



INSTITUTO PIAGET
PARQUE EMPRESARIAL – RUA DAS CAMARINHAS - VILA NOVA DE SANTO ANDRÉ

**OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA**
Outubro de 2022

1. Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao projecto de uma Operação de Loteamento que o Instituto Piaget pretende aprovar e levar a efecto num terreno do qual é superficiário, sito em Vila Nova de Santo André, concelho de Santiago de Cacém, inscrito no Artigo Matricial n.º 7004 e descrito na CRP sob o n.º 3617/20010130, com uma área total de intervenção de 181.182,57m².

2. Antecedentes

É de referir um processo anterior que deu entrada na Câmara Municipal de Santiago do Cacém no ano 2017 - foi efectuado um pedido Licenciamento de Operação de Loteamento Com Obras de Urbanização, não tendo sido possível executá-las até à data.

Processo n.º 02 / 2017 / 5 aprovado e posteriormente arquivado conforme V/ ofício - ref: 12529 02 / 2017 / 5 de 20-09-2022 (Arquivamento de Processo).

3. Descrição e justificação da solução proposta para a Operação de Loteamento

O referido terreno de que o Instituto Piaget é superficiário, situa-se no Parque Empresarial – Rua das Camarinhas, em Vila Nova de Santo André e é delimitado pela Rua das Camarinhas e Avenida Manuel da Fonseca.

A área total dessa parcela de terreno constitui a Área de Intervenção deste projecto de Loteamento Urbano.

O presente projecto de Loteamento prevê a constituição de 3 lotes, numerados de 1 a 3, todos destinados a actividades de interesse público, como a seguir se descrevem:

Lote 1 – com a área de 38.138,00m², uma área de implantação de 5.782,40m² e uma área bruta de construção de 9.750,00m², destina-se à implementação de um equipamento na área da saúde, com vista a apoiar toda a região do litoral Alentejano, e confronta a norte com a Rua das Camarinhas, a sul e nascente com o Lote 3, e a poente com a Avenida Manuel da Fonseca.

Lote 2 – com a área de 28.070,00m², uma área de implantação de 4.120,00m² e uma área bruta de construção de 5.000,00m², destina-se a uma zona de apoio a todo o conjunto, com vários edifícios destinados a Armazéns e Serviços existindo neste momento 2 armazéns já construídos e licenciados, e confronta a norte com o Lote 3, a sul com o Arruamento Público Previsto, a nascente com a Zona Verde / Equipamentos (Área de Cedência), e a poente com a Avenida Manuel da Fonseca.

Lote 3 – com a área de 103.449,00m², uma área de implantação de 12.450,00m² e uma área bruta de construção de 16.050,00m², prevê a instalação de vários edifícios, destinados a Serviços, Indústria (compatível com a função habitacional), Equipamentos e Armazém, e confronta a norte com o Lote 1 e com a Rua das Camarinhas, a sul com o Lote 2 e com a Zona Verde / Equipamentos (Área de Cedência), a nascente com o Arruamento Público Previsto e a poente com a Avenida Manuel da Fonseca. Este lote será a reverter à Câmara Municipal de Santiago do Cacém.

Todos os lotes terão acesso independente a partir das vias públicas e serão servidos por lugares, ou parques de estacionamento, de acordo com a regulamentação em vigor.

4. Enquadramento da pretensão nos Planos Territoriais aplicáveis

A Área de Intervenção deste Projecto de Loteamento Urbano apenas é abrangida pelo “PDM – Plano Director Municipal” do concelho de Santiago do Cacém, visto não existir qualquer outro instrumento de Ordenamento do Território local, nomeadamente para a área geográfica de Vila Nova de Santo André.

A proposta deste projecto respeita em absoluto as prescrições da Planta de Ordenamento e do regulamento do referido Plano Director Municipal, assim como restante legislação aplicável.

5. Integração urbana e paisagística da Operação de Loteamento

A operação de loteamento, juntamente com as edificações a projectar e construir ao seu abrigo neste sector sudeste de Vila Nova de Santo André, constituirão uma importante mais-valia para o local, para a cidade, para o concelho de Santiago de Cacém e para esta região do litoral Alentejano.

As construções previstas terão volumetria e imagem semelhantes às dos edifícios já existentes no terreno objecto da Operação de Loteamento, pelo que consideramos que vai haver uma perfeita integração urbana e paisagística desses novos imóveis, o que será ainda valorizado pelas amplas zonas verdes a criar.

6. Número de lotes e respectivas áreas

Este Projecto de Loteamento Urbano irá contribuir para o desenvolvimento de uma importante área de equipamentos nas áreas da Educação, Turismo e Saúde.

Desse conjunto de equipamentos alguns já existem em terrenos confinantes com o loteamento proposto, caso do “ISEIT”, uma Escola de Ensino Superior Universitário, o “Hotel VilaPark”, uma importante e confortável unidade hoteleira, e dois armazéns de apoio.

O terreno será dividido em 3 lotes, com áreas e características adaptadas à sua finalidade, conforme o seguinte Quadro Sinóptico:

QUADRO SINÓPTICO

n.º Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação (m ²)	n.º Pisos	Área Bruta Construção (m ²)	Volume Construção (m ³)	Tipologia Ocupação
1	38.138,00	5.782,40	2	9.750,00	57.824,00	Serviços/ Equipamento
2	28.070,00	4.120,00	2	5.000,00	41.200,00	Serviços/Armazém
3	103.449,00	12.450,00	2	16.050,00	124.500,00	Serviços/Indústria/ Equipamento/ Armazém

7. Áreas de Construção e Índices Urbanísticos Adoptados

N.º Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)	Índice de Implantação	Índice de Construção
1	38.138,00	5.782,40	9.750,00	0,151	0,255
2	28.070,00	4.120,00	5.000,00	0,146	0,178
3	103.449,00	12.450,00	16.050,00	0,120	0,155

8. Cércea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira de cada edifício

Os edifícios existentes, projectados e previstos, terão um máximo de 2 pisos, rés-do-chão e 1º andar. Poderá recorrer-se a soluções de duplo pé-direito, caso as necessidades de funcionamento da actividade a desenvolver o justifiquem. Propõe-se uma altura máxima de edificação de 10,00m que pode ser diferente caso seja tecnicamente e construtivamente justificada a impossibilidade de cumprimento desse valor máximo. Se se verificar necessário para cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março ou por motivos de instalação de áreas técnicas específicas, poderá ser permitida a construção de cave enterrada, desde que não seja extrapolado o polígono máximo de implantação definido em Planta Síntese de loteamento.

9. Áreas destinadas a Espaços de Utilização Colectiva, incluindo Espaços Verdes

No que concerne às áreas de verde urbano e espaços de equipamentos de utilização colectiva, deverão ser observados os parâmetros definidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março:

Parâmetros de dimensionamento

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamento de utilização colectiva	Infra-estruturas — Estacionamento (a)
Serviços	$28\text{ m}^2/100\text{ m}^2$ a. c. serv.	$25\text{ m}^2/100\text{ m}^2$ a. c. serv.	3 lugares/ 100 m^2 a. c. serv. para establ. $\leq 500\text{ m}^2$. 5 lugares/ 100 m^2 a. c. serv. para establ. $> 500\text{ m}^2$. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria e ou armazéns	$23\text{ m}^2/100\text{ m}^2$ a. c. ind./armaz.	$10\text{ m}^2/100\text{ m}^2$ a. c. ind./armaz.	1 lugar/ 75 m^2 a. c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/ 500 m^2 a. c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Todo este projecto assenta num princípio de valorização dos espaços e dos equipamentos de utilização colectiva, pelo que, no que se refere a estes espaços, propõe-se a definição de uma única área que engloba ambos os usos, devendo manter-se o terreno natural, por forma a integrar e valorizar o alto valor ecológico do meio ambiente no local; esta é mesmo uma das grandes qualidades do projecto.

Não está prevista nenhuma edificação de carácter habitacional, apenas construções e espaços destinados a actividades culturais, de lazer e de conforto.

Há também a registar que uma parte maioritária dos equipamentos propostos ficarão abertos à utilização colectiva, quer no âmbito do lazer, quer – de forma mais restrita e direcionada – no âmbito da saúde.

10. Estacionamentos necessários

n.º Lote	Área do Lote (m²)	Uso	Área Implantação (m²)	n.º Pisos	Área Bruta Construção (m²)	Volumetria (m³)	Lugares Estacionamento
1	38.138,00	Serviços/ Equipamento	5.782,40	2	9.750,00	57.824,00	426
2	28.070,00	Serviços/Armazém	4.120,00	2	5.000,00	41.200,00	142
3	103.449,00	Serviços/Indústria/ Equipamento/ Armazém	12.450,00	2	16.050,00	124.500,00	486

Os cálculos para verificação do número de estacionamentos necessários foram efectuados de acordo com o estipulado na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março. No que respeita aos estacionamentos necessários ao lote 2, e uma vez que alguns edifícios se encontram já construídos, os cálculos foram efectuados tendo em conta as áreas e usos específicos desses edifícios, somando a previsão dos necessários para uma nova unidade a construir.

No que se refere aos lotes 1 e 3, uma vez que são permitidos vários usos mas não há já a definição exacta de qual deles vai ser predominante, com o sentido de encontrar uma solução equilibrada e justa em termos de ocupação de solo, os cálculos executados foram feitos sobre uma base de que a área de construção máxima permitida será distribuída proporcionalmente por cada uso proposto para lote.

No entanto, em sede de licenciamento do edifício estes valores poderão ser adaptados, desde que seja dado cumprimento ao definido na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março.

De acordo com a parametrização acima referida, serão necessários prever 819 lugares de estacionamentos, aos quais acrescerão 228 estacionamentos públicos e 28 lugares para estacionamento de veículos pesados. Verifica-se que é possível dar cumprimento a estas necessidades de estacionamento dentro da área loteada.

11. Generalidades do projecto de arquitectura

O projecto é livre em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo no entanto enquadrar-se com o tipo de arquitectura observada na envolvente próxima.

A implantação dos edifícios nos Lotes deve respeitar os polígonos máximos de implantação propostos em Planta Síntese.

A volumetria deve respeitar a prevista na Planta Síntese e nos quadros Urbanimétricos, ou seja, 2 pisos. Poderá ser permitida a construção de cave enterrada para estacionamentos ou zonas técnicas, desde que não extrapolam os polígonos máximos de implantação.

12. Condicionamentos relativos à implantação de edifícios e construções anexas

Os condicionamentos relativos à implantação das edificações previstas são os prescritos pela Legislação e Regulamentação (geral e municipal) em vigor e pelo Regulamento do Plano Director Municipal do concelho de Santiago do Cacém.

As implantações definidas neste projecto de loteamento, e respectivas áreas, correspondem aos máximos que se poderão utilizar nos projectos a elaborar para o local e respectivas construções.

13. Estrutura Viária adoptada, especificando as áreas previstas para vias, acessos e lugares de estacionamento de veículos

A estrutura viária do projecto assenta nas vias existentes, uma estrutura consolidada no tecido urbano de Vila Nova de Santo André que foi respeitada e integrada.

No que se refere à relação do número de lugares de estacionamento com a legislação específica (Portaria 216-B/2008 de 3 de Março) vimos esclarecer:

Lote 1 - pela referida legislação necessitaria de um total de 423 lugares de estacionamento (325 privados + 98 públicos), sendo possível garantir 426 lugares no interior do lote, ou seja, um excedente de 3 lugares. Dessa forma, verifica-se que é dado cumprimento à legislação aplicável.

Lote 2 - na actual versão deste projecto de loteamento são garantidos 140 lugares (111 privados + 29 públicos) e 8 lugares de estacionamento para veículos pesados, pelo que se cumpre a referida Portaria, excedendo-se até em 2 lugares os necessários.

Lote 3 - de acordo com as áreas de construção e os usos permitidos, serão necessários garantir 486 lugares para ligeiros (384 privados + 102 públicos) e 20 lugares para pesados. Dada a dimensão e configuração do lote 3 é possível garantir-se dentro do lote os estacionamentos necessários, dando-se cumprimento à legislação aplicável.

Ao longo do novo arruamento que se prevê vir a ser projetado, são ainda garantidos cerca de 114 lugares de estacionamento público, dentro da área de intervenção.

De referir ainda que, em fase de licenciamento dos diversos edifícios os valores atrás mencionados poderão ser adaptados, desde que seja dado cumprimento ao definido na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.

14. Índice das Peças Desenhadas

- 01** – Levantamento Topográfico esc. 1:1000
- 02** – Planta da Situação Existente esc. 1:1000
- 03** – Planta de Síntese esc. 1:1000
- 03a** – Planta de Síntese com indicação das redes de Abastecimento de Água e de Saneamento, Energia Eléctrica, Gás e Inf. de Telecomunicações esc. 1:1000
- 04** – Planta das Áreas de Cedência esc. 1:1000
- 05** – Plano de Acessibilidades esc. 1:1000

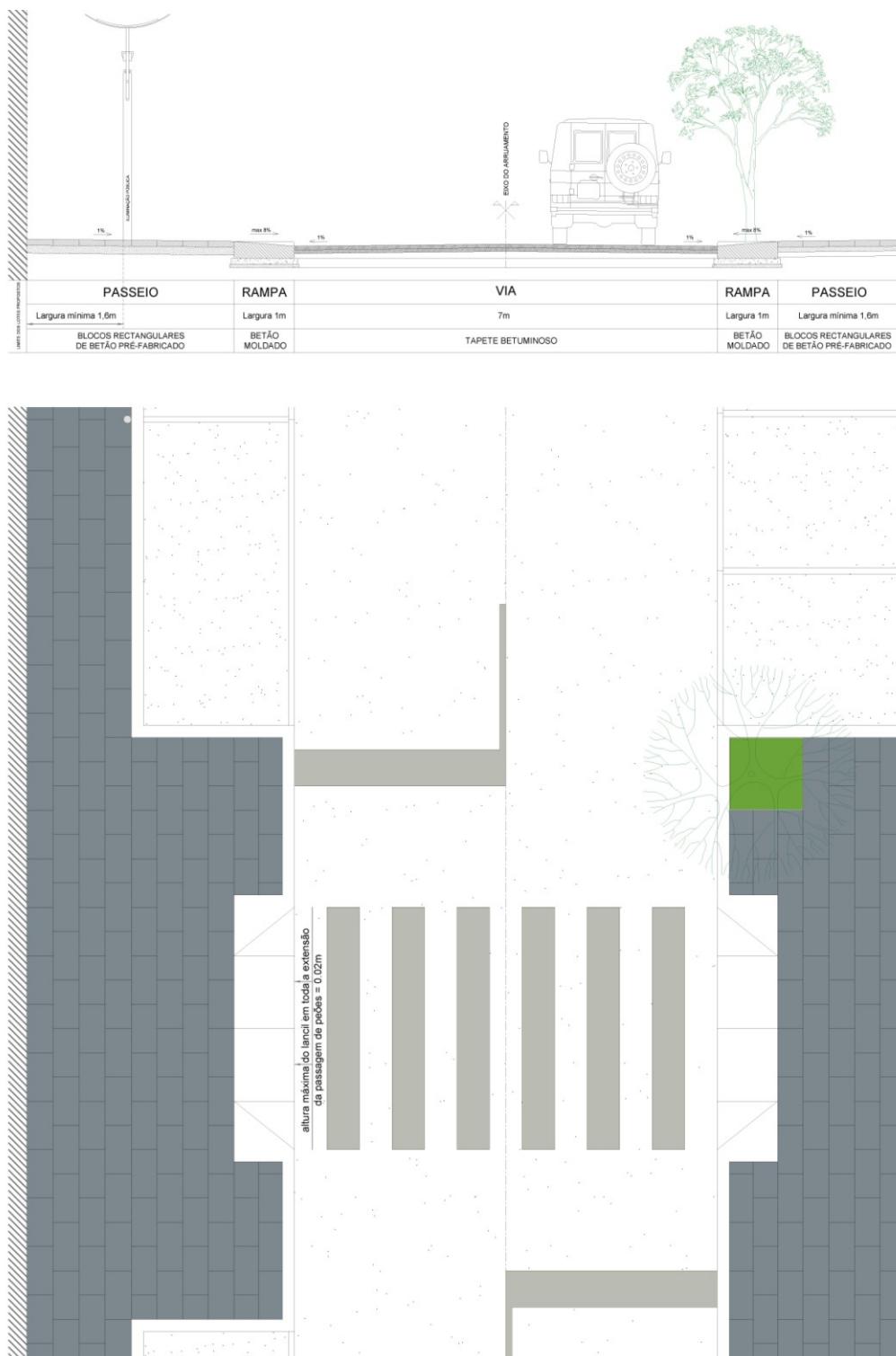
15. Plano de Acessibilidades

Refere-se este ponto ao Plano de Acessibilidades, elaborado de acordo com o definido em Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, constante das peças desenhadas (Desenho 05) do projecto.

Com base no DL acima referido, as áreas do loteamento serão dotadas de uma rede de percursos pedonais, livre de quaisquer obstáculos, contínua e coerente, que proporcione o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente:

- passeios públicos, cuja a largura mínima será de 1,60m (entre o muro de limite dos lotes e os candeeiros de iluminação pública)
- espaços públicos de recreio e lazer
- equipamentos colectivos
- passadeiras (procurou-se definir um numero suficiente de passadeiras para garantir o menor percurso entre as mesmas. Para além do rebaixamento dos passeios de ambos os lados da passadeira, será assegurada uma boa legibilidade do espaço através da adopção de elementos e texturas de pavimentos que forneçam, nomeadamente a pessoas com deficiência da visão, a indicação dos principais percursos de atravessamento e garantam a sua a segurança)
- paragens de transportes públicos, caso venham a ser implementadas nos novos arruamentos
- espaços de estacionamentos de viaturas (a localização de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada, ao longo dos arruamentos, privilegiará a proximidade às entradas dos edifícios e dos equipamentos no espaço público)
- contentores de resíduos sólidos urbanos.

Instituto Piaget
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
Parque Empresarial – Rua das Camarinhas - Vila Nova de Santo André



Perfil Tipo Proposto (s/escala)

15. Identificação dos Técnicos

- . Paula Marisa Valente Rocha, Arq. Projecto da Operação de Loteamento
- . Hugo Manuel Ferreira dos Santos, Eng. Projecto das Redes e Coord. Projectos
- . Joel Filipe Ascenso Faria da Silva, Eng. Relatório do Estudo Acústico

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

Outubro de 2022

Arquitecta