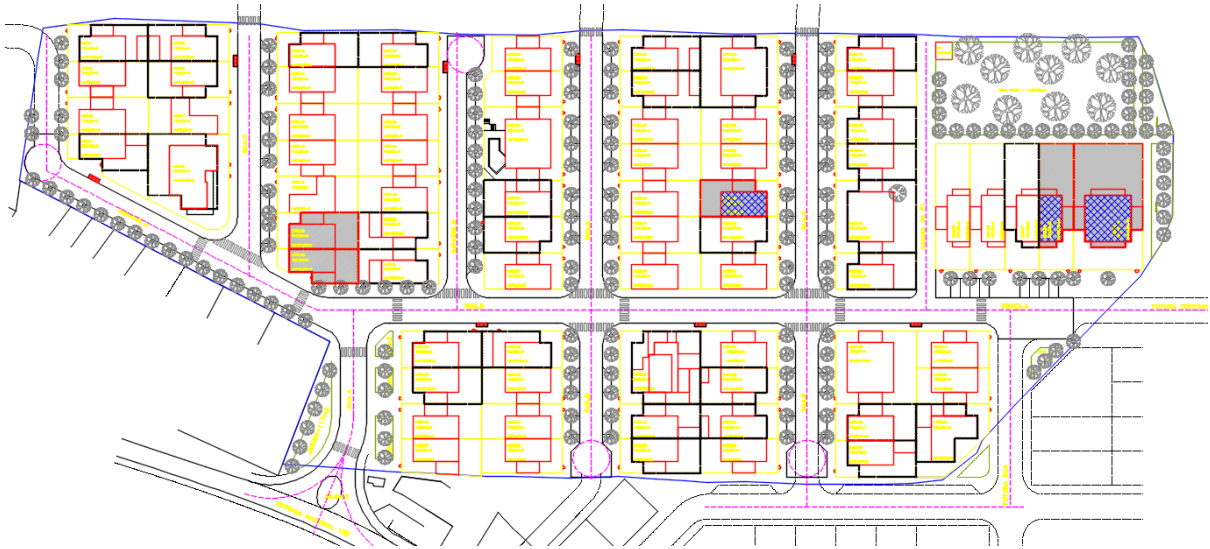


PROJECTO DE ALTERAÇÃO A LOTEAMENTO



Requerentes

CercalInvest – Investimentos Imobiliários, Lda. e Outros

Lotes a Intervir

15, 54, 78, 79 e 80

Localização

Loteamento Cerca dos Caeiros

Freguesia

Cercal do Alentejo

Concelho

Santiago do Cacém

Março de 2022

ÍNDICE DE ELEMENTOS BASE

- REQUERIMENTO DE ENTRADA DE PROCESSO
 - PROVA DE LEGITIMIDADE DE POSSE
 - FOTOCÓPIA DO C.C./B.I. E NIF DOS REQUERENTES
 - FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS INE
 - TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DE PROJECTO
 - IDENTIFICAÇÃO PESSOAL, COMPROVATIVO DE INSCRIÇÃO EM ORDEM PROFISSIONAL DO AUTOR DE PROJECTO, COMPROVATIVO DO SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL
-

ÍNDICE

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	5
.1 Introdução	5
.2 Condicionamentos Urbanísticos	9
.3 Conclusão	11
REGULAMENTO DAS CONDICIONANTES RELATIVAS À IMPLANTAÇÃO E CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS	13
.1 Introdução	13
.2 Condicionamentos às Edificações	13
.2.1 Implantação, Áreas de Construção, Varandas e Consolas	13
.2.2 Projetos	13
.2.3 Número de Fogos/Tipologia	14
.2.4 Caves e Sótãos	14
.2.5 Pérgolas	15
.2.6 Muros de Vedação	15
.2.7 Paramentos, Materiais e Acabamentos	15
.2.8 Caixilharias e Serralharias	15
.2.9 Coberturas	16
.3 Logradouros	16
.4 Conclusão e condicionantes especiais	16

3

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerentes: CercalInvest – Investimentos Imobiliários, Lda. e Outros

Lotes a intervir: 15, 54, 78, 79 e 80

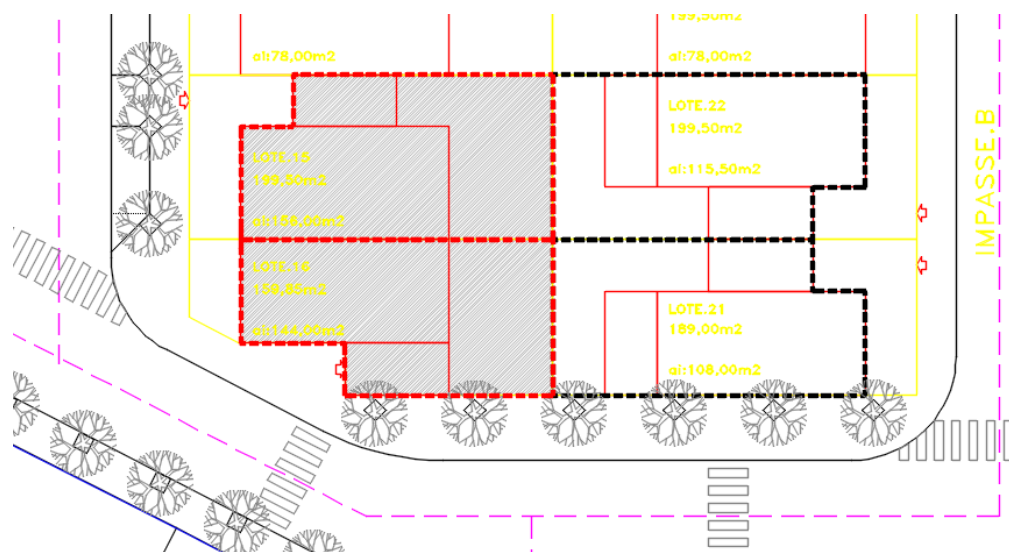
Localização: Loteamento Cerca dos Caeiros

Freguesia: Cercal do Alentejo Concelho; Santiago do Cacém

.1 | Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à **proposta de alteração ao loteamento da Cerca dos Caeiros**, sito na freguesia de Cercal do Alentejo, concelho de Santiago do Cacém, descrito na conservatória do Registo predial sobre o número 1604/20050318 da freguesia Cercal do Alentejo.

Deste modo, propõe-se o seguinte:

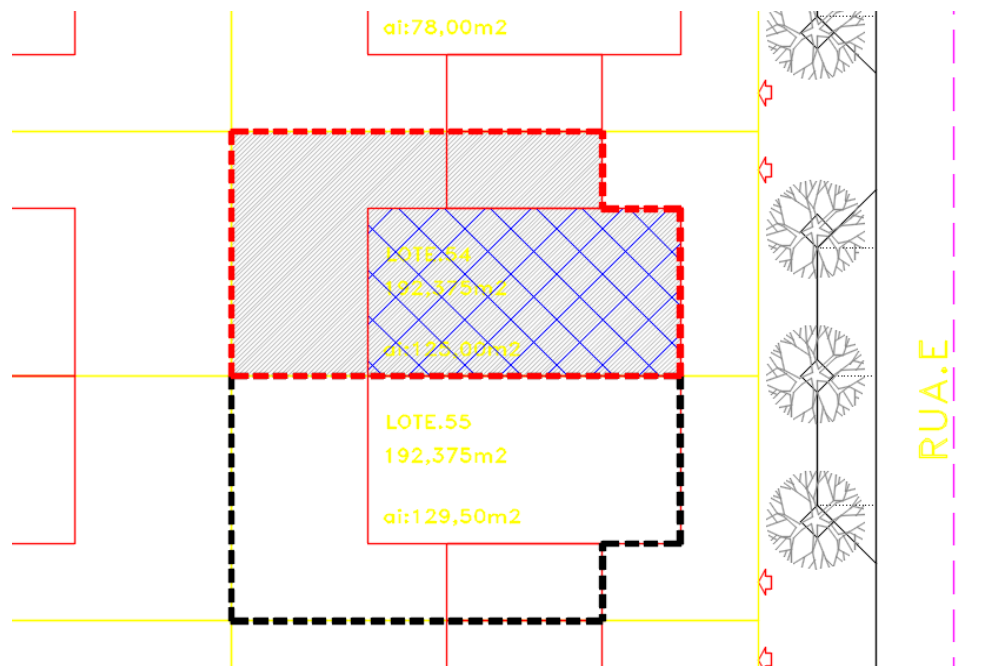


5

- **Lote 15 (de CercalInvest - Investimentos Imobiliários, Lda.)**, descrito na conservatória do Registo predial sobre o número 1619/20050318 da freguesia Cercal do Alentejo, com Área do lote de 359.35 m2.
Desanexação do lote em dois lotes, passando a constar dois lotes com os nº 15 e 16.

Lote 15: Área do lote 199.50 m², Ampliação do Polígono de Implantação, da Área de Implantação com permuta da Área Bruta do 1º Andar para a Área Bruta do R/C. Deste modo, a Área Bruta de Construção do R/C passa de 78.00 m², para 156.00 m²

Lote 16: Área do lote 159.85 m², Ampliação do Polígono de Implantação, da Área de Implantação com permuta da Área Bruta do 1º Andar para a Área Bruta do R/C. Deste modo, a Área Bruta de Construção do R/C passa de 72.00 m², para 144.00 m² (conforme apresentado em síntese das alterações paramétricas).

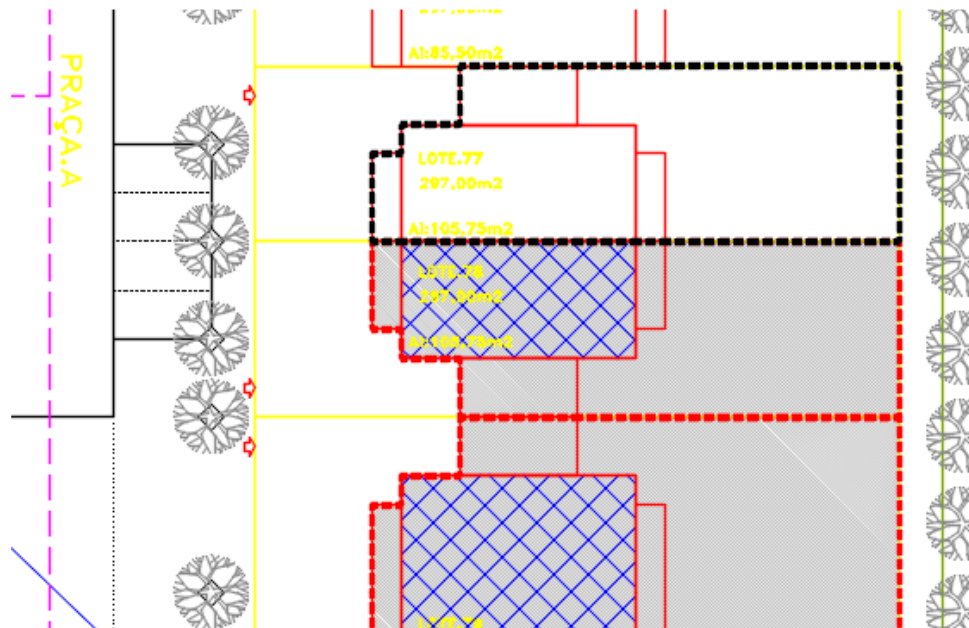


6

- Lote 54 (de David Miguel Dias Sobral e Joana Filipa Polícia Vilhena)**, descrito na conservatória do Registo predial sobre o número 1658/20050318 da freguesia do Cercal do Alentejo.

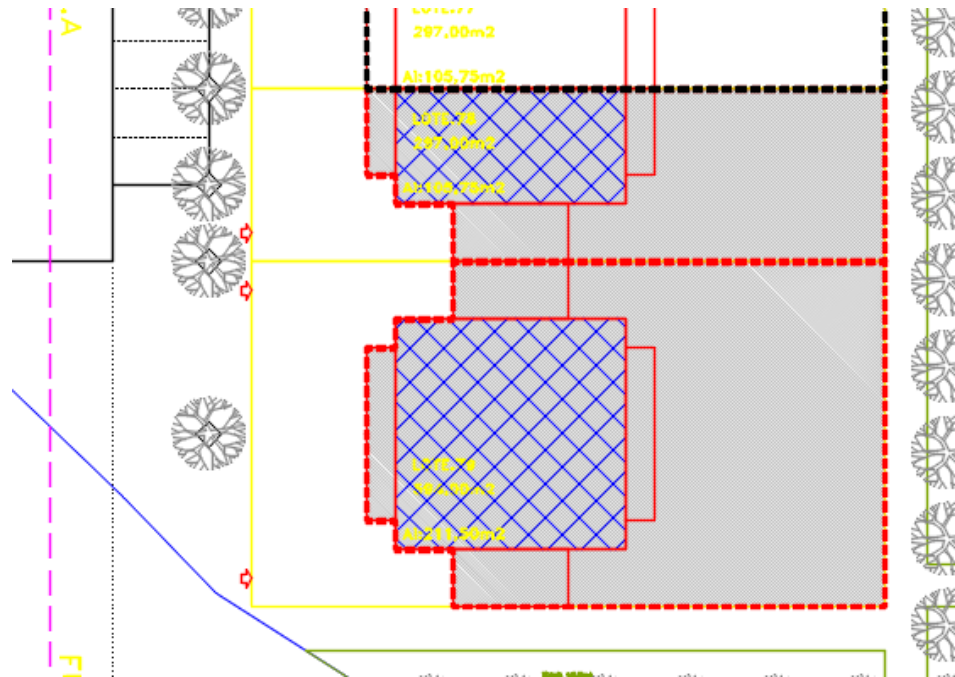
Ampliação do Polígono de Implantação, da Área de Implantação e aumento da Área Bruta de Construção em 47.00 m².

Deste modo, a Área Bruta de Construção do R/C passa de 78.00 m², para 125.00 m² sendo que, conseqüentemente, a Área Bruta de Construção do Lote passa de 156.00 m² para 203.00 m² (conforme apresentado em síntese das alterações paramétricas).



- **Lote 78 (de CercalInvest - Investimentos Imobiliários, Lda.)**, descrito na 7 conservatória do Registo predial sobre o número 1682/20050318 da freguesia Cercal do Alentejo.

Altera o Polígono de Implantação (com espelho), mantém as Áreas de Implantação não havendo aumento da Área Bruta de Construção já definidas para o lote.
(conforme apresentado em síntese das alterações paramétricas).



- Lote 79 e 80 (de CercalInvest – Investimentos Imobiliários, Lda) descritos na conservatória do Registo predial sobre os números 1683/20050318 e 1684/20050318 da freguesia Cercal do Alentejo.

8

Anexação dos dois lotes num, passando a constar um único lote com número 79 com 594,00 m².

Altera o Polígono de Implantação (com espelho no lote 80), mantém as Áreas de Implantação não havendo aumento da Área Bruta de Construção já definidas para os dois lotes.

Deste modo, a Área Bruta de Construção do R/C passa para 211.50m², do 1º andar para 144.00 m² sendo que, conseqüentemente, a Área Bruta de Construção do Lote totaliza 355.50 m² (conforme apresentado em quadro síntese das alterações paramétricas).

Neste sentido, pode concluir-se que as alterações propostas correspondem fundamentalmente a modificações ao nível dos **Polígonos, de Área de Implantação e Área Bruta de Construção**. Não há alterações aos outros lotes, sem serem os mencionados na presente proposta de alteração.

.2 | Condicionalismos Urbanísticos

O loteamento a intervir, está inserido no perímetro urbano de Cercal do Alentejo, sendo que o mesmo atende ao PDM – Plano Director Municipal, RMEU – Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização e demais legislações aplicáveis, respeitando ainda as regras do loteamento em questão.

Nos demais aspetos, mantêm-se integralmente os parâmetros e condicionalismos urbanísticos anteriormente aprovados, mantendo-se igualmente o respetivo Regulamento do Loteamento que se anexa fazendo parte integrante da presente memória descritiva devendo ser cumprido na íntegra.

Neste sentido, resultam as seguintes alterações paramétricas no quadro resumo (conforme apresentado em planta síntese):

QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS - LOTEAMENTO DA PARCELA REMANESCENTE DO ALVARÁ 24/81														
(*) ABC HABITACIONAL S/ CAVES E SOTÁOS														
N.º Lote	TIPOLOGIA (USO)	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO EDIFÍCIOS	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO SUPERFICIAL (POR LOTE)	N.º PISOS (obrigatoriamente e cave para garagem e arrumos)	N.º FOGOS	N. Mínimos de Garagens (sob pérgula no logradouro)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE PAVIMENTOS (ABC)				ABC LOTE consolidável para IC (exclui cave e sótão)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (POR LOTE) (*)	
								CAVE (facultativo) (garagem/arrumos)	R/CHÃO (habitação)	1º ANDAR (habitação)	SOTÃO (não habitável para arrumos)			TOTAL ABC POR LOTE (*)
1	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	115,50	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	94,06	78,00	39,00	172,06	172,06	0,86
2	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
3	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
4	HAB.UNIFAMILIAR	225,85	96,00	0,42	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	96,00	78,00	39,00	174,00	174,00	0,77
5	HAB.UNIFAMILIAR	461,00	185,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	185,00	185,00	127,00	78,00	312,00	312,00	0,67
7	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
8	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	119,86	0,60	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	119,86	78,00	39,00	197,86	197,86	0,99
9	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	115,50	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	94,06	78,00	39,00	172,06	172,06	0,86
10	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	102,00	0,53	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	102,00	102,00	72,00	39,00	174,00	174,00	0,92
11	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
12	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
13	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
14	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
15	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	156,00	0,78	1 Piso (cave facultativo)	1 Fogo	1	156,00	156,00	0,00	0,00	156,00	156,00	0,78
16	HAB.UNIFAMILIAR	159,85	144,00	0,90	1 Piso (cave facultativo)	1 Fogo	1	144,00	144,00	0,00	0,00	144,00	144,00	0,90
17	HAB.UNIFAMILIAR	193,65	72,00	0,37	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	36,00	144,00	144,00	0,74
18	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	72,00	0,38	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,76
19	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	120,00	0,60	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	120,00	120,00	78,00	39,00	198,00	198,00	0,99
20	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	118,00	0,59	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	118,00	118,00	78,00	39,00	196,00	196,00	0,98
21	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	108,00	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	102,25	60,75	39,00	163,00	163,00	0,86
22	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	115,50	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	94,06	78,00	39,00	172,06	172,06	0,86
23	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
24	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
25	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
26	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
27	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	126,00	0,66	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	126,00	72,00	39,00	198,00	198,00	1,04
28	HAB.UNIFAMILIAR	164,25	72,00	0,43	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,87
29	HAB.UNIFAMILIAR	192,25	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,81
30	HAB.UNIFAMILIAR	389,50	156,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	156,00	156,00	156,00	78,00	312,00	312,00	0,80
32	HAB.UNIFAMILIAR	194,75	114,00	0,58	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	114,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,80
33	HAB.UNIFAMILIAR	194,75	105,00	0,53	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	105,00	105,00	78,00	39,00	183,00	183,00	0,94
34	HAB.UNIFAMILIAR	194,75	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,80
35	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	105,55	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	89,55	78,00	39,00	167,55	167,55	0,83
36	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
37	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	72,00	0,38	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,76
38	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	72,00	0,38	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,76
39	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	72,00	0,38	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,76
40	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	108,00	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	91,00	72,00	39,00	163,00	163,00	0,86
TOTAL PARCIAL (TRANSPORTE)		7872,60	3733,91	0,47		37 Fogos	40 lugares	3408,00	3594,84	2863,75	1479,00	6458,59	6458,59	

QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS - LOTEAMENTO DA PARCELA REMANESCENTE DO ALVARÁ 24/81 (*) ABC HABITACIONAL S/ CAVES E SOTÃOS														
N.º Lote	TIPOLOGIA (USO)	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO EDIFÍCIOS	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO SUPERFICIAL (POR LOTE)	N.º PISOS (obrigatoriamente será para garagem e arrumos) (a cave)	N.º FOGOS	N. Mínimos de Garagens (sob pérgula no logradouro)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE PAVIMENTOS (ABC)					ABC LOTE contabilizável para o IC (exclui cave e sotão)	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (POR LOTE) (*)
								CAVE (facultativo) (garagem/arrumos)	R/CHÃO (habitação)	1º ANDAR (habitação)	SOTÃO (não habitável para arrumos)	TOTAL ABC POR LOTE (*)		
41	HAB.UNIFAMILIAR	399,00	189,20	0,47	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	156,00	252,00	60,00	60,00	312,00	312,00	0,78
43	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
44	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
45	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
46	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
47	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
48	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	115,50	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	91,00	78,00	39,00	169,00	169,00	0,84
49	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	108,00	0,57	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	91,00	72,00	39,00	163,00	163,00	0,86
50	HAB.UNIFAMILIAR	374,63	200,00	0,53	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	144,00	200,00	100,00	78,00	300,00	300,00	0,80
52	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,81
53	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,81
54	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	125,00	0,64	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	125,00	125,00	78,00	39,00	203,00	203,00	1,05
55	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	129,50	0,67	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	129,50	78,00	39,00	207,50	207,50	1,07
56	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,81
57	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	78,00	0,40	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,81
58	HAB.UNIFAMILIAR	192,375	104,40	0,54	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	87,92	78,00	39,00	165,92	165,92	0,86
59	HAB.UNIFAMILIAR	182,25	102,00	0,55	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	79,18	72,00	39,00	151,18	151,18	0,82
60	HAB.UNIFAMILIAR	182,25	72,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	72,00	72,00	72,00	39,00	144,00	144,00	0,79
61	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	97,50	0,48	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	97,50	58,50	39,00	156,00	156,00	0,78
62	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	87,00	0,43	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	87,00	87,00	78,00	39,00	165,00	165,00	0,82
63	HAB.UNIFAMILIAR	399,00	156,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	156,00	156,00	156,00	78,00	312,00	312,00	0,78
65	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	120,00	0,60	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	120,00	120,00	78,00	39,00	198,00	198,00	0,99
66	HAB.UNIFAMILIAR	399,00	222,00	0,55	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	222,00	222,00	156,00	78,00	378,00	378,00	0,94
68	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
69	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
70	HAB.UNIFAMILIAR	199,50	78,00	0,39	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,78
71	HAB.UNIFAMILIAR	189,00	107,00	0,56	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	107,00	107,00	72,00	39,00	179,00	179,00	0,94
72	HAB.UNIFAMILIAR	294,85	150,00	0,50	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	108,00	150,00	30,00	49,00	180,00	180,00	0,61
73	HAB.UNIFAMILIAR	180,50	78,00	0,43	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,86
74	HAB.UNIFAMILIAR	180,50	78,00	0,43	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	78,00	78,00	78,00	39,00	156,00	156,00	0,86
75	HAB.UNIFAMILIAR	297,00	85,50	0,28	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	85,50	85,50	72,00	39,00	157,50	157,50	0,53
76	HAB.UNIFAMILIAR	297,00	85,50	0,28	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	85,50	85,50	72,00	39,00	157,50	157,50	0,53
77	HAB.UNIFAMILIAR	297,00	105,75	0,35	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	105,75	105,75	72,00	39,00	177,75	177,75	0,59
78	HAB.UNIFAMILIAR	297,00	105,75	0,35	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	1	105,75	105,75	72,00	39,00	177,75	177,75	0,59
79	HAB.UNIFAMILIAR	594,00	211,50	0,35	2 Pisos (cave facultativo)	1 Fogo	2	211,50	211,50	144,00	39,00	355,50	355,50	0,59
TOTAL GLOBAL		16365,20	7505,01	0,45		73 Fogos	80 lugares	6847,00	7347,94	5704,25	2992,00	13052,19	13052,19	

SÍNTESE DE PARÂMETROS DO LOTEAMENTO REMANESCENTE DO ART.º 35 SECÇÕES	
ÁREA TOTAL A LOTEAR (m ²) (parte do art.º 35-S - anterior lote 7 do alvará 24/81e prédio urbano registado C.R.P.S.C.n.º 01540/130204)	28 228,56
ÁREA TOTAL DOS LOTES - OCUPAÇÃO (m ²)	16 365,20
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO BRUTO	0,57
ÁREA COBERTA TOTAL NOS LOTES	7 505,01
N.º TOTAL DE FOGOS PREVISTOS	73 FOGOS
DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	26,57/FOGOS/HA
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (m ²) (excluindo caves e solários)	13052,19
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO BRUTO (excluindo ascaves e solários)	0,46
ÁREAS A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO	
ÁREA A CEDER P/ARRUAMENTOS ESTACIONAMENTOS	5.408,56 m ²
ÁREA A CEDER P/ PASSEIOS	4.560,55 m ²
ÁREA A CEDER P/POSTO DE TRANSFORMAÇÃO	20,25 m ²
ÁREA A CEDER P/ ZONAS VERDES (INCLUINDO AS CALDEIRAS DAS 131 ÁRVORES NOS PASSEIOS)	1.874,00 m ²
ÁREA TOTAL A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO	11.863,36 m²
CAPACIDADE/ÁREAS P/ PARQUEAMENTO:	
NO INTERIOR DOS LOTES - 80 LUGARES (área calculada a 18 m ²)	1.440,00 m ²
AO AR LIVRE NOS ARRUAMENTOS C/USO PÚBLICO - 54 LUGARES (área calculada a 11,25 m ² por lugar)	652,50 m ²
CAPACIDADE TOTAL DE ESTACIONAMENTO	134 LUGARES

.3 | Conclusão

Em todos os casos omissos nesta memória descritiva, prevalece o cumprimento integral das normas regulamentares em vigor, nomeadamente o Regulamento do Loteamento, o PDM – Plano Director Municipal e o RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Vila Nova de Santo André, março de 2022

O Técnico,

(Roberto Carvalho, Arq.º)

REGULAMENTO DAS CONDICIONANTES RELATIVAS À IMPLANTAÇÃO E CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS

.1 | Introdução

Este regulamento é parte integrante da operação de Alteração ao Loteamento e deve ser respeitado nos atos relativos ao licenciamento das edificações.

.2 | Condicionalismos às Edificações

.2.1 | Implantação, Áreas de Construção, Varandas e Consolas

Todas as edificações e construções previstas, incluindo a pérgola facultativa, deverão ser implantadas tal como se indica na Planta Síntese, respeitando os afastamentos mínimos aos limites do lote.

Considera-se que a cota de soleira de cada lote tem uma relação direta com os limites do polígono de implantação respetivo. 13

As áreas de construção máximas são as constantes do quadro da Planta Síntese, sendo admissíveis áreas em varandas e consolas nos primeiros andares, desde que não excedam a dimensão em avanço de 0.60 m, e não ultrapassem o valor de três por cento (3%), relativamente à Área Bruta de Construção (ABC) Total Máxima, prescrita no lote.

Nas edificações implantadas nos lotes 4,5,21,34,43,56,65 e 80, são permitidos vãos e aberturas ou varandas (cobertas e fechadas ou não) e beirados de águas da cobertura, na empena voltada para a via pública, seja para o impasse A seja para a rua B.

.2.2 | Projetos

As edificações serão construídas tendo como suporte um projeto livre, com qualquer tipologia enquadrável no RGEU, respeitando a implantação, cêrceas, alturas e cotas de nível dos pavimentos e solo, indicadas nas Cêrceas, Cortes e Planta de Modelação deste loteamento.

Se o proprietário do loteamento entender, poderá mandar executar um ou mais projetos-tipo, para um ou mais grupos de lotes, que serão previamente postos à consideração e aprovação da Câmara Municipal e que terão de ser obrigatoriamente respeitados.

.2.3 | Número de Fogos/Tipologia

Poderão ser construídos edifícios que abranjam mais do que um lote (no caso de um proprietário adquirir mais do que um lote), desde que cumulativamente:

- Seja mantido o número de fogos;
- Sejam respeitados os afastamentos mínimos indicados na Planta Síntese;
- Sejam respeitadas, a cêrcea, o número de pisos (podendo optar-se pela construção de um único piso), e a ABC máxima somada dos respetivos lotes.

Sugere-se que esta solução passe exclusivamente pela junção de dois lotes com manchas de implantação adjacentes, podendo construir-se apenas dois fogos em regime de propriedade horizontal nos termos do Art.1414º e seguintes do Código Civil.

14

.2.4 | Caves e Sótãos

As caves e os sótãos são facultativos, devendo obrigatoriamente ser destinados apenas a arrumos (e também garagens suplementares, no caso das caves), em geral com pé direito útil máximo de **2.39 m**, não podendo ter o nível do piso do rés-do-chão (soleira), mais de 1.25 m de altura acima do ponto médio do terreno no interior do lote na fachada orientada para o arruamento de acesso ao lote.

Excetuam-se as caves dos seguintes lotes:

- Lotes 29, 30-31, que terão um pé direito máximo de 2.40 m;
- Lote 28 que terá um pé direito máximo de 2.60 m, contabilizável para índice de Construção Bruto.

A cota de soleira é a que está definida pelo acesso mais alto aos lotes nos casos de terem dois acessos. Excetuam-se os lotes acima referidos, e se houver construção de cave, onde a cota de soleira é aquela que se obtém como soma à cota de entrada pelo acesso a Norte, do pé direito da cave mais 0.30 m para uma laje. Nesta lógica e apenas nestes lotes, o cimo do muro terá guarda-corpo a Norte, que será obrigatoriamente vazado, com uma altura máxima de 0.90 m acima daquele. Altura máxima de fachada permitida será de 7,00m

Os valores das áreas das caves e dos sótãos indicados no Quadro da Planta Síntese são apenas indicativos.

Uma vez que a área das caves tem uma altura de pé direito livre inferior a 2,39m as mesmas não são contabilizadas para índice.

.2.5 | Pérgolas

As pérgolas previstas nos logradouros laterais, com 3.00 x 6.00 m de implantação, são facultativas e destinam-se ao abrigo de uma viatura por cada pérgola e deverão ser abertas, sem cobertura perene de qualquer tipo, executadas com pilares e ripado de madeira ou betão pré-fabricado, prevendo o crescimento de trepadeiras para a sua cobertura vegetal ou exclusivamente no caso do Lote 5, onde não se prevêem, haverá cave para o mesmo efeito.

.2.6 | Muros de Vedação

Em qualquer caso os muros de vedação não podem ultrapassar a altura de 1.50 m acima de qualquer ponto do solo, quer do interior, quer do exterior confinante do lote.

15

Nos lotes 28,29, e 30-31, os muros limite de lote voltado a Norte, poderão ter uma altura igual à soma do pé direitos da respetiva cave, com mais de 0.30m para uma laje e com mais de 0.90 m de uma guarda que deverá ser obrigatoriamente vazada.

.2.7 | Paramentos, Materiais e Acabamentos

Todas as edificações terão os paramentos das fachadas e muros em reboco tradicional ou monomassas, pintado na cor predominantemente branca, sendo apenas admitidas cores pontuais de contraste nas molduras de guarnição dos vãos, nos filetes ou cornijas de beirados, socos, caixilharias e serralharias e em elementos planos, paredes ou não, que expressamente sejam definidos e justificados no projeto de arquitetura.

.2.8 | Caixilharias e Serralharias

Não serão aceites caixilharias e serralharias de alumínio anodizado à cor natural, dourado ou similar.

.2.9 | Coberturas

As coberturas com inclinação máxima de 30%, não serão obrigatoriamente de duas águas (mínimo), usarão telhas de barro natural tipo lusa ou de canudo, formando beirados à portuguesa pelo menos para as paredes frontal e posterior.

Nas coberturas poderão ser inseridos terraços, no caso de se prever sótão para arrumos e janelas zenitais instaladas nas águas das coberturas.

As coberturas planas terão uma altura máxima de fachada de 7,00m.

.3 | Logradouros

Não poderão ser pavimentados com materiais totalmente impermeáveis, áreas superiores a cinquenta por cento (50%) do terreno livre de edificações, no interior dos lotes.

.4 | Conclusão e condicionantes especiais

Poderá a Câmara Municipal, se o entender, especificar outras condicionantes ao licenciamento dos projetos dos edifícios, que entenda serem de aplicar de modo a garantir a homogeneidade do “bairro” que o loteamento constitui e a qualidade arquitetónica dos edifícios em particular.

16

Em todos os casos omissos nas normas de gestão urbanística presentes, será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor.

Vila Nova de Santo André, março de 2022

O Técnico,

(Roberto Carvalho, Arq.º)