profundos cujo tardoz seja servido por uma rua pública, ou seja, possível constituir entrada autónoma por acesso público, pode o proprietário submeter a apreciação municipal a execução de nova construção vocacionada para comércio ou serviços ou unidades artesanais desde que seja garantido o afastamento mínimo de 6.00m entre as construções, senda a área bruta de construção calculada em função do Índice de construção previsto no loteamento.

Art.º 8º

Alinhamento das Construções e afastamento aos limites dos lotes

1 – Para as construções novas a implantação aos limites dos lotes deve obedecer á planta síntese, tendo, no entanto, como afastamentos mínimos:

a) Afastamentos frontais em relação ao limite da via – superiores a 1,5m
b) Afastamentos laterais em relação ao limite do lote – superiores a 3.00m
c) Afastamento a tardoz em relação ao limite do lote – superiores a 6.00m

2 – Nos afastamentos frontais devem, sempre que possível, prevalecer os alinhamentos de construções contíguas para continuidade do conjunto urbano.

3 – Para as construções existentes as implantações aos limites dos lotes poderão ser inferiores aos referidos, analisados individualmente, e desde que cumpram as condições mínimas de salubridade.

4 – Para garantir as condições e afastamentos e salubridade, podem ser impostas demolições de anexos eventualmente existentes e que no todo ou em parte prejudiquem o desenvolvimento do plano de loteamento de que este Regulamento é parte integrante.

5 - Exceciona-se do nº 1 os lotes 12-A, 25, e 26, nos quais as implantações podem ter afastamentos inferiores aos previstos, devendo garantir:

a. A não abertura de vãos quando os afastamentos sejam inferiores a 3.00m ao limite do lote;
b. Garantam as condições mínimas de salubridade.

Art.º 9º

Edificação, Coberturas e muros

1 – De acordo com o art.6º deste Regulamento a cércea máxima é de 6.50m a que corresponde dois pisos, sendo a profundidade máxima admitida para as habitações de 12.00m, medidos na perpendicular ao alinhamento do plano marginal.

3 – Os tipos de cobertura e seus materiais deverão ficar à consideração do técnico autor do projeto, sendo, no entanto, desejável em coberturas inclinadas a utilização de telha vermelha ou castanha em barro cozido, sendo a inclinação máxima da cobertura de 40%.

4 – Os muros de vedação confinantes com a via pública, deverão ter a dimensão máxima de 1.00m de altura, que poderá ser encimado por gradeamento em ferro, que não poderá ultrapassar a altura de 1.50m.

5 – No tardoz ou lateral o muro terá uma altura compreendida entre 1.00m e 1.50m de altura, podendo ser complementado com gradeamento metálico até à altura de 2.00m.

6 – Em situações particulares em que a topografia do terreno o recomende, deverão ser executados muros de suporte de terras, em betão armado, os quais deverão ser rebocados e pintados na cor branca.

Art.º 10º

Materiais, cores e acabamentos

1 – A cor a adotar tanto em construções novas como em repinturas deve ser preferencialmente o branco ou cores claras, podendo existir barras rodeando vãos de porta e de janela bem como soco pintado nas cores tradicionais.

2 – As portas e caixilharias dos vãos exteriores das edificações deverão ser em madeira cor natural, madeira pintada, ou alumínio termolacado.

3 – Não é desejável a aplicação de balaustres, revestimentos com forras de diferentes tonalidades de pedras ou azulejos policromados.

Art.º 11º

Construções precárias e anexos

1 – As construções existentes de caráter precário vulgarmente designados por barracas, deverão ser demolidas e substituídas por anexos solidamente construídos destinados preferencialmente a garagem, arrecadação, ou atividade complementar da função habitacional, tipo fumeiro, forno, garrafeira, etc. com área máxima bruta de construção de **40.00m2**, procurando que a sua localização seja integrada na construção ou na continuidade das edificações ou a tardoz do lote, devendo neste caso permanecer livre o mínimo de 3.00m na fachada posterior da construção.

2 – No caso do anexo ser integrado na construção a área bruta de construção será o resultado do somatório da área bruta de construção com a área bruta de anexo, não podendo esta ultrapassar resultante aritmética do Índice de utilização previsto em loteamento.

3 - Em casos excecionais em que pela atividade profissional dos proprietários dos respetivos lotes, sejam agricultores, pescadores, empresários da construção civil ou outras, a área inicialmente prevista para anexos de **40.00m2** poderá ser redimensionada para o dobro **80.00m2** desde que sejam apresentados **sólidos motivos** que entre outros justifiquem as necessidades sociais, económicas, empresariais do próprio ou da estrutura familiar e que sejam imprescindíveis à evolução da atividade ou que representem para os próprios e para a comunidade um valor acrescido de bens e serviços.

Art.º 12º

Construções tradicionais

1 – Por representar significativo interesse turístico para a Carrasqueira a par do Porto PalafÍtico do sapal, deverão ser preservadas e conservadas as construções tradicionais de habitação, denominadas “CABANAS DE CANIÇO”.

2 – Nas obras de conservação deverão ser utilizados os materiais tradicionais como a madeira, canas, o caniço e o bracejo ou estorno como forma de manter as características das construções, bem como a utilização das cores usuais.

3 – Em terreno municipal ou lote alienado pelo município, pode a CMAS, através de deliberação de Presidente da Câmara opor-se e impedir pelas formas legais, a destruição ou adulteração das características arquitetónicas das “CABANAS DE CANIÇO” e proceder à integração destas construções no Domínio Público Municipal tendo por objetivo o **Interesse Turístico do Concelho.**

Definição:

Índice de construção: Quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir ou construídos acima da cota de soleira e área do prédio a lotear ou lotear.

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 11:10:50+01'00'

Alcácer do Sal

Código de Validação: DCFC070E8946C