

ÍNDICE

1.	Introdução/Enquadramento.....	2
2.	Delimitação da Área de Intervenção do Loteamento.....	3
3.	Parcelas Cadastrais Abrangidas	4
4.	Justificação de Adequabilidade às Normas e Princípios de Ordenamento Contidos no Plano	5
4.1	Referências relativas ao PDM em vigor	5
4.2	Aplicação aos Parâmetros Urbanísticos para a via pública.....	6
5.	Descrição do Loteamento	7
5.1	Descrição da Proposta.....	7
5.2	Usos Propostos.....	7
5.3	Parâmetros Urbanísticos	7
5.4	Volumetria.....	8
6.	Projecto.....	Erro! Marcador não definido.
6.1	Generalidades.....	8
6.2	Imagem Arquitectónica	8
7.	Alteração ao Estado Natural do Terreno	9

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA COURELA DA FONTE

Vila Nova de Santo André – Santo André

1. INTRODUÇÃO/ENQUADRAMENTO

A presente Memória Descritiva e Justificativa destina-se a acompanhar as peças desenhadas do Loteamento Municipal da Courela da Fonte, localizado em Vila Nova de Santo André, freguesia de Santo André.

O Loteamento apresenta uma Área de Intervenção de 5.200,00m² para a qual é proposto 1 lote destinado ao uso de Equipamentos/Serviços.

O local encontra-se abrangido pelo Plano Director Municipal de Santiago do Cacém (Aviso n.º 3234/2022 no Diário da República, 2ª Série de 16/2/2022). De acordo com a Planta de Ordenamento Proposta do PDM em vigor, esta área encontra-se caracterizada como “Espaços Habitacionais Consolidado”.

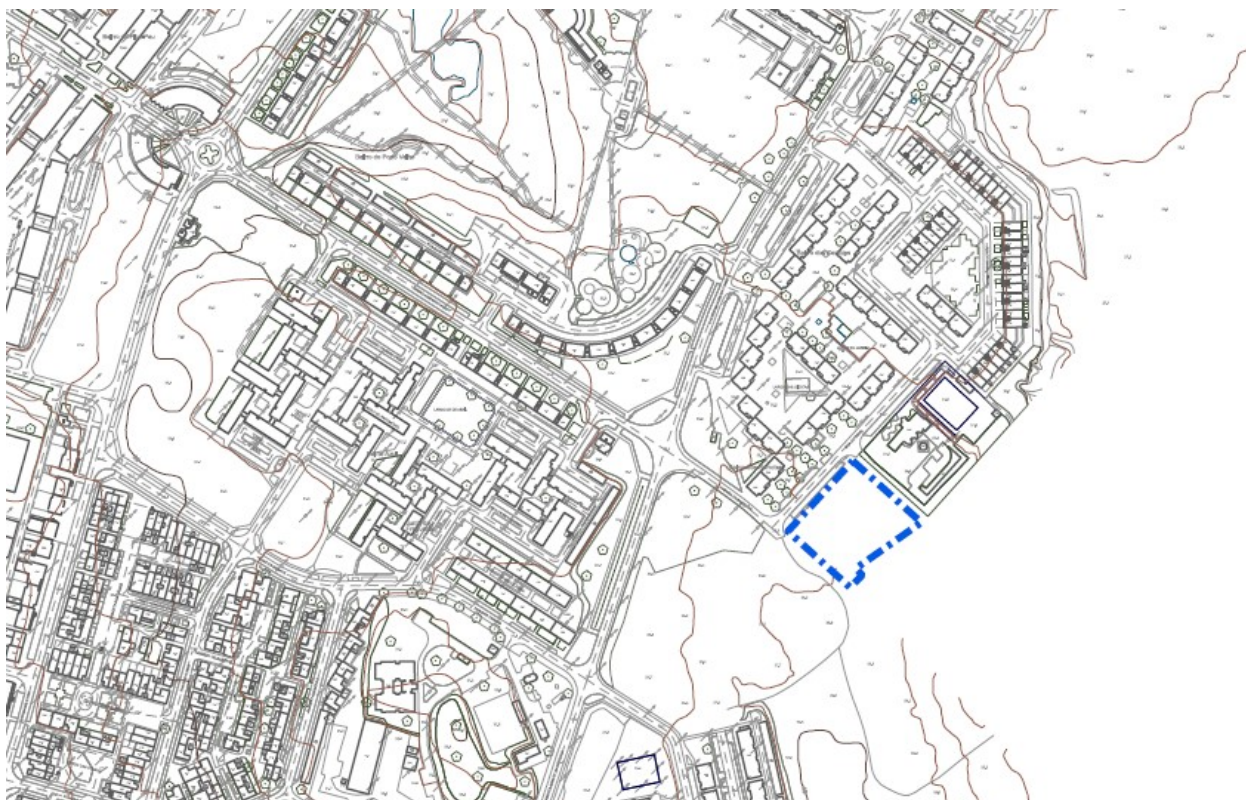
Área de Intervenção – Planta de Ordenamento



2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO LOTEAMENTO

A área abrangida pelo loteamento é de 5.200,00m² e incide sob os artigos matriciais n.º 5 da secção H (Parte), denominado “Baleizão”, n.º 26 da secção H (Parte), denominado “Baleizão das Torres”, n.º 27 da secção H (parte), denominado “Baleizão de Baixo”, e n.º 65 da secção H (parte), denominado “Courela da Fonte” da freguesia de Santo André.

Área de Intervenção – Localização



A Área de Intervenção do Loteamento, com um total de 5.200,00m² é delimitada a:

Artigo matricial 5º da Secção H (Parte)

Norte e Sul – Terrenos do Estado;

Nascente e Poente – Terrenos do Município.

Artigo matricial 26º da Secção H (Parte)

Norte e Sul – Terrenos do Estado;
Nascente – Terrenos do Município;
Poente – Terrenos da Junta Autónoma de Estradas.

Artigo matricial 27º da Secção H (Parte)

Norte e Sul – Terrenos do Estado;
Nascente – Terrenos do Município;
Poente – Terrenos da Junta Autónoma de Estradas.

Artigo matricial 65º da Secção H (Parte)

Norte e Sul – Terrenos do Estado;
Nascente – Terrenos do Município;
Poente – Terrenos do Estado.

3. PARCELAS CADASTRAIS ABRANGIDAS

O Loteamento está abrangido por 4 (quatro) parcelas cadastrais, pertencentes ao Município (*Transmissão por transferência de Património a favor do município de Santiago do Cacém*), nomeadamente:

- Artigo matricial 5º da Secção H (parte), descrito na CRP sob o n.º 1585/19920205 da freguesia de Santo André;
- Artigo matricial 26º da Secção H (parte), descrito na CRP sob o n.º 1587/19920205 da freguesia de Santo André;
- Artigo matricial 27º da Secção H (parte), descrito na CRP sob o n.º 1586/19920205 da freguesia de Santo André;
- Artigo matricial 65º da Secção H (parte), descrito na CRP sob o n.º 1588/19920205 da freguesia de Santo André.



Área de Intervenção – Cadastro

A Área a lotear terá a seguinte proveniência:

- 166,60m² que incide sob o Artigo Matricial 5º da Secção H (parte);
- 1.508,37m² que incide sob o Artigo Matricial 26º da Secção H (parte);
- 3.399,89m² que incide sob o Artigo Matricial 27º da Secção H (parte);
- 125,12m² que incide sob o Artigo Matricial 65º da Secção H (parte);

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

4.1 Referências relativas ao PDM em vigor

No que se refere ao Plano Diretor Municipal em vigor, publicado na 2ª Série do Diário da República a 16/02/2022 sob o Aviso n.º 3234/2022, e de acordo com a Planta de Ordenamento Proposta, o Loteamento Municipal da Courela da Fonte enquadra-se em área definida como “Espaços Habitacionais Consolidados”.

De acordo com a alínea a) do número 4 do artigo 4º do PDMSC, o aglomerado urbano de Vila Nova de Santo André está classificado como sendo de Nível I.

Dessa forma, sendo que a área onde se localiza o Loteamento está definida como Espaço Habitacionais Consolidados, aplicam-se, entre outros, os artigos 53.º e 56º do PDMSC, que são:

“ARTIGO 53.º

Áreas consolidadas

Para além das disposições específicas de cada categoria funcional, nas áreas consolidadas as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação ficam sujeitas às seguintes disposições gerais:

a) Devem ser observados os alinhamentos e as tipologias predominantes definidos pelas edificações existentes, no troço de rua compreendido entre duas transversais mais próximas para um e outro lado ou obedecer ao previsto em plano de pormenor, caso exista;

b) A altura máxima da fachada é determinada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado ou obedece ao previsto em plano de pormenor, caso exista;

c) A profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não deve exceder 12 metros para habitação e 15 metros para comércio e serviços, sendo que estas profundidades máximas podem ser excedidas, desde que não seja colocado em causa o enquadramento urbanístico e observadas as normas aplicáveis do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.”

“SECÇÃO III - ESPAÇOS HABITACIONAIS”

ARTIGO 56.º

Identificação e regime de edificabilidade

1. Os espaços habitacionais constituem áreas infraestruturadas e edificadas nas quais a utilização dominante é a habitacional, sendo admissível a instalação de usos e actividades compatíveis com a função habitacional, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de turismo e as actividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, bem como de equipamentos de utilização colectiva.

2. Os espaços habitacionais são delimitados em todos os aglomerados urbanos.

3. Nos espaços habitacionais das áreas consolidadas ou a consolidar, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos parâmetros de edificabilidade previstos nos artigos 53.º e 54.º, respetivamente .

4. Nesta categoria de espaços são aplicáveis os n.ºs 2, 4 e 5 do artigo anterior.

A proposta de loteamento apresentada dá cumprimento ao definido em PDMSC.

4.2 Aplicação aos Parâmetros Urbanísticos para a via pública

As áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, incluindo passeios e lugares de estacionamento para projectos de loteamento são regulamentados pela Portaria n.º 216B/2008 de 3 de março.

Uma vez que a área a lotear se encontra numa zona dotada de espaços verdes e de utilização coletiva, de equipamentos e estacionamento público, o município considera não se justificar a criação de novas áreas destinadas a estes usos.

Para o cálculo dos lugares de estacionamento público e privado aplicou-se um rácio sob a área máxima de construção para o uso de Serviços. O cálculo foi efetuado como se descreve em seguida:

O lote destina-se ao uso de Equipamentos/Serviços, e o cálculo para o estacionamento privado foi efetuado de acordo com a área máxima de construção.

Lote 1 – 1.247,83m²

- Equipamento/Serviços: 3 lugares/100m² a. c. serv. para establ. ≤500m².

Ligeiros: Lugares Privados: 38

Relativamente aos lugares privados, estes deverão ser garantidos preferencialmente no interior do lote, sendo calculados tendo em conta as áreas máximas de construção utilizadas efetivamente.

5. DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

5.1 Descrição da Proposta

A proposta de loteamento prevê a criação de 1 (um) lote destinado ao uso de Equipamentos/Serviços, com uma área total de **5.200,00m²**.

A definição das cotas de soleira será definida em sede de projecto de arquitectura dos edifícios e deverá salvaguardar as normas técnicas das acessibilidades a edifícios e espaços públicos. Deverão ser tidas em conta as cotas dos edifícios e arruamentos existentes na envolvente.

5.2 Usos Propostos

Tal como já mencionado, o loteamento destina-se ao uso de Equipamentos/Serviços.

5.3 Parâmetros Urbanísticos

De acordo com a Planta Síntese de Loteamento (Des. 4), o loteamento apresenta as seguintes características:

Área de Intervenção do Loteamento: 5.200,00m²;

Área Total dos Lotes: 5.200,00m²;

Área Total de Implantação: 1.157,73m²;

Área Total de Construção: 1.247,83m²;

Número Máximo de Pisos: 1;

Altura Máxima da Edificação: 4,52m;

Usos Permitidos Equipamentos/Serviços.

A operação urbanística proposta apresenta o seguinte Quadro Urbanimétrico:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE						
Designação	Área do Lote (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área de Construção (m ²)	Utilização	N.º máximo pisos	
					Acima cota soleira	Abaixo cota soleira
Lote 1	5 200,00	1 157,73	1 247,83	Equipamentos/Serviços	1	0
Total	5 200,00	1 157,73	1 247,83			
						Altura da Edificação (m)
						4,52

5.4 Volumetria

Prevê-se a construção de edificações Equipamentos/Serviços, no lote com 1 (um) piso acima da cota de soleira, não devendo a altura máxima das edificações ultrapassar os 4,52m.

6. PROJETO

6.1 Generalidades

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 proposta de implantação no lote deve respeitar o polígono máximo de implantação constante na Planta Síntese.

A volumetria deve respeitar a prevista na Planta Síntese e no quadro Urbanimétrico.

Propõe-se uma altura máxima de edificação de 4,52m para as edificações do lote.

6.2 Imagem Arquitectónica

Dada a localização do Loteamento, o edifício a erigir deverá apresentar uma solução de arquitetura que se enquadre nos edifícios envolventes. Dessa forma deverá ficar condicionado às seguintes regras:

- A construção deverá respeitar as condicionantes verificadas na envolvente próxima, no que se refere ao capítulo da imagem arquitetónica;
- A implantação e construção deverão respeitar as condicionantes impostas pela Planta Síntese e a pela presente Memória Descritiva e Justificativa do loteamento;
- A volumetria da construção deverá igualmente respeitar os parâmetros definidos na presente Memória Descritiva e Justificativa e manter a homogeneidade do conjunto edificado já construído;
- Fica interdito o uso de azulejos e restos de pedra mármore nas fachadas, nos rodapés, socos e outros elementos decorativos.
- Não é permitido o recurso a varandas ou balanços sobre a via pública;
- A imagem da construção deve ser coerente, não devendo existir mistura de diferentes tipos de linguagem arquitetónica num só edifício;

- g) Se se verificar na solução arquitetónica o recurso a coberturas inclinadas, as mesmas serão revestidas com telha de barro vermelho e deverão ter uma inclinação máxima de 23º;
- h) Os edifícios e espaços de uso público projetados deverão cumprir com todas as normas de acessibilidade e mobilidade previstas no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto;
- i) O projecto para licenciamento do edifício será antecedido de estudo prévio e só após parecer favorável dos Serviços Técnicos Municipais, poderá ser apresentado para licenciamento. A solução arquitetónica deverá dar cumprimento a todas as normas legais aplicáveis;
- j) Os projectos das especialidades correspondentes à Obras de Urbanização de apoio ao Loteamento deverão igualmente ter uma análise prévia dos serviços técnicos camarários antes de darem entrada para licenciamento.
- k) Os acertos a fazer para vencer eventuais desníveis de acesso ao lote devem ser efetuados sempre no interior do lote. Não são permitidas quaisquer deformações em pavimentos dos passeios públicos e em outros espaços públicos.

A solução urbanística proposta para o local vem contemplada nas peças desenhadas anexas, devendo ser executada de acordo com as mesmas e reger-se pelas normas urbanísticas descritas na presente Memória Descritiva e Justificativa.

7. ALTERAÇÃO AO ESTADO NATURAL DO TERRENO

Se se verificar a necessidade de proceder a movimentos de terras dentro do lote, os mesmos serão executados de acordo com cotas previamente avaliadas pelos Serviços Técnicos, as quais deverão ser apresentadas aquando do licenciamento dos edifícios.

Quaisquer trabalhos que sejam necessários efectuar dentro do lote, para que seja possível iniciar os trabalhos de construção, serão da responsabilidade do adquirente do lote. Se tais acções necessitarem de licenciamento, o mesmo deverá ser previamente feito perante os Serviços Técnicos da CMSC ou outras entidades licenciadoras, sendo a sua responsabilidade igualmente do adquirente do lote. Os trabalhos em referência são, por exemplo: vedação de lote, movimentos de terras, abate de árvores de espécie protegida, alterações de traçado de infra-estruturas, construção de novas caixas de recolha, ligações dos ramais à rede principal, projecto e execução de acessos viários ao lote, etc.

Em caso de dúvidas, deverão ser consultados os Serviços Técnicos da CMSC previamente a qualquer desenvolvimento de projecto para licenciamento ou ação no terreno.

Em tudo o omissso nesta Memória Descritiva e Justificativa, deverão ser respeitadas as normas legais aplicáveis, nomeadamente o Plano Director Municipal de Santiago do Cacém, o Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08/08, o Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12 na sua actual redacção, Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, assim como restante legislação específica aplicável e recomendações técnicas para Equipamentos Sociais definidas por entidades públicas oficiais.

Em caso de dúvida na interpretação desta Memória Descritiva e Justificativa, deverão ser solicitados os devidos esclarecimentos aos serviços técnicos da CMSC, sob pena de não se aceitarem outras soluções adotadas.

Santiago do Cacém, fevereiro de 2026

Rui Azevedo, *arquiteto*