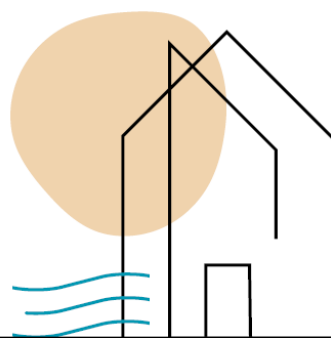




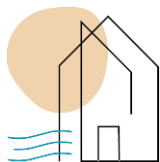
**ADENDA À MEMÓRIA DESCRITIVA/
REGULAMENTO DO LOTEAMENTO N.º 2/2009**

MORADA: PRAÇA DO MERCADO, Nº 16 C,
7540-135, SANTIAGO DO CACÉM
CONTACTO: 269832266
E-MAIL: GERA@LITORALCRIATIVO.PT

ANDRÉ PINTO MOURA e VANESSA MOURA

**ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DO PINHEIRO DA CARAPINHA SEM OBRAS DE
URBANIZAÇÃO**

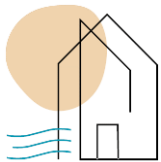
RUA DOS TERRACOS. LOTE N.º 4. 7540-107. SANTIAGO DO CACÉM



ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
ALTERAÇÕES ANTERIORES APROVADAS	4
PARÂMETROS DO LOTE 4 - EXISTENTE	6
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 2/2009	8
CONSIDERAÇÕES FINAIS	10





INTRODUÇÃO

A presente Adenda à memória descritiva, serve para dar resposta ao **ofício n.º 9243 de 20/05/2025**, relativo ao processo **n.º 02/2024/16** - Projeto para a Alteração de Loteamento Urbano sem obras de urbanização, relativamente ao lote 4 do Loteamento do Pinheiro da Carapinha, localizado na Rua Terraços de Santiago, n.º 8, 7540-107, no concelho de Santiago do Cacém.

O prédio em causa, de natureza urbana, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém sob o nº 3145/20090310, estando inscrito na Matriz Predial Urbana sob o nº 4702.

Os requerentes são André Moura e Vanessa Moura, com os contribuintes n.º 220669600 e n.º 255693273, e com residência no Bairro Pinheiro da Carapinha lote 4, Rua Terraços de Santiago, n.º 8, 7540-107 Santiago do Cacém.

Nota 01

Foi submetida uma Comunicação Prévia referente à execução de obras de construção de piscina, bem como à alteração do telheiro e arranjos exteriores, processo n.º 01/2024/39. Foi proposta a rejeição da referida comunicação, por não estar em conformidade com o loteamento aprovado.

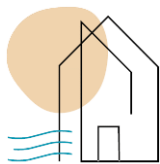
Atendendo ao ofício n.º 9243, datado de 20/05/2025, e com o objetivo de repor a legalidade do telheiro, em conformidade com os artigos 23 e 57 do RMEU do Município de Santiago do Cacém, solicitamos que sejam aproveitados os elementos já apresentados no processo acima mencionado para efeitos de aprovação da construção da piscina.

Nota 02

É importante referir que, no passado dia 11 de junho, pelas 11h30, tivemos uma reunião na Câmara Municipal de Santiago do Cacém com a Sra. Vereadora Mónica Aguiar, e com a Chefe de Divisão de Urbanismo, Eng.ª Ana Luísa Guerreiro, na qual foram apresentadas sugestões para a resolução do problema em causa, sem necessidade de proceder à demolição do telheiro existente.

A presente resposta ao ofício encontra-se fundamentada nessas mesmas sugestões, que respeitam integralmente as normas definidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, no PDM e no PUSC de Santiago do Cacém.





ALTERAÇÕES ANTERIORES APROVADAS

02/2008/10 – Operação de Loteamento para constituição de 10 lotes, tendo obtido o alvará de licenciamento de loteamento urbano com obras de urbanização nº2/2009, aprovado em 06/02/2009;

- **02/2009/20** – Alteração ao Loteamento, relativamente ao aumento da área bruta de construção das caves em todos os lotes e diminuição da área de implantação nos lotes 1 a 6;

- **02/2016/7** – Alteração ao loteamento, tendo obtido o aditamento ao loteamento nº10/2008 com alvará nº02/2009, relativamente ao aumento da área bruta de construção do 1º andar - lote 8;

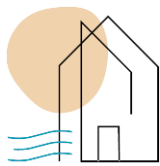
- **02/2016/11** – Alteração ao loteamento, tendo obtido o aditamento ao loteamento nº10/2008 com alvará nº02/2009, relativamente ao aumento da área bruta de construção do 1º andar - lote 9;

- **02/2016/12** – Alteração ao loteamento, tendo obtido o aditamento ao loteamento nº10/2008 com alvará nº02/2009, relativamente ao aumento da área bruta de construção do 1º andar - lote 7;

- **02/2018/2** – Alteração ao loteamento, tendo obtido o aditamento ao loteamento nº10/2008 com alvará nº02/2009, relativamente ao aumento da área bruta de construção do 1º andar - lote 10;

- **05/2009/171** – Comunicação prévia de construção de moradia, tendo posteriormente obtido o alvará de utilização nº76/2014 de 28/07/2014;





Enquadramento da pretensão nos planos territoriais

A pretensão encontra-se sob as condicionantes do PDM de Santiago do Cacém, localizado em Aglomerado Urbano de nível 1, zona de espaços residenciais, em Áreas a Consolidar e está inserida num loteamento denominado Pinheiro da Carapinha.

O projeto elaborado considera o Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, nomeadamente Art. 27, o R.G.E.U., Regulamento do PDM de Santiago do Cacém alterado pelo Aviso n.º 3234/2022 de 16 de fevereiro, o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Santiago do Cacém (Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização - Regulamento n.º 289/2013 de julho de 2013, retificado pela Declaração n.º 194/2014 de 21 fevereiro de 2014) e Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

O lote em questão está associado à Operação de Loteamento n.º 02/2008/10 e obras de Urbanização n.º 2/2009.

A proposta incide no lote com 239.50m², da qual 99.30m² constitui área de implantação da habitação. O espaço desocupado divide-se pela área frontal do lote, com aproximadamente 60.00m², e pelo espaço tardoz, com aproximadamente 47.50m². Dispõe nas traseiras do telheiro com 17.00m² **(A legalizar)**.

Prevê-se para a Zona 5 – Estação, Carapinha e Vale Matanças, um índice de ocupação líquido até 0,5 e de utilização líquido até 0,8.

IoL = 0,5;

IoS = - -;

IuL = 0,8;

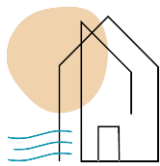
IuS = - -;

Nº Pisos = 2 pisos;

Ocupação = Ordem contínua;

Utilização = Habitação unifamiliar





De acordo com o ponto 3 do Art.58 do RMEU de Santiago do Cacém:

“Sem prejuízo do previsto no número anterior, as caves destinadas a arrumos, equipamentos técnicos e estacionamento, com pé direito inferior a 2,40 m, não são contabilizáveis para efeitos de índice de ocupação ou utilização do solo.”

Ao calcular os índices para as construções atualmente existentes, verificamos que as mesmas cumprem com os valores máximos previstos:”

$$116,30\text{m}^2 : 239.50 \text{ m}^2 = 0,4855 \text{ IoL}$$

$$192,30\text{m}^2 : 239.50 \text{ m}^2 = 0,8029 \text{ IuL}$$

Desta forma, é solicitada a alteração da planta síntese, de forma a enquadrar legalmente a implantação do telheiro existente e proceder ao seu licenciamento.

PARÂMETROS DO LOTEAMENTO – LOTE 4

TIPOLOGIA: Habitação Unifamiliar

ÁREA DO LOTE: 239,50 m²

ÁREA IMPLANTAÇÃO: 107,40 m²

N.º DE FOGOS: 1

N.º MÁXIMO DE PISOS: 2 Acima da cota de soleira + 1 piso em cave

N.º LUGARES DE ESTACIONAMENTO: 2

A.B.C DA CAVE (Garagem/arrumos): 107,40 m²

A.B.C Do R/C (Habitação): 107,40 m²

A.B.C Do 1. Andar (Habitação): 80,00 m²

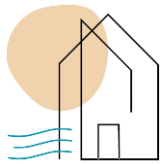
TOTAL ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 294,80 m²

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO S/ ANEXOS: Não está prevista

IU / LOTE CONTABILIZÁVEL (s/cave) 187,40 m²

I.U: 0,7





QUADRO SÍNTESE DO LOTEAMENTO:

ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS	Art. 2200º 1.225,05m2 Art. 5291º 1.125,00m2 Art. 5256º 1.169,50m2	3.519,55m2
Área a Lotear		3.519,55m2
Área Total Lotes/ Ocupação		2.438,75m2
Área Implantação nos Lotes		1.074,40m2
Índice Ocupação Bruto (I.O.b.)		0.3
Número de Fogos		10
Densidade Habitacional (Fogos/Ha)		28
Área Bruta Construção (contab.p/ I.C.) (A.B.C.)		1.874,40m2
Índice Construção Bruto (I.C.b.)		0.5
Área a Ceder p/ Espaços Verdes		204,30m2
Área a Ceder p/ Arruamentos, Estacionamento e Passeios Públicos	Arruamentos 481,25m2 Estacionamentos 86,10m2 Passeios 306,15m2	873,50m2
Área a Ceder ao Condomínio p/ Depósito GAS		3,00m2
Lugares Estacionamento Privados (no interior Lotes)		20
Lugares Estacionamento Públicos (descobertos/nos arruamentos)		7

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

Artigos de Proveniência	LOTE	Tipologia (Uso)	Área do LOTE m2	Área IMPLANT. m2	N. Fogos	N Lugares Estacionamento	Área Bruta de Construção				ABC/LOTE contab. I.C (s/cave)	I.C.
							CAVE Gar./Arr.	R/C Habitação	1.Andar Habitação	TOTAL-ABC (c/cave)		
Artigo 2200º - Santiago Cacém	1	Unif.	260,90	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.7
Artigo 2200º - Santiago Cacém Artigo 5291º - Santiago Cacém	2	Unif.	239,50	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.8
Artigo 2200º - Santiago Cacém Artigo 5291º - Santiago Cacém	3	Unif.	239,50	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.8
Artigo 2200º - Santiago Cacém Artigo 5291º - Santiago Cacém Atual - Artigo Matricial n.º 4702	4	Unif.	239,50	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.8 *
Artigo 2200º - Santiago Cacém Artigo 5291º - Santiago Cacém	5	Unif.	244,70	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.8
Artigo 2200º - Santiago Cacém Artigo 5291º - Santiago Cacém	6	Unif.	300,90	107,40	1	2	107,40	107,40	80,00	294,80	187,40	0.6
Artigo 5291º - Santiago Cacém Artigo 5256º - Santiago Cacém	7	Unif.	225,40	107,50	1	2	107,50	107,50	80,00	295,00	187,50	0.8
Artigo 5256º - Santiago Cacém	8	Unif.	231,00	107,50	1	2	107,50	107,50	80,00	295,00	187,50	0.8
Artigo 5256º - Santiago Cacém	9	Unif.	230,60	107,50	1	2	107,50	107,50	80,00	295,00	187,50	0.8
Artigo 5256º - Santiago Cacém	10	Unif.	226,75	107,50	1	2	107,50	107,50	80,00	295,00	187,50	0.8
TOTAIS			2.438,75	1.074,40	10	20	1.074,40	1.074,40	800,00	2.948,80	1.874,40	

* A alteração proposta a incidir no lote 4 tem como objetivo a definição de um Polígono de Implantação correspondente ao telheiro existente, com 17,00 m², com vista à sua legalização, enquadrada no artigo n.º 23 (Obras de Escassa Relevância Urbanística, n.º 1, alínea b), c), f) do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santiago do Cacém, que segundo o ponto 3 do mesmo artigo que refere:

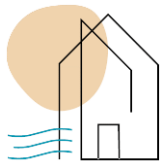
"As edificações previstas nas alíneas b), c) e f) do número um, não são contabilizadas para efeitos de índices de ocupação do solo e índices de utilização do solo, podendo em caso de loteamentos, implantar-se fora dos polígonos de implantação, desde que não sejam comprometidos os alinhamentos e afastamentos definidos".

Também se enquadra no artigo n.º 57 (Alpendres) do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santiago do Cacém, que segundo o ponto 1, alínea b) refere:

1. Para efeitos de contabilização dos índices de construção definidos em PMOT, não são contabilizadas as áreas de alpendres:

"b) Em perímetros urbanos, desde que a sua área construção seja igual ou inferior a 10% da área construção da habitação e não comprometa os alinhamentos;"





PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 2/2009

LOTE 04: Propomos a alteração da Planta Síntese e do Quadro Síntese do Pinheiro da Carapinha, bem como a revisão pontual do Regulamento do Loteamento.

A presente proposta contempla as seguintes modificações:

- **Criação de um polígono de implantação para o telheiro.**

Mantendo-se os índices do loteamento, enquadrando a áreas do telheiro no

Artigo 23 (Obras de Escassa Relevância Urbanística), n.º 1, alíneas **b)**, **c)**, **f)** do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santiago do Cacém, que segundo o **ponto 3** do mesmo artigo refere:

Ponto 3

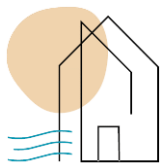
*"As edificações previstas nas alíneas **b)**, **c)** e **f)** do número um, não são contabilizadas para efeitos de índices de ocupação do solo e índices de utilização do solo, podendo em caso de loteamentos, implantar -se fora dos polígonos de implantação, desde que não sejam comprometidos os alinhamentos e afastamentos definidos".*

Também se enquadra no **artigo n.º 57 (Alpendres)** do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santiago do Cacém, que segundo o ponto 1, alínea b) refere:

1 - Para efeitos de contabilização dos índices de construção definidos em PMOT, não são contabilizadas as áreas de alpendres:

*"**b)** Em perímetros urbanos, desde que a sua área construção seja igual ou inferior a **10%** da área construção da habitação e não comprometa os alinhamentos;"*





QUADRO DE ÁREAS

Lote 4

Área total do terreno (m²)	239,50
Nº Fracções	1,00
Nº Pisos	3,00
Volume da construção	823,80
Cércea	6,10

Designação	
Estado	

Composição	Habitação	Compartimentação	
		Construção Principal	1
		Telheiro	2

Requerente	André Moura e Vanessa Moura
Local da Obra	Rua Terraços de Santiago, n.º 8, 7540-107 Santiago do Cacém

Habitac. Unifamiliar		
Existente		

274,60		
17,00		

Totais

274,60

Área Edificada	
Habitacção	
Garagem	
Telheiro	

175,30		
99,30		
17,00		

Propriedade Horizontal	
Superfície Implantação	
Superfície Descoberta	

99,30		

99,30

140,20

Área Útil de Construção (art. 67 RGEU)	
Área Habitável da Construção (art. 67 RGEU)	
Área Bruta Privativa f)	
Área Bruta Dependente g)	
Área de Impermeabilização	

175,30		
99,30		
214,75		

175,30

99,30

42,65

Área a licenciar	Muros conf c/via pública (Em metros lineares)
------------------	---

10,02

a) nº do compartimento

b) área do compartimento

c) designação do compartimento

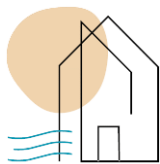
d) soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos outros compartimentos de função similar e armários nas paredes,...

e) soma das áreas dos compartimentos da habitação com excepção de vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar, ...

f) Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção e inclui varandas fechadas, caves e sotãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou fracção.

g) Área cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios, garagens e parqueamentos, arrecadações, instalações para animais, sotãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores.





CONSIDERAÇÕES FINAIS

Qualquer omissão nesta memória descritiva e no regulamento do loteamento do Pinheiro da Carapinha, Alvará n.º 2/2009, será resolvida com base nos critérios estabelecidos no processo de loteamento previamente aprovado, em conformidade com as normas e a legislação aplicáveis, incluindo o Plano de Urbanização de Santiago do Cacém.

Santiago do Cacém, 3 de setembro de
2025

(Samuel Oliveira, Arquiteto, O.A. n.º 20387)

