

LOTEAMENTO MUNICIPAL RUA DA FONTE DO CORTIÇO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO NOS PMOT'S EM VIGOR	3
3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA	4
4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS	6
5. CONFRONTAÇÕES	8
6. PROJETO	8
6.1. CONCEITOS E DEFINIÇÕES	8
6.2. CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO	11
6.3. UTILIZAÇÃO	11
6.4. CARATERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA	11
6.5. CAVES (PISO – 1)	13
6.6. COBERTURAS	14
6.7. CHAMINÉS	14
6.8. ACABAMENTOS EXTERIORES	14
7. GENERALIDADES	15
8. OMISSÕES	16

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta de Alteração ao Loteamento Municipal Rua da Fonte do Cortiço, sita em Vila Nova de Santo André, freguesia de Santo André e concelho de Santiago do Cacém.

O loteamento em causa, com uma área total de intervenção de 15.445,20m², será desenvolvido no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém sob a ficha nº 1500/19910415 da freguesia de Santo André e inscrito na matriz cadastral sob parte do artigo 2º da Secção G.

O terreno alvo da presente operação urbanística faz parte das transferências patrimoniais e de competências do Gabinete da Área de Sines (GAS) para o Município de Santiago do Cacém (Portaria n.º 43/90 de 18 de janeiro e Portaria n.º 1191/91 de 6 de dezembro).

Pretende-se com este loteamento proporcionar uma nova oferta de lotes para construção de moradias unifamiliares, lotes esses tão pretendidos pela população e cuja oferta é inexistente.

Desde o projeto inicial do loteamento urbano do IGAPHE, processo nº 02/1995/43001/0, conhecido também como Loteamento da Estrada ao Redor, que já se encontravam projetados lotes de habitação unifamiliar para o terreno propriedade do Município de Santiago do Cacém. Inclusive foram executadas algumas obras de infraestruturas, nomeadamente redes de drenagem e colocação de guias de lancial, que se pretendem agora aproveitar e beneficiar.

O terreno a lotear confronta a norte com Rua da Índia, a nascente com Rua da Fonte do Cortiço (de onde se atribui a denominação ao loteamento), a sul e poente com terrenos do loteamento do IGAPHE. No seu interior existem executadas parte das infraestruturas de apoio ao loteamento agora proposto, existindo também já o topónimo de Rua de Goa para a rua por onde se fará a circulação e acesso ao interior dos lotes.

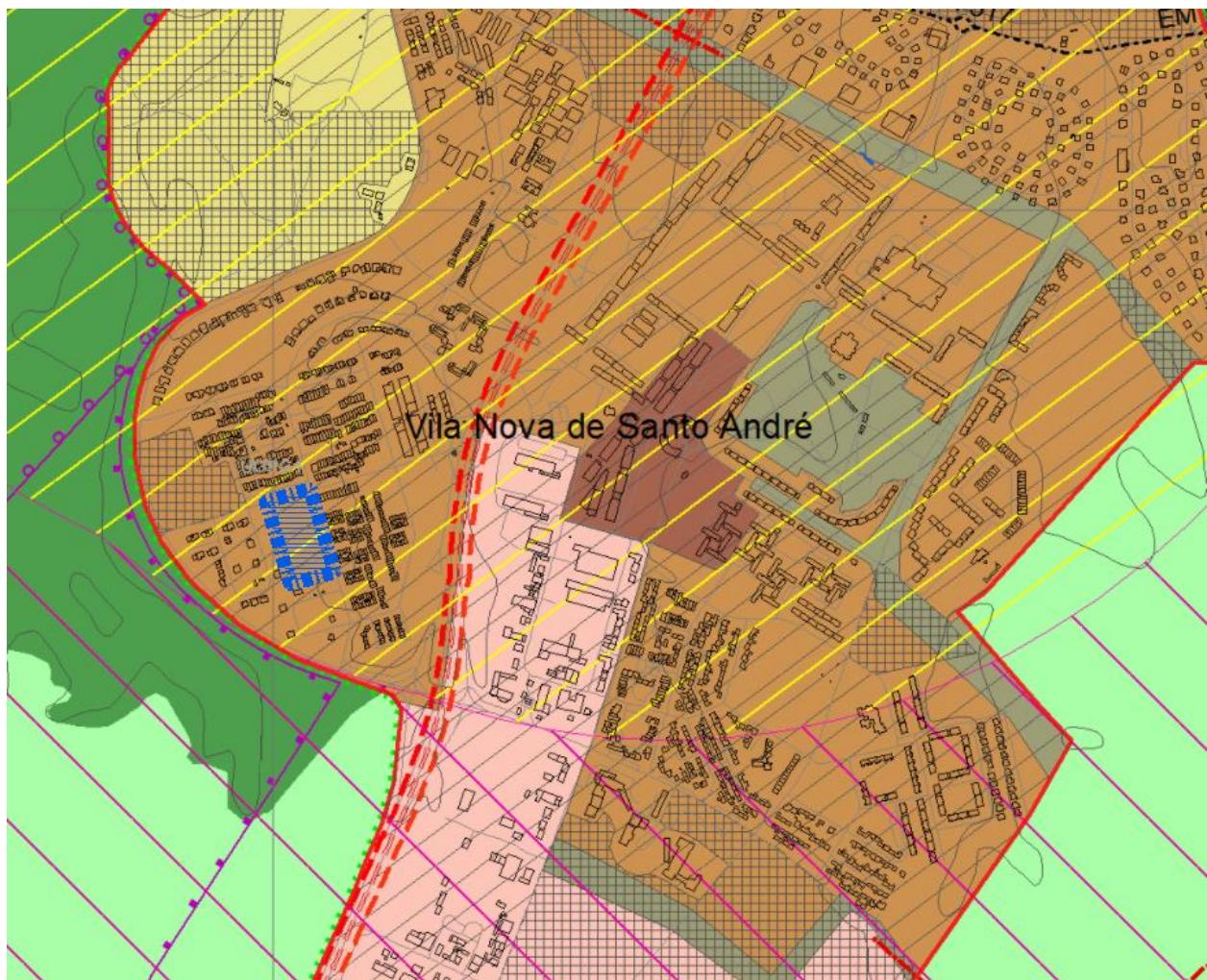


2. ENQUADRAMENTO NOS PMOT'S EM VIGOR

Com um total de 15.445,20m², a área de intervenção do loteamento proposto localiza-se dentro do perímetro urbano de Vila Nova de Santo André, cartografada em Planta Síntese do PDMSC como "Espaços Residenciais Consolidados" e encontra-se assinalada a azul na foto abaixo.

A solução urbanística proposta para o local vem contemplada nas peças desenhadas anexas a esta Memória Descritiva e Justificativa, devendo ser executada de acordo com as mesmas. É dado cumprimento ao disposto no artigo 53º do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém em vigor.

Extrato do Plano com indicação da área de intervenção



Na elaboração do desenho urbano do loteamento, foram respeitados os parâmetros definidos em Regulamento do PDMSC, publicado através de Aviso nº 2087/2016 de 19 de fevereiro de 2016, da 2ª série do Diário da República.

Os parâmetros urbanísticos definidos em PDMSC para a área onde se pretende desenvolver o loteamento são os seguintes:

Artigo 53.º

Áreas consolidadas

Para além das disposições específicas de cada categoria funcional, nas áreas consolidadas as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação ficam sujeitas às seguintes disposições gerais:

- a) Devem ser observados os alinhamentos e as tipologias predominantes definidos pelas edificações existentes, no troço de rua compreendido entre duas transversais mais próximas para um e outro lado ou obedecer ao previsto em plano de pormenor, caso exista;
- b) A altura máxima da fachada é determinada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado ou obedece ao previsto em plano de pormenor, caso exista;
- c) A profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não deve exceder 12 metros para habitação e 15 metros para comércio e serviços, sendo que estas profundidades máximas podem ser excedidas, desde que não seja colocado em causa o enquadramento urbanístico e observadas as normas aplicáveis do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

A presente alteração está de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, publicado na 2ª Série do Diário da República a 16/2/2022 sob o Aviso n.º 3234/2022.

3. Descrição e Justificação da Proposta Apresentada

A área a lotear localiza-se a nascente do loteamento urbano do IGAPHE, também conhecido como Loteamento da Estrada ao Redor, em área cartografada como "Espaços Residenciais Consolidados", atualmente ocupada por povoado de pinheiros, alguns decrépitos. Existem ainda visíveis lancis que definem os arruamentos projetados desde o loteamento inicial do IGAPHE, assim como sumidouros e caixas de visita de esgotos domésticos e pluviais.

Em termos de ocupação e tipologia de lotes procurou-se manter as características das edificações existentes na envolvente próxima, fazendo a transposição entre a tipologia das moradias do Loteamento da Estrada ao Redor com as moradias unifamiliares do Bairro da Atalaia e multifamiliares do Bairro da Atalaia Sul.

Pretende-se dignificar a forma urbana, utilizando o espaço natural existente de forma espontânea, sustentável e abrindo-o à utilização das pessoas, fazendo-o de forma consciente, sensível e respeitando o meio ambiente envolvente.

A nível de infraestruturas propõe-se aproveitar as obras já executadas e previstas desde o loteamento inicial de 1995, pelo que a solução de desenho urbano se desenvolveu tendo como base a definição do arruamento denominado Rua de Goa. Deve ser efetuada uma apreciação do estado geral das redes e infraestruturas existentes, promovendo-se a beneficiação e complemento das mesmas caso seja verificada essa necessidade.

Deverão ser desenvolvidos os projetos de especialidades que se julguem necessários ao bom funcionamento do loteamento, uma vez que a presente Memória Descritiva e Justificativa e restantes peças escritas e desenhadas apenas dizem respeito à proposta de Desenho Urbano.

REDE VIÁRIA

A rede viária proposta mantém as características das vias já executadas no local. De referir que já existem diversas infraestruturas executadas, nomeadamente colocação de lancis que definem os arruamentos.

ESTACIONAMENTO

Os estacionamentos necessários às tipologias de ocupação propostas (moradias unifamiliares, habitação Plurifamiliar e permissão de utilização pontual para comércio e serviços) foram calculados com base nos parâmetros definidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março.

Deverão ser sempre garantidos dois (2) lugares de estacionamento no interior dos lotes de habitação unifamiliar, podendo o mesmo ser descoberto ou em estrutura edificada.

Em relação ao número de estacionamentos necessários à operação urbanística proposta, e de acordo com a Portaria atrás referida, são necessários garantir 10 lugares de estacionamento públicos (20% de públicos de apoio à função habitacional), conseguindo-se a oferta de 20 lugares de estacionamento longitudinais ao longo das vias.

As entradas de veículos ao interior dos lotes deverão respeitar as zonas indicadas em planta Síntese.

Os lugares de estacionamento públicos deverão possuir uma largura mínima de 2,40m e um comprimento mínimo de 5,00m.

Propõe-se que, sempre que possível, sejam colocadas junto aos lugares de estacionamento, árvores de espécies que proporcionem sombra para os automóveis e que não produzam substâncias naturais que sujem ou danifiquem os mesmos.

Em sede de licenciamento, a quantificação de estacionamentos deverá ser revista de acordo com as áreas brutas de construção, tendo como base de cálculo os parâmetros definidos na Portaria atrás mencionada.

ZONAS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

No seguimento da solução urbana proposta desde o loteamento inicial do IGAPHE, em 1995, não são propostas zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva. O Município considera que atualmente não se justifica a sua localização, uma vez que apenas se conseguiram garantir espaços residuais ou sobrantes no meio do espaço urbano, que não traria qualquer mais valia ao município nem à sua população.

INFRAESTRUTURAS

O loteamento proposto encontra-se parcialmente infraestruturado, necessitando ainda de algumas obras de urbanização.

Dessa forma, deverá ser elaborada uma avaliação de todas as infraestruturas necessárias ao correto funcionamento do loteamento e desenvolvidos os respetivos projetos das especialidades.

Deverão ser beneficiadas as redes que se verifique necessitar de intervenção ou manutenção.

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

O loteamento teve em consideração as inclinações máximas de 6% que nunca são atingidas, o que permite a deslocação de pessoas com mobilidade condicionada, assim como as travessias de arruamentos que serão realizadas de acordo com a legislação específica, nomeadamente o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto.

4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

De acordo com a Planta Síntese Proposta (*desenho n.º 5*), o loteamento proposto apresenta as seguintes características urbanísticas:

Área de Intervenção do Loteamento 15.445,20m²;

Área Total de Lotes 10.109,70m²;

Área Total de Construção Proposta

(Área Total com Anexos) 8.050,00m²;

(Área Total sem Anexos) 6.850,00m²;

Nº Total de Lotes Propostos 25

Nº Total de Fogos Propostos 25

Usos Propostos Habitação Unifamiliar

Nº Máximo de Pisos Permitidos

(Acima da Cota de Soleira) 2;

(Abaixo da Cota de Soleira) 1;

Área a integrar o Domínio Público Municipal

(Arruamentos, Passeios Públicos e Caldeiras de Árvores) 5.335,50m²;

QUADRO URBANIMÉTRICO:

			Áreas Máximas de Construção (m ²)						
Nº Lote	Área de Lote (m ²)	Pisos acima Cota de Soleira	Implantação (m ²)	Último Piso (m ²)	Construção Total (m ²) (s/Anexo)	Anexos (m ²)	Construção Total (m ²) (c/Anexo)	Uso	Estacion. Int. Lote
1	526,60	2	210,00	90,00	300,00	80,00	380,00	Habit. Unif.	2
2	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
3	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
4	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
5	516,00	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
6	519,40	2	210,00	90,00	300,00	80,00	380,00	Habit. Unif.	2
7	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
8	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
9	387,50	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
10	516,00	2	210,00	90,00	300,00	40,00	340,00	Habit. Unif.	2
11	428,70	2	160,00	90,00	250,00	80,00	330,00	Habit. Unif.	2
12	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
13	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
14	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
15	428,70	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
16	428,70	2	160,00	90,00	250,00	80,00	330,00	Habit. Unif.	2
17	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
18	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
19	308,10	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
20	428,70	2	160,00	90,00	250,00	40,00	290,00	Habit. Unif.	2
21	507,50	2	180,00	90,00	270,00	80,00	350,00	Habit. Unif.	2
22	377,00	2	180,00	90,00	270,00	40,00	310,00	Habit. Unif.	2
23	377,00	2	180,00	90,00	270,00	40,00	310,00	Habit. Unif.	2
24	377,00	2	180,00	90,00	270,00	40,00	310,00	Habit. Unif.	2
25	504,80	2	180,00	90,00	270,00	40,00	310,00	Habit. Unif.	2
TOTAL	10 109,70	-	4 600,00	2 250,00	6 850,00	1 200,00	8 050,00	-	50

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NECESSÁRIOS = 10 LUGARES

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS CONSEGUIDOS = 20 LUGARES

5. CONFRONTAÇÕES

O loteamento confronta a norte com Rua da Índia; a nascente com Rua da Fonte do Cortiço; a sul e poente com terrenos do Estado (IGAPHE).

6. PROJETO

6.1. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento de Loteamento são utilizados os seguintes conceitos, definidos de acordo com o Decreto-Regulamentar nº 5/2019 de 27/9 e alguns de acordo com os definidos no Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização do Município de Santiago do Cacém em vigor:

- a) Alinhamento – O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- b) Alpendre – É zona exterior coberta, diretamente ligada à construção principal, podendo apenas ser parcialmente encerrada desde que a fachada de maior dimensão não o seja;
- c) Altura da Edificação – A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando verificada;
- d) Altura da Fachada - A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando verificada;
- e) Área Total de Construção – A área total de construção do edifício é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, neste caso, o lote. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

- f) Área Total de Implantação – A área total de implantação é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, neste caso, o lote. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado e compreende o perímetro exterior do contato do edifício com o solo, ou, o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- g) Beiral ou beirado – Renque de telhas salientes do plano marginal do edifício assentes sobre a cornija ou cimalha da parede, até 60cm de balanço;
- h) Cave – Piso que obedeça cumulativamente às seguintes condições: A cota do plano inferior da respetiva laje de teto não deve ultrapassar a altura média de 50cm acima da cota dos terrenos adjacentes, e a cota do plano superior da respetiva laje de teto não deve estar, em nenhum ponto de entrada, mais de 20cm acima da cota dos terrenos adjacentes;
- i) Cota de Soleira – A cota de soleira é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- j) Edifício – É uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- k) Edifício Anexo – Um edifício anexo ou simplesmente anexo é um edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal;
- l) Estacionamento Privado – É o espaço privado destinado ao parqueamento de veículos em lugar de acesso exclusivo aos respetivos proprietários;
- m) Estacionamento Público – É o espaço público destinado ao parqueamento de veículos em lugar de livre acesso para o fim a que se destina;
- n) Fogo – É uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;
- o) Logradouro – É o espaço privado de lote ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer;

- p) Lote – É o terreno constituído através de alvará de loteamento, ou terreno legalmente constituído, confinante com a via pública e destinado a uma só construção. Também se designa por lote urbano;
- q) Pé-direito-livre – É uma altura, medida na vertical, entre o pavimento e o teto de um compartimento;
- r) Pérgula – Construção ligeira, em logradouros e terraços, constituída por colunas (pilares) unidas na parte superior por vigas de madeira, ou de betão, ou por elementos metálicos, podendo servir de suporte a espécies vegetais. Construção não encerrada, nem telhada;
- s) Piso – É cada um dos planos sobrepostos de um edifício, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destina a satisfazer as exigências funcionais ligadas à sua utilização. O piso correspondente à cota de soleira é designado Piso 1 (acima desse denomina-se Piso 2, Piso 3, etc.) e abaixo da cota de soleira é designado Piso -1;
- t) Plano avançado da fachada – É o plano vertical que delimita o avanço da edificação, em balanço ou apoiado em pilares, em relação ao plano marginal e que não constitua saliência de fachada;
- u) Plano de Fachada do Edifício – É o plano vertical que delimita a edificação em relação à linha marginal do arruamento e que não constitua saliência de fachada;
- v) Plano marginal da edificação ou do lote - Plano vertical contendo a linha marginal (*junto ao arruamento*) da edificação ou do lote;
- w) Polígono de Implantação – É a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
- x) Recuo - É a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício;
- y) Saliência de fachada – É o volume que se projeta para além dos planos marginais e avançados da fachada, com finalidade meramente decorativa, não possuindo qualquer função estrutural, nem configurando qualquer espaço utilizável, insuscetível de comprometer o alinhamento das construções vizinhas;
- z) Telheiro – É a área coberta exterior podendo ser apenas parcialmente encerrada desde que a fachada de maior dimensão não o seja;

- aa) Terraço – É o pavimento descoberto sobre um edifício ou nível de andar, que pode funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;
- bb) Uso ou Utilização – Funções ou atividades específicas a que se destina o lote, edificação ou parte de edificação;
- cc) Varanda – É a estrutura saliente do plano da fachada ao nível do pavimento, não encerrada e rodeada por uma guarda com parapeito de altura inferior a 1,50m.

6.2. CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO

A implantação das novas edificações deve respeitar o polígono base para a implantação e a área de implantação máxima das construções, constantes na planta Síntese da presente proposta de Loteamento.

Deve dar-se cumprimento aos recuos e profundidades da edificação, definidas pelo polígono base determinado em Planta Síntese de Loteamento, assim como se devem respeitar os alinhamentos e planos avançados de fachada descritos no PDMSC em vigor.

As condições de implantação das edificações existentes regem-se pelas regras estabelecidas no PDMSC e na intenção de manter as tipologias de ocupação existentes nos espaços urbanos envolventes.

As Áreas Totais de Construção não poderão ultrapassar as áreas estabelecidas no quadro Urbanimétrico constante na Planta Síntese da presente operação de Loteamento.

6.3. UTILIZAÇÃO

O uso permitido em todos os 25 lotes propostos é de **Habitação Unifamiliar**.

O número de fogos por lote deve respeitar o previsto no Quadro Urbanimétrico constante na Planta Síntese de Loteamento, que é de um fogo por lote.

6.4. CARATERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA

Os logradouros dos lotes deverão manter ao máximo a sua permeabilidade.

O projeto de arquitetura a desenvolver para cada lote poderá ser livre, em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo, no entanto, enquadrar-se com o tipo de arquitetura observada na envolvente próxima e respeitar as seguintes **condicionantes**:

- a) As construções que venham a ter só um piso não poderão exceder uma cota de beirado superior a 3,25m e uma altura de edificação máxima de 6,20m. Nos lotes onde as construções apresentem uma ocupação de 2 pisos, as alturas máximas serão respetivamente de 6,50m e 9,50m;
- b) Não é permitida a construção de elementos balançados sob espaço público, tal como palas para proteção solar, caleiras e beirados do telhado;
- c) Os proprietários dos lotes ficam obrigados a garantir dois lugares de estacionamento automóvel dentro do perímetro do lote, seja ao ar livre ou em estrutura edificada;
- d) A entrada de viaturas no interior do lote deve ser efetuada em zona indicada na planta síntese com seta;
- e) É permitida a construção de caves apenas para aproveitamento comprovado do desnível natural do solo e somente para a utilização como arrumos, garagens, arrecadações ou zonas técnicas, desde que tenham pé-direito-livre inferior ao pé-direito mínimo regulamentar definido no RGEU, de modo a não apresentar as condições para contabilização como área bruta de construção;
- f) As paredes exteriores de todos os edifícios deverão ser pintadas preferencialmente na cor branca, ou outra de tom claro, previamente aprovada pelos Serviços Técnicos da CMSC. A existir, recomenda-se a pintura de rodapés, beirados e molduras de vãos nas cores tradicionais da região.
- g) Fica interdito o uso de azulejos e restos de pedra mármore nas fachadas, nos rodapés, socos e outros elementos decorativos.
- h) As caixilharias deverão ser de preferência executadas em madeira, PVC, ferro tratado e pintado ou alumínio lacado de boa qualidade;
- i) Fica interdita a utilização de alumínio anodizado na guarnição dos vãos exteriores;
- j) Se se verificar na solução arquitetónica o recurso a coberturas, as mesmas serão revestidas com telha de barro vermelho e deverão ter uma inclinação máxima de 23º;
- k) As águas pluviais devem correr para o logradouro do próprio ou serem devidamente reencaminhadas para sumidouros no espaço público, através de soluções técnicas apropriadas e devidamente inseridas na solução arquitetónica;

- l) É obrigatória a construção de muros de divisão entre o logradouro do lote e os logradouros vizinhos ou espaço público, sendo a sua execução a cargo dos adquirentes dos lotes;
- m) Os muros frontais de vedação poderão ter uma altura máxima de 90cm em alvenaria, complementados por um gradeamento com altura de 60cm, perfazendo no total uma altura não superior a 1,50m. Os muros laterais e tardoz de vedação deverão ter no mínimo 1,50m e no máximo 2,00m;
- n) Os muros deverão ser preferencialmente de alvenaria, rebocados e pintados ou caiados na cor branca, podendo ser mistos, com alvenaria e complemento em vedação metálica;
- o) É expressamente proibida a construção de outro tipo de divisória entre o logradouro e espaço público ou logradouro vizinho;
- p) Os acertos a fazer para vencer eventuais desníveis de acesso ao lote devem ser efetuados sempre no interior do lote. Não são permitidas quaisquer deformações em pavimentos dos passeios públicos e em outros espaços públicos.

Sendo possível, é permitida a edificação de piscinas no logradouro dos lotes, fora ou dentro do polígono de implantação definida em Planta Síntese. A tipologia de habitação preferencial é de moradias em banda, no entanto, caso a solução arquitetónica o permita, podem ser aceites soluções de moradias isoladas, desde que se verifique o cumprimento do RGEU e todas as normas legais e regulamentares aplicáveis às edificações, assim como as soluções arquitetónicas se enquadrem esteticamente na envolvente imediatamente próxima.

6.5. CAVES (PISO – 1)

Considera-se cota de soleira do edifício principal, a medida do desnível (altimétrico), entre a média das duas cotas extremas do lencil do arruamento fronteiro ao lote e a cota do limpo da soleira da porta de entrada do edifício principal, esteja esta ou não voltada para esse lencil. Essa cota de soleira não pode exceder meio metro (50cm) em relação à cota média do lencil.

Definida essa cota de soleira do edifício principal, poderá ser permitida a execução de edificações em cave (piso -1) desde que apenas para aproveitamento de desnível altimétrico verificado no terreno, apenas para usos não habitacionais (como arrumos, garagens, arrecadações ou zonas técnicas) e, desde que tenham pé-direito livre inferior ao pé-direito mínimo regulamentar definido no RGEU.

Não é aconselhável a construção de instalações sanitárias em cave, de modo a evitar problemas ao nível de drenagem de águas e esgotos domésticos, o que geralmente requer soluções técnicas dispendiosas aos adquirentes dos lotes.

O acesso à cave deve observar os requisitos necessários ao cumprimento da lei das acessibilidades.

6.6. COBERTURAS

Em todos os projetos a desenvolver no loteamento, é dada preferência à utilização de soluções arquitetónicas de cobertura plana, uma vez que se considera ser a solução arquitetónica que melhor se enquadra com a filosofia urbanística desde sempre definida para o Centro Urbano de Vila Nova de Santo André.

No caso de se apresentar uma solução arquitetónica com um sistema de cobertura plana, total ou parcial, deve o escoamento das águas pluviais ser assegurado por sistemas que conduzam as águas a tubos de queda.

Porém, se forem projetadas coberturas inclinadas, a inclinação das águas não deve ser superior a 23º, salvo se se tratar de construção especial, em conformidade com solução arquitetónica devidamente justificada. Apenas será permitida a utilização de telhas de barro ou similares.

Caso se verifique a necessidade de proceder à recolha de águas pluviais em caleira, deve adotar-se uma solução em que a mesma não fique visível.

6.7. CHAMINÉS

As chaminés deverão respeitar as formas usuais da região, de secção quadrada, retangular ou cilíndrica.

Não será permitido o revestimento das chaminés com desperdícios de mármore ou de qualquer outro tipo de pedra não aparelhada, assim como não será permitido o revestimento com materiais refletores, nomeadamente, com azulejos ou mosaico vitrificado.

6.8. ACABAMENTOS EXTERIORES

Não é permitida a utilização de desperdícios de mármore ou de qualquer outro tipo de pedra não aparelhada como revestimento de paredes, pilares, socos, molduras, panos de parede ou cunhais.

Não é igualmente permitido revestir exteriormente os edifícios com materiais refletores, nomeadamente, com azulejos ou mosaico vitrificado. No revestimento das fachadas devem ser aplicados materiais e utilizadas cores ou texturas que mantenham o equilíbrio morfológico e cromático da zona envolvente.

Não é permitida a utilização de elementos construtivos que criem dissonância, demarcando-se da zona onde estão inseridos (tais como balaústres ou artefactos de cimento).

Os edifícios devem prever soluções, para a colocação de estendais, de forma a minimizar o impacte visual dos mesmos no espaço urbano. Os estendais devem ter luminosidade, funcionalidade e ventilação direta.

Deve evitar-se um cromatismo multicolor no mesmo edifício. Não existe restrições nas cores a empregar, no entanto deve usar-se preferencialmente a cor branca ou outra em tons claros, devendo a solução final integrar-se com a envolvente onde se insere.

Os recetáculos postais domiciliários, devem inserir-se harmoniosamente nos alçados ou nos muros, de forma a permitir que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios.

A imagem da construção deve ser coerente, não devendo existir mistura de diferentes tipos de linguagem arquitetónica num só edifício.

7. GENERALIDADES

A arquitetura a adotar nos lotes deve enquadrar-se no tipo de arquitetura já observada na envolvente próxima e respeitar a presente Memória Descritiva e Justificativa.

Se se verificar a necessidade de proceder a movimentação de terras, desvio de traçado de infraestruturas ou necessidade de execução de muros para suporte de terras, os mesmos serão executados a cargo do adquirente do lote, devendo o mesmo proceder ao respetivo licenciamento, se aplicável.

As cotas de soleira e alinhamentos deverão ser respeitadas e a sua marcação pedida nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Santiago do Cacém. No entanto nunca deverá ser superior ao resultado da inclinação transversal do passeio em 2%.

Os projetos de arquitetura devem ser preferencialmente antecedidos de estudo prévio apresentado à aprovação dos serviços técnicos da CMSC. Devem os mesmos ser elaborados, de preferência, por arquitetos.

8. OMISSÕES

Em tudo o omissso nesta Memória Descritiva e Justificativa, serão respeitadas as normas legais aplicáveis, nomeadamente o RMEU, PDMSC, Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08/08, Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12 na sua redação atual, assim como restante legislação específica aplicável.

Em caso de dúvida na interpretação da presente Memória Descritiva e Justificativa, deverão ser solicitados os devidos esclarecimentos aos serviços técnicos da CMSC, sob pena de não se aceitarem outras soluções adotadas.

Santiago do Cacém, 27 de outubro de 2022

A arquiteta

(Inês Rufino)