

requerente:

Pedro Francisco Dias da Costa e Silva

morada:

Calisto - lote 55-D - Santiago do Cacém

Processo:

Alteração loteamento do Calisto

Situação actual

A presente memória descritiva e justificativa refere-se a uma proposta de alteração ao Loteamento do Calisto, sito em Calisto lote nº 55D - freguesia união das freguesias de Santiago do Cacém Santa Cruz e São Bartolomeu, concelho de Santiago do Cacém.

O prédio encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém, descrito sobre o nº 3962, e inscrito na matriz predial urbana no artigo nº 14807P, situado loteamento do Calisto.

Este pedido de alteração ao loteamento tem como antecedente o Pedido de informação prévia simples, para viabilidade de ampliação de área de construção e implantação do lote, ao qual obtivemos resposta através do ofício 2724/06/2020/152 que segundo o ponto 8 do mesmo são permitidas as ampliações pretendidas, que passo a transcrever:

“8. Verifica-se que o lote 55D possui uma área do lote de 520,02 m².

Face aos parâmetros do PUSC, para 520,02 m² de área de objeto de intervenção, pode edificar-se um máximo de **260,01** m² de área total de implantação (IoL=0.5) e **416,01** de área total de construção no lote 55D (IuL=0.8) “.

Também solicitamos esclarecimentos via correio electrónico, sobre a área da cave, informaram-nos que neste loteamento de acordo com a alínea C) do nº 4 do artigo 7º do PUSC “C) área de construção do edifício (AC) - é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras, com exclusão das áreas em sótão e em cave, sem pé direito regulamentar, e inclusão dos espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e de elevador) e dos espaços

exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, com balaços superiores a 0.50 m)”.Estando loteamento abrangido pelo PUSC, aplica-se a referida alínea.

Enquadramento da pretensão

Vimos desta forma solicitar a alteração do Loteamento Calisto que incide no lote 55D, relativamente à área de implantação, e área bruta de construção habitação, área total de construção, assim como a permissão para construir uma cave que não seja contabilizada para efeitos de área de construção.

Visto o terreno ter uma área de 520,00m², que nos parece bastante extensa, a finalidade da proposta é promover a alteração do índice de ABC e índice de implantação, este aumento de área permite-nos ter uma moradia com espaços que se interligam com uma linguagem muito mais harmoniosa, e funcional sem que estejamos confinados a limitações de área inicialmente prevista no regulamento do loteamento.

Quadro sinóptico - Áreas gerais

Designação	Nº Lote	Área do lote (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Cave e estacionamento (m ²)	Total de construção Hab. (m ²)	Total de construção (m ²)	Afast. frontal (m)	Afast. Lateral (m)	Afast. Tardoz (m)	Tipologia
Existente	55D	520.02	110.00	110.00	250.00	360.00	6.00	5.00	5.00	T3/T4
Proposto	55D	520.02	180.00	110.00	260.01	416.01	6.00	5.00	5.00	T3/T4

Adequação da pretensão

Conforme resposta em ofício, e fase aos parâmetros urbanísticos descritos nas alíneas h e j do ponto 4 do artigo 7.º (definições do PUSC, para 520,02 m² de área de objecto de intervenção, pode-se edificar um máximo de 260,01m² de área total de implantação (IoL) e 416,01 m² de área total de construção no lote 55D (luL=08),” áreas estas que se adequam à nossa pretensão. Solicitamos também que a cave, como já referimos anteriormente, não seja contabilizada para a área de construção , visto que não será uma área com um pé direito regulamentar, terá um PD de 2.35 m, a ultima pretensão é que em caso de não utilizarmos os 180 m² de área de implantação no piso 0 (piso da cota da rua), nos permitam a sua utilização no 1.º

andar, respeitando a área total de construção concedida, uma vez que neste loteamento não está definida áreas piso a piso.

Com base nestas premissas, propõe-se que nos seja concedido a alteração ao loteamento calisto, lote 55D com objetivo de aumentar a área de implantação que passaria a 180.00 m², a cave não contaria para efeitos de área de construção, a área bruta de construção habitação para 260.01 m², de forma a levar a efeito a construção de uma moradia unifamiliar adequada às necessidades do agregado familiar do requerente.



Quadro do loteamento

QUADRO DO LOTEAMENTO																			
N.º LOTE	N.º FOGOS	TIPOLO	N.º FRA. COMER.	VOLUNTEIRA			LOTE	IMPLANT.	L.O.S.	CÁVE ESTACIO.	ÁREA m ²		T.CONST. TURISMO	T.CONST. HABITAG.	I.C.MÁX.	TOTAL OBRAS CONSTR.	ESTAC. PREV.	FINALIDADES	OBSERVAÇÕES
				N.º FOGOS ABAND. C.S.	N.º FOGOS ACIMA. C.S.	CERDEA					CÁVE ARRUMOS	T.CONST. COMERC.							
1	—	—	1	01	01	3,50	25,00	25,00			25,00	25,00				50,00	—	quiosaque	I)
2	—	—	1	01	01	3,50	25,00	25,00			25,00	25,00				50,00	—	quiosaque	I)
3	—	—	1	01	01	3,50	25,00	25,00			25,00	25,00				50,00	—	quiosaque	I)
4	28	Ti a T5	9	01	05	15,50	966,00	966,00		966,00		645,00		3009,00		4995,00	31	hab+com+cov	A) Q) P)
5	20	Ti a T5	6	01	05	15,50	640,00	640,00		620,00		376,00		1996,00		3295,00	27	hab+com+cov	A)
6	20	Ti a T5	6	01	05	15,50	640,00	640,00		620,00		376,00		1980,00		3260,00	27	hab+com+cov	A)
7	10	Ti a T5	3	01	05	15,50	307,50	307,50		287,50		170,00		1016,00		1643,50	9	hab+com+cov	
8	34	Ti a T4	—	01	05	16,50	930,00	930,00		930,00		—		3626,60		4962,00	33	hab+cov	A)
12	20	Ti a T4	1	01	05	16,50	745,84	715,90		579,95		177,20		2363,49		3098,65	14	hab+com+cov	A) K)
14	20	Ti a T4	—	01	05	16,50	820,00	820,00		690,00		—		3426,68		3326,20	20	hab+cov	A)
16	12	Ti a T5	—	01	05	15,50	310,00	310,00		310,00		—		1166,00		1666,00	10	hab+cov	
17	12	Ti a T5	—	01	04	12,50	372,00	372,00		372,00		—		1142,00		1658,00	15	hab+cov	
18	10	Ti a T5	—	01	04	12,50	310,00	310,00		310,00		—		905,00		1360,00	12	hab+cov	
19	12	Ti a T5	—	01	04	12,50	372,00	372,00		372,00		—		1142,00		1658,00	15	hab+cov	
20	12	Ti a T5	—	01	04	12,50	372,00	372,00		372,00		—		1142,00		1658,00	15	hab+cov	
21	10	Ti a T5	—	01	04	12,50	310,00	310,00		310,00		—		805,00		1360,00	11	hab+cov	
22	12	Ti a T5	—	01	04	12,50	372,00	372,00		372,00		—		1142,00		1668,00	16	hab+cov	
23	12	Ti a T5	—	01	04	13,80	372,00	372,00		372,00		—		1115,00		1630,00	10	hab+cov	
24	01	T3/T4	—	—	02	6,50	447,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00536/260587
25	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	e) D) Desanexada - N.º 00536/260587
26	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00581/310687
27	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D)
28	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	e) D) Desanexada - N.º 00579/310887
29	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) Desanexada - N.º 00580/310887
30	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	e) Desanexada - N.º 00579/310887
31	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D)
32	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D)
33	1	T3/T4	—	—	02	6,50	582,00	281,00		—		—		254,00		394,00	2	hab.unifra	c) D)
34	1	T3/T4	—	—	02	6,50	447,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	e) D) Desanexada - N.º 00442/071166
35	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) Desanexada - N.º 00441/071166
36	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	150,00		—		—		220,00		285,60	2	hab.unifra	e) D)
37	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D)
38	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	e) D)
39	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00445/181188
40	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00456/031266
41	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00446/200188
42	1	T3/T4	—	—	02	6,50	300,00	126,80		—		—		220,00		240,00	2	hab.unifra	c) D) Desanexada - N.º 00448-A/181186
43	1	T3/T4	—	—	02	6,50	675,00	198,50		—		—		249,00		289,00	2	hab.unifra	e) D) Desanexada - N.º 00469/120187
44A	1	T3/T4	—	—	02	6,50	750,00	150,00		—		—		270,00		270,00	3	hab.unifra	Desanexada - N.º 00637/040158
44B	1	T3/T4	—	—	02	6,50	750,00	300,00		—		—		300,00		380,00	3	hab.unifra	N)
45A	1	T3/T4	—	—	02	6,50	750,00	150,00		—		—		270,00		270,00	3	hab.unifra	Desanexada - N.º 00632/231267
46B	1	T3/T4	—	—	02	6,50	750,00	150,00		—		—		270,00		270,00	3	hab.unifra	o
46	1	T3/T4	—	01	02	6,50	825,00	170,00		75,00		—		290,00		395,00	3	hab.unifra	
47	1	T3/T4	—	01	02	6,50	736,94	245,00		—		—		290,00		365,00	3	hab.unifra	
48	1	T3/T4	—	—	02	6,50	900,00	220,00		75,00		—		420,00		495,00	3	hab.unifra	Desanexada - N.º 00882/040387
49	1	T3/T4	—	—	02	6,50	900,00	220,00		75,00		—		420,00		495,00	3	hab.unifra	Desanexada - N.º 00845/180188
50A	1	T3/T4	—	—	02	6,50	450,00	130,00		75,00		—		230,00		305,00	3	hab.unifra	Desanexada - N.º 00575/190887 J)
50B	1	T3/T4	—	—	02	6,50	450,00	130,00		75,00		—		230,00		305,00	3	hab.unifra	A
51A	1	T3/T4	—	01	02	6,50	501,00	130,00		75,00		—		230,00		305,00	3	hab.unifra	D) J)
51B	1	T3/T4	—	01	02	6,50	501,00	130,00		75,00		—		230,00		305,00	3	hab.unifra	D) J)
52	1	T3/T4	—	01	02	6,50	734,46	170,00		75,00		—		290,00		365,00	3	hab.unifra	
53	1	T3/T4	—	01	02	6,50	718,18	270,00		75,00		—		290,00		385,00	3	hab.unifra	Q)
54	1	T3/T4	—	01	02	6,50	698,19	250,00		200,00		—		290,00		490,00	3	hab.unifra	
55A	1	T3/T4	—	01	02	6,50	987,95	140,00		140,00		—		350,00		490,00	3	hab.unifra	
55B	1	T3/T4	—	01	02	6,50	468,52	110,00		110,00		—		250,00		360,00	2	hab.unifra	
55C	1	T3/T4	—	01	02	6,50	468,52	110,00		110,00		—		250,00		360,00	2	hab.unifra	
55D	1	T3/T4	—	01	02	6,50	820,02	180,00		110,00		—		260,00		416,00	2	hab.unifra	R)
55E	1	T3/T4	—	01	02	6,50	474,99	110,00		110,00		—		250,00		360,00	2	hab.unifra	
56	10	Ti a T5	—	01	04	12,50	310,00	310,00		310,00		—		905,00		1360,00	13	hab+cov	
57	12	Ti a T5	—	01	04	12,50	372,00	372,00		372,00		—		1142,00		1658,00	16	hab+cov	
58	—	—	1	01	01	3,50	141,25	100,00		—	100,00	100,00		—		290,00	—	estabelecim. bebidas	E) I)
59	1	T3/T4	—	01	02	6,50	235,32	125,00		100,00		—		225,00		325,00	2	hab.unifra	
60	1	T3/T4	—	01	02	6,50	237,13	125,00		—	125,00	—		—		225,00	2	hab.unifra	
61	1	T3/T4	—	01	02	6,50	245,00	125,00		—	125,00	—		—		225,00	2	hab.unifra	
62	1	T3/T4	—	01	02	6,50	257,15	125,00		—	125,00	—		—		225,00	2	hab.unifra	
63	1	T3/T4	—	01	02	6,50	243,78	125,00		100,00	—	—		—		225,00	2	hab.unifra	
64	1	T3/T4	—	01	02	6,50	243,14	125,00		100,00	—	—		—		225,00	2	hab.unifra	
65	1	T3/T4	—	01	02	6,50	263,00	125,00		100,00	—	—		—		225,00	2	hab.unifra	
66	1	T3/T4	—	01	02	6,50	248,45	125,00		100,00	—	—		—		225,00	2	hab.unifra	
67	1	T3/T4	—	01	02	6,50	241,56	125,00		—	100,00	—		—		225,00	2	hab.unifra	
68	1	T3/T4	—	01	02	6,50	307,66	125,00		100,00	—	—		—		225,00	2	hab.unifra	
A	—	—	—	—	01	—	8941,00	—		—	—	—		—		—	—	Pavilhão/CMSC	G)
B	—	—	—	—	01	—	2570,00	—		—	—	—		—		—	—	Equipamento desportivo	
—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—		—		414	—	Lugares de Estacionamento para Privados	
—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—		—		281	—	Lugares de Estacionamento Públicos p/ Uzeiros	
—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—		—		7	—	Lugares de Estacionamento Públicos p/ Passadeo	
TOTAL	316	—	29	—	—	—	31263,58	15966,00		10150,15	850,00	1919,20							

Observações quadro do loteamento:

- A - Este lote resulta da união de 2 ou mais módulos por forma a permitir o acesso à Cave/ Estacionamento por apenas uma Rampa, racionalizando os custos e as áreas disponíveis.
- B - Este lote prevê dois edifícios de um piso
- C - As cêrceas destes edifícios já estão definidas pelo anterior processo de loteamento- refira-se que existe projecto tipo.
- D - Área de implantação/construção calculada segundo o projecto tipo do proc. lot. caducado 24//82 - inclui 20,0 m² anexos
- G) - Lote pavilhão C.M.S.C. (Área do edifício não contabilizada para os índices ocupação/construção)
- I) - haverá possibilidade de pequena área em cave para arrumos (piso técnico)
- J) - Moradia geminadas
- K) - Parte do piso 1 vazado (acesso ao parque)
- N) - Inclui a área de implantação do anexo(220,00 m² de habitação e 80,00 m² do anexo).
- O) - A cota de soleira é definida da galeria comercial pela cobertura do posto de transformação. A cêrcea é definida a partir do Arruamento nascente.
- P) -1/3 dos espaços de comércio/serviços podem ser destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas.
- Q) -"Por deliberação de câmara de 29/1/2015, foi aprovada a alteração de Pormenor ao loteamento, que consiste na criação de uma cave com 270,00 m² e pédireito inferior a 2.40m no lote 53 (área não contabilizável como área bruta nem para índices de implantação e construção por não se tratar de um espaço com condições de habitabilidade)
- R) - Para o lote 55D pretende-se uma cave com pé direito inferior a 2.35m, por não se tratar de um espaço com condições de habitabilidade, e como tal aplicar a alinea C) do nº 4 do artigo 7º do PUSC, a área não será contabilizável para área de construção.

Quadro resumo do loteamento

Q U A D R O R E S U M O D O L O T E A M E N T O	
ÁREA TOTAL DO TERRENO OBJECTO DO LOTEAMENTO	ÁREA m ²
ÁREA TOTAL DO TERRENO OBJECTO DO LOTEAMENTO	79000,00
ÁREA TOTAL DOS LOTES (#)	31263,58
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	15966,00
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (*)	56708,16
ÁREA CEDIDA AO DOMÍNIO PÚBLICO DO MUNICÍPIO	36525,42
	ÁREA TOTAL DE ARRUAMENTOS
	11381,89
	ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTOS
	4406,14
	ÁREA TOTAL DE PASSEIOS
	9063,76
	ÁREA TOTAL DE ZONAS VERDES
	11673,63
ÁREA CEDIDA AO DOMÍNIO PÚBLICO DO MUNICÍPIO - ÁREA DE EQUIPAMENTO	11211,00
	PAVILHÃO C.M.S.C.
	8641,00
	LOTE EQUIPAMENTO DESPORTIVO
	2570,00
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO - I.O.S. BRUTO(Max. 0,2) - Zona 7.1 e 7.2	0,198
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO - I.C. BRUTO(Max. 0,2) - Zona 7.1 e 7.2 (**)	0,579

- NÃO INCLUI O LOTE DO PAVILHÃO DA C.M.S.C.

(*) - INCLUI A ÁREA EM CAVE PARA ESTACIONAMENTO E ARRUMOS

(**)-CÁLCULO DO I.C. SEM A ÁREA DE CONSTRUÇÃO DAS CAVES PARA ESTACIONAMENTO E ARRUMOS (45777,00 M2)

Melides, 17 Novembro de 2021

Dione Mateus
Arquiteta