

ÍNDICE

1. Objeto	2
2. Localização da Área de Intervenção do Loteamento.....	3
3. Proposta de Alteração ao Loteamento.....	4
4. Justificação de Adequabilidade às Normas e Princípios de Ordenamento Contidos no Plano	6
4.1 Referências relativas ao PDMSC em vigor	6
5. Descrição da Alteração ao Loteamento.....	7
5.1 Descrição da Proposta	7
5.2 Parâmetros Urbanísticos.....	7
5.3 Volumetria	8

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DA RUA JOÃO DE SOUSA FARELO

Cercal do Alentejo

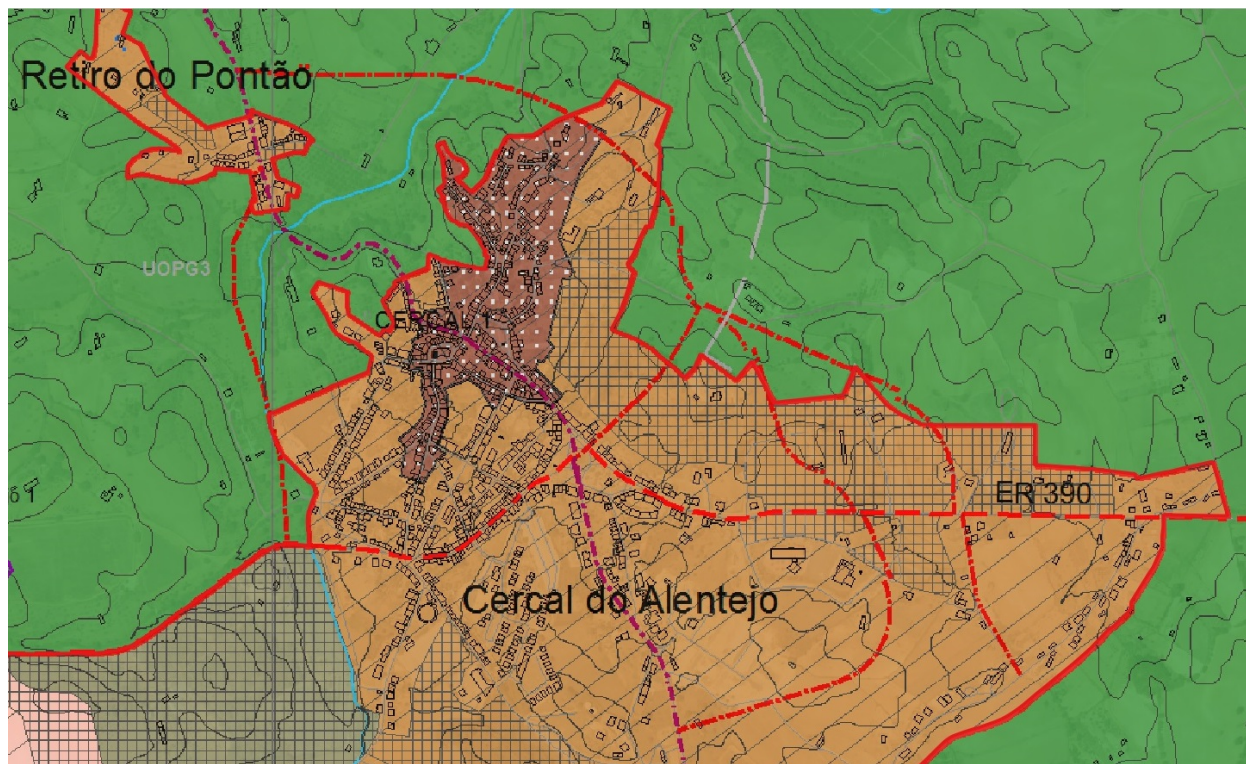
1. OBJETO

A presente Memória Descritiva e Justificativa destina-se a acompanhar as peças desenhadas da Alteração ao Loteamento Municipal da Rua de Sousa Farelo, localizado no Cercal do Alentejo, freguesia de Cercal do Alentejo, concelho de Santiago do Cacém.

O Loteamento Municipal em vigor, foi aprovado através do processo 45013/1993, e registado em 13/08/1993, com uma Área de Intervenção de 1100,00m² para o qual estava previsto a criação de 3 lotes.

Verifica-se, através de levantamento topográfico atual, efetuado com meios tecnológicos de precisão, que a área de Intervenção é **na realidade de 1242,00m²**, pelo que se propõe fazer a atualização descrição predial com a área real, em conformidade com o artigo 28º C (Erro de Medição), do Código do Registo Predial aprovado pelo Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de Julho, na sua atual redação.

O local encontra-se abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC), publicado em Diário da República, 2.ª série, Aviso n.º 2087/2016, de 19/2/2016, tal como se pode observar na imagem abaixo apresentada.



De acordo com a Planta de Ordenamento do PDMSC em vigor, esta área encontra-se dentro do perímetro urbano do Cercal do Alentejo, numa zona caracterizada como “Espaços Centrais”, “Áreas Consolidadas”. A proposta de alteração ao loteamento cumpre com o PDMSC em vigor, bem como com a proposta de Alteração ao PDMSC, aprovada em Assembleia Municipal de 17/12/2021, que aguarda a publicação em Diário da República, porquanto não existem alterações às prescrições previstas para a área de intervenção.

2. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO LOTEAMENTO

O loteamento localiza-se numa zona central, dentro da ARU do Cercal do Alentejo, para a qual existe aprovada uma ORU. A alteração agora preconizada, enquadra-se nos objetivos estratégicos previstos nos instrumentos referidos acima, nomeadamente na vertente da construção de equipamentos sociais que sirvam os interesses e necessidades da população, com qualidade e desempenho adequados às suas funções, e que sejam potenciadores de dinâmica social e económica.



A alteração ao loteamento surge da necessidade de dotar a vila do Cercal do Alentejo de um equipamento de apoio social com fins residenciais, na modalidade de “Estrutura Residencial para Pessoas Idosas-ERPI”.

Procura-se, assim, criar um equipamento que permita dar uma melhor resposta social de apoio aos idosos, incentivando a sua autonomia em ambiente controlado, acrescentando uma oferta diferenciada de serviços prestados, com especial enfoque na promoção da vida ativa a saudável, com a oferta de atividades ocupacionais, e acompanhamento no dia a dia dos utentes, sendo também uma resposta social importante para pessoas com grau de deficiência elevada e que precisam de ajuda diária para realizarem as suas tarefas de higiene e mobilidade.

Área de Intervenção – Loteamento Municipal da Rua João de Sousa Farelo



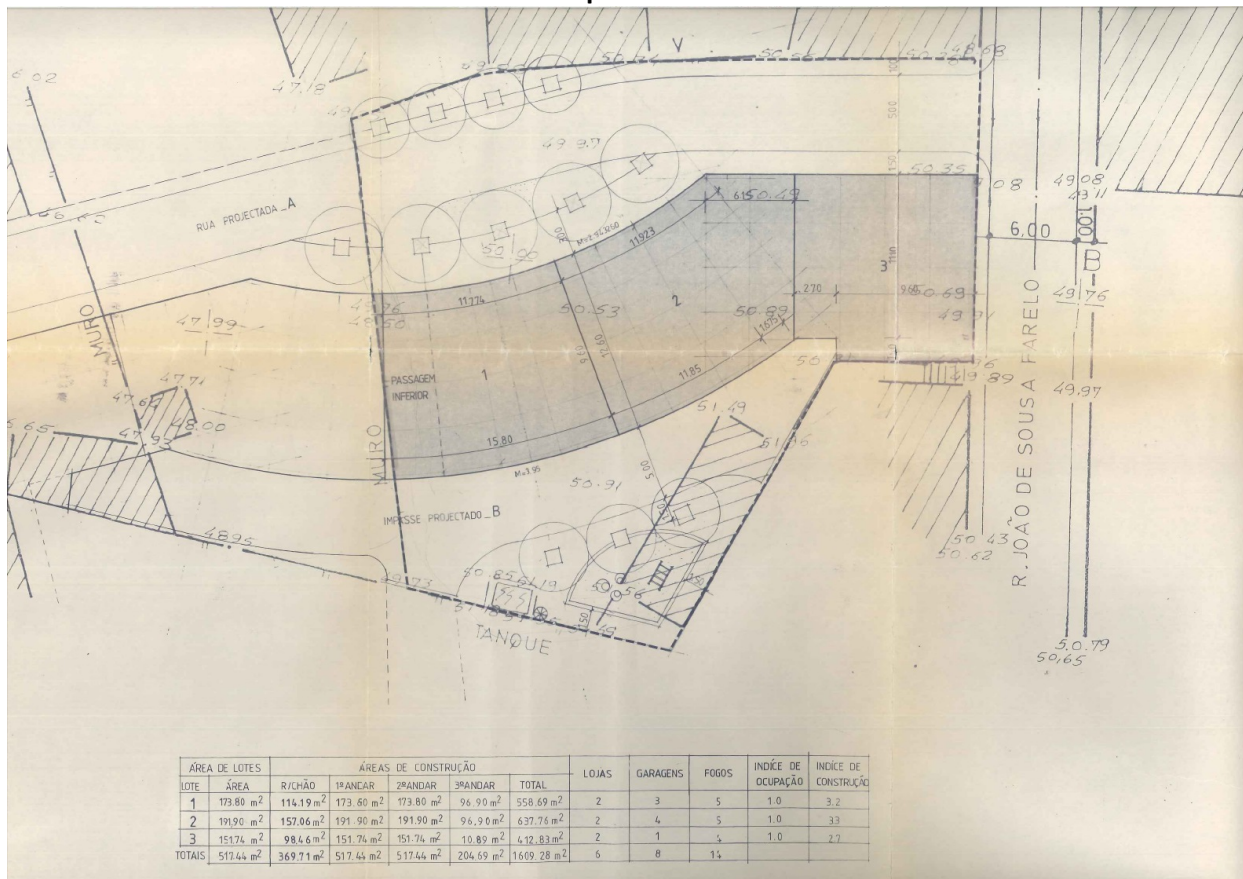
3. ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO PROPOSTA

Por se tratar de um espaço estrutural fundamental e que vai ser uma referência para a localidade, considera-se necessário a dignificação urbanística da área onde se insere o loteamento, através da requalificação todo o espaço público envolvente, em especial no acesso a criar à Rua João de Sousa Farelo e ao edifício implantado no lote 3.

O Loteamento Municipal atualmente em vigor, foi aprovado através do processo 45013/1993, propôs a constituição de 3 lotes de terreno, numerados de 1 a 3, com a localização constante da respetiva planta; e foram cedidos 582,56m² para inclusão no domínio público:

- Lote 1 – Artigo matricial Urbano nº 3005, descrito na CRP sob o n.º 884/19930813 da freguesia de Cercal do Alentejo;
- Lote 2 – Artigo matricial Urbano nº 3006, descrito na CRP sob o n.º 885/19930813 da freguesia de Cercal do Alentejo;
- Lote 3 – Artigo matricial Urbano nº 3273, descrito na CRP sob o n.º 886/19930813 da freguesia de Cercal do Alentejo;

**Área de Intervenção – Planta Síntese do Loteamento
aprovado**



Quadro de Áreas – Loteamento Aprovado

Área de Lotes		Áreas de Construção (m2)					Lojas	Garagens	Fogos	Índice de Ocupação	Índice de Construção
LOTE	ÁREA (m2)	R/Chão	1º andar	2º andar	3º andar	Total (m2)					
1	173,80	114,19	173,80	173,80	96,90	558,69	2	3	5	1,0	3,2
2	191,9	157,06	191,90	191,90	96,90	637,76	2	4	5	1,0	3,3
3	151,74	98,46	151,74	151,74	10,89	412,83	2	1	4	1,0	2,7
Total	517,44	369,71	517,44	517,44	204,69	1609,28	6	8	14		

Áreas de Cedência= 582,56m2

Área Total da Parcela registada = 1100,00m2

Quadro de áreas – Alteração proposta

Área de Lotes				Áreas de Construção máximas (m2)	Lojas	Garagens (nº lugares estacionamento)	Fogos	Estrutura Residencial para Idosos (ERPI)	Índice de Ocupação	Índice de Construção	Número máximo de Pisos
Lotes Existentes	Lotes Propostos	Área inicial (m2)	Área Proposta (m2)								
1	1	173,80	823,00	2058,00	0	16	0	1	1,0	2,5	3
2		191,9									
3	3	151,74	151,74	412,83	2	1	4	0	1,0	2,7	4
Total		517,44	974,74	2470,83	2	17	4	1			
Áreas de Cedência		582,56	267,26								
Área da Parcela		1100,00	1242,00								

Como referido anteriormente, há necessidade de **retificar** a área da parcela inicial que deu origem ao loteamento, registada na conservatória do registo predial sob o nº 767/19920102, com a área total de 1100m2, uma vez que se verificou através de levantamento topográfico atual, recorrendo a tecnologia de precisão, que a área real do loteamento é **1242m2**.

A proposta de alteração ao loteamento, propõe a anexação de 2 lotes (lotes 1 e 2) dando origem a um lote, e a reformulação das áreas de cedência. Assim, o novo desenho urbano que se propõe para implantar o equipamento resulta no seguinte:

- O lote 3 mantém-se inalterado;
- Os lotes 1 e 2 serão anexados, para dar origem ao **novo lote 1**, que engloba não só a área destes lotes, mas parte das áreas de cedência, que foram reformuladas devido ao novo desenho urbano.
- Área de Cedência para arruamento, passeios e zona utilização pública: 267,26m2.

A presente proposta de alteração ao loteamento requiere a realização de obras de urbanização para garantir o acesso quer à garagem existente (no lote 3) quer à garagem a criar para a ERPI, através da execução de arruamento de ligação à Rua João de Sousa Farelo e requalificação do espaço público envolvente à estrutura residencial para idosos a edificar.

4. JUSTIFICAÇÃO DE ADEQUABILIDADE ÀS NORMAS E PRINCÍPIOS DE ORDENAMENTO CONTIDOS NO PLANO

4.1 Referências relativas ao PDMSC em vigor

No que se refere ao PDMSC em vigor e de acordo com a Planta de Ordenamento, o Loteamento Municipal da Rua João de Sousa Farelo, localizado em Cercal do Alentejo, enquadra-se em área definidas como “Espaços Centrais”, “Áreas Consolidadas”, aplicando-se, entre outros, os artigos 53º e 65º do Regulamento do PDMSC.

De acordo com a alínea b) do n.º 4 do artigo 4º do PDMSC, o aglomerado urbano de Cercal do Alentejo está classificado com o Nível II.

A alteração ao loteamento ora proposta, dá cumprimento ao artigo 53.º (Áreas Consolidadas).

Quanto aos lugares de estacionamento, e tratando-se de um Loteamento Municipal, em zona consolidada, são garantidos os mínimos prescritos de acordo com a subalínea iii) da alínea a) do nº 3 do artigo 65.º do PDMSC, propondo-se a criação de 16 lugares de estacionamento.

A presente proposta de alteração ao loteamento cumpre quer com o PDMSC em vigor, bem como com a Alteração ao PDMSC, aprovada em Assembleia Municipal de 17/12/2021, que aguarda publicação em Diário da República, uma vez que não existem alterações às normas e prescrições previstas para a área de intervenção.

A solução urbanística proposta, é aquela que se considera propiciar um equilíbrio com a necessidade de requalificação do tecido urbano consolidado e do espaço público, e a edificação de um equipamento social, que promove não só a requalificação do edificado, bem como a criação de dinâmica económica e social, potenciadora de uma melhoria da qualidade de vida dos residentes.

5. DESCRIÇÃO DA ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO

5.1 Descrição da Proposta

O Loteamento surge da necessidade de dotar a Vila de Cercal do Alentejo, com um estabelecimento de apoio social com fins residenciais, na modalidade de “Estrutura Residencial para Pessoas Idosas- ERIP”.

Pretende-se a **implantação de um edifício marcante para a população, de traços arquitetónicos elegantes, que promova a requalificação urbana e dê resposta às necessidades sociais locais evidentes, e que marque a vivência deste espaço central e nobre da localidade.**

É proposta a criação do um **novo lote denominado lote 1**, com uma **área total de 823,00m²**, que engloba a anexação dos anteriores lotes 1 e 2 e respetivas áreas, bem como **uma parte das áreas de cedência** que foram consideradas no loteamento inicial, onde se pretende a implantação de uma estrutura residencial para pessoas idosas (equipamento de apoio social), enquadrado por áreas verdes de utilização pública. A dimensão do lote e índices propostos, são os considerados adequados de modo a dar resposta ao programa, em conformidade com a legislação aplicável.

A acessibilidade é resolvida com a criação da via de acesso à Rua João de Sousa Farelo.

Haverá possibilidade de edificação de cave para parqueamento, armazenagem, ou áreas técnicas, aproveitando os desníveis do terreno. Esta cave apenas será contabilizada para áreas de construção e índices urbanísticos, caso o pé-direito seja igual ou superior ao regulamentar, em conformidade com as regras descritas no RMEU.

5.2 Parâmetros Urbanísticos

De acordo com a Planta Síntese Proposta, para a alteração ao Loteamento (Des. 5), o mesmo apresenta as seguintes características:

Área de Intervenção do Loteamento: 1242,00m²;

Área do Lote 1: 823,00m²;

Área do Lote 3: 151,74m²;

Área Total de Cedência: 267,26m²;

5.3 Volumetria

Prevê-se a construção de um **edifício com três (3) pisos**, podendo um deles ser em cave. Poderá recorrer-se a soluções de duplo pé-direito, ou de utilização parcial de meio piso interior, desde que seja dado cumprimento à volumetria estabelecida no quadro síntese.

No caso de se optar por edificar a cave, a sua área construção não será contabilizada efeitos de índices urbanísticos, caso o pé-direito livre seja inferior a 2,40m.

O projeto é livre em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo, no entanto, **contribuir para a valorização da imagem arquitetónica da Vila**. A implantação no Lote 1 deve respeitar a legislação aplicável no que respeita a afastamentos e dimensionamento de vãos.

O edifício deverá prever soluções que permitam o normal acesso a pessoas de mobilidade condicionada, não podendo existir barreiras como degraus no acesso principal ao edifício. Os espaços de uso público projetados devem igualmente cumprir com todas as normas de acessibilidade e mobilidade previstas no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

Santiago do Cacém, 21 de dezembro de 2021

A Técnica Superior
Elsa Caeiro, *arquiteta*