

ÍNDICE

1. Introdução.....	2
2. Enquadramento nos PMOT's em vigor	2
3. Descrição e justificação da proposta apresentada	3
4. Parâmetros Urbanos	3

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

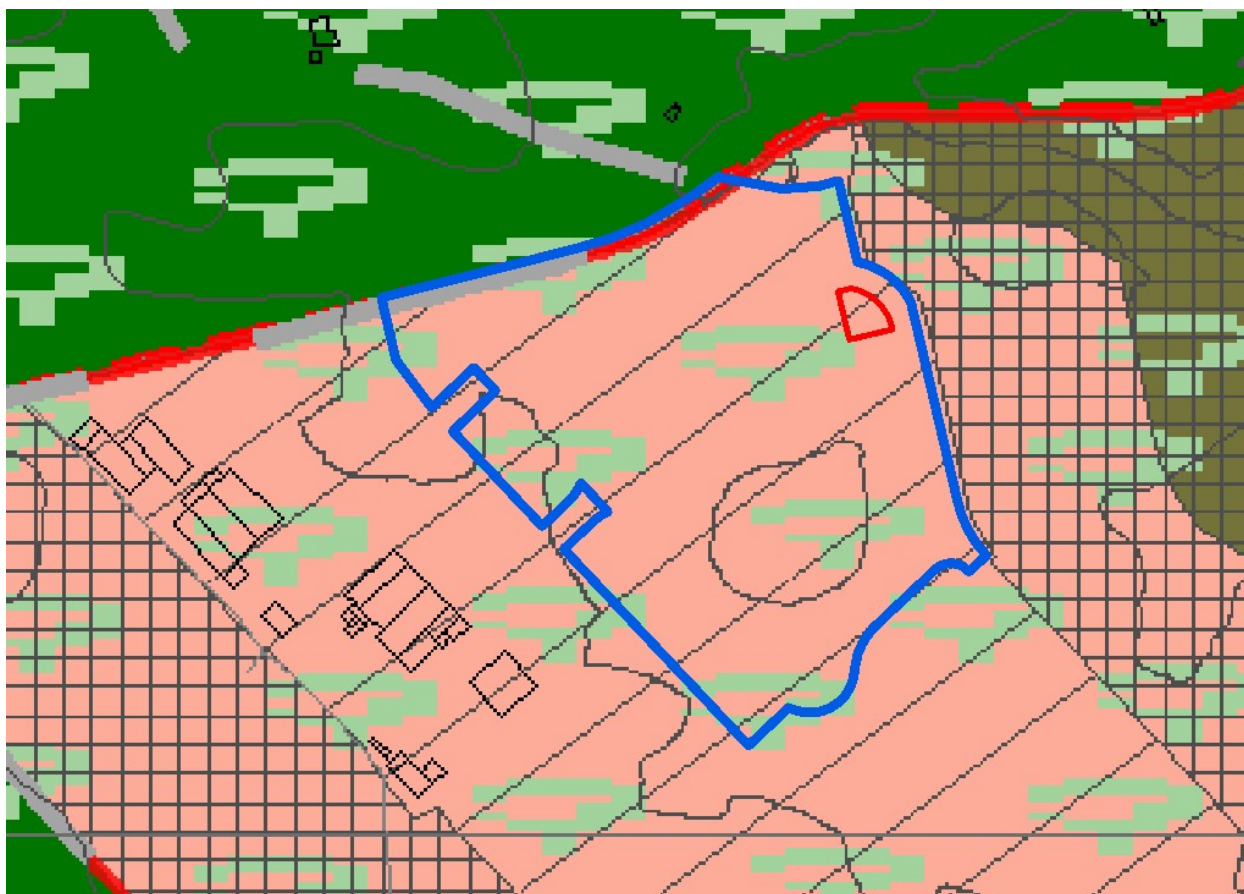
ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL PARQUE EMPRESARIAL – EXPANSÃO 0

CERCAL DO ALENTEJO

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa é referente à alteração ao Loteamento Municipal Empresarial – Expansão 0, de Cercal Do Alentejo descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1886/20080827, da Freguesia de Cercal do Alentejo, propriedade do Município de Santiago do Cacém (MSC). A área de intervenção do loteamento mantém-se com 70 925,00m².

2. ENQUADRAMENTO NOS PMOT'S EM VIGOR



O lote 11 localiza-se, de acordo com o PDMSC, em solo urbano consolidado, em espaços de atividades económicas, no Cercal do Alentejo.

Para estes espaços, o PDMSC define o seguinte:

“ARTIGO 57.º

Identificação e regime de edificabilidade

1. *Os espaços de atividades económicas destinam-se à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades económicas e ainda equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, desde que sejam compatíveis com as atividades ali desenvolvidas e contribuam para a sua qualificação funcional e para a melhoria dos aspetos morfológicos e estéticos, não sendo admitido o uso habitacional, com exceção do disposto no número seguinte.*

2. *Admite-se o uso habitacional no espaço de atividades económicas localizado na Avenida de Sines, entre a Rua da Feira e a Rua das Camarinhas, em Vila Nova de Santo André.*

3. *Os estabelecimentos industriais de tipo 1 apenas são admitidos desde que salvaguardadas todas as condições ambientais e de segurança e reconhecido o seu interesse municipal do ponto de vista económico e social pela Câmara Municipal.*

4. *Nesta categoria de espaços, inseridos em áreas a consolidar, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:*

a) Índice máximo de utilização do solo – 0,5;

b) Altura máxima da fachada – 10,5 m, podendo em situações excecionais ser excedido quando tecnicamente justificado.”

A solução urbanística proposta para o local vem contemplada nas peças desenhadas anexas a esta Memória Descritiva e Justificativa, devendo ser executada de acordo com as mesmas.

É dado cumprimento ao disposto no PDM de Santiago do Cacém em vigor.

3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA

A alteração ao loteamento tem como objetivo alterar o uso/utilização definido para o lote 11. A alteração surge com a necessidade de criar a possibilidade de implantação no lote, de um leque mais alargado de atividades.

4. PARÂMETROS URBANOS

De acordo com a Planta Síntese Proposta (desenho n.º 5), o loteamento apresenta as seguintes características urbanísticas:

Área de Intervenção do Loteamento 70.925,00m²;

Área Total de Lotes 30.255,00m²;

Área Total de Construção Proposta30.255,00m²;

Área a integrar o Domínio Público Municipal 40.670,00m²;

O lote alvo de alteração tem as seguintes características urbanísticas:

Área Total do Lote 11: 661,20m²;

Área Total de Implantação: 337,50m²;
 Área Total de Construção: 337,50m²;
 Número Máximo de Pisos: 2 + cave;
 Usos Permitidos Indústria/Armazém/Comércio e/ou Serviços;
 Índice de Construção do Lote: 0,510;
 Índice de Ocupação do Lote: 0,510;

Com a operação urbanística proposta, o loteamento apresenta os seguintes Quadros Urbanimétricos:

Quadro Urbanimétrico (Sobreposições)

LOTE N.º	Áreas					VOLUME MÁXIMO CONSTRUÇÃO	Número Máximo de Pisos		Usos	Estacionamentos		
	Áreas (m2)	Área de	Área de	Área de	Altura de					Construção	privado	público
		implantação	construção	construção + área de cave								
		(máxima)(m2)	(máxima)(m2)	(máxima)(m2)	(máxima)(m2)	(m3)	abaixo cota soleira	acima cota soleira		ligeiros	pesados	
1	2 769,00	1 397,00	1 397,00	2 794,00	9,0	12 573,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	55	2	-
2	1 416,80	500,00	500,00	1 000,00	7,5	3 750,00	1	2	Com./Serv.	14	0	-
4	1 057,00	500,00	500,00	1 000,00	7,5	3 750,00	1	2	Com./Serv.	14	0	-
6	575,80	269,00	269,00	538,00	7,5	2 017,50	1	2	Com./Serv.	7	0	-
7	827,00	338,00	338,00	672,00	7,5	2 520,00	1	2	Com./Serv.	9	0	-
8	864,00	338,00	338,00	672,00	7,5	2 520,00	1	2	Com./Serv.	9	0	-
9	1 487,40	900,00	900,00	1 800,00	7,5	6 750,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	38	2	-
11	861,20	337,50	337,50	675,00	9,0	3 037,50	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	10	0	-
12	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
13	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Com./Serv.	6	0	-
14	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
15	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
16	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
17	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
18	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
19	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
20	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
21	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
22	636,60	306,40	306,40	612,80	9,0	2 757,60	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
23	548,40	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
24	893,20	414,00	414,00	828,00	9,0	3 726,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	11	1	-
26	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
27	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
28	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
29	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
30	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
31	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
32	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-
33	629,70	250,00	250,00	500,00	9,0	2 250,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	7	1	-
34	1 192,10	529,00	529,00	1 058,00	9,0	4 761,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	21	1	-
35	1 058,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
36	1 058,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
37	1 058,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
38	1 058,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
39	1 429,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
40	1 395,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
41	1 058,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
42	1 343,80	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-
TOTAL	30 255,00	14 806,90	14 806,90	-	-	129 000,60	-	-	-	507	33	111

NOTAS:

1 O piso abaixo da cota de soleira (cave) é exclusivamente destinado a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações

2 Os lugares de estacionamento indicados, foram calculados tendo por base os usos mais exigentes e para as áreas máximas de construção permitidas.

Em sede dos procedimentos de controlo prévio para as obras de edificação, alteração ou ampliação a levar a efeito nos lotes, deverão ser recalculadas as necessidades efectivas de estacionamento, em função da área e uso proposto.

Quadro Urbanimétrico

LOTE	Áreas						Número Máximo de Pisos		Usos	Estacionamentos			
	N.º	Áreas (m2)	Área de	Área de	Área de	Altura de				Volume Máximo	privado		público
			implantação	construção	construção + área de cave	Fachada	Construção	abaixo cota soleira	acima cota soleira	ligeiros	pesados		
		(máxima)(m2)	(máxima)(m2)	(máxima)(m2)	(máxima)(m2)		(m3)						
1	2 769,00	1 397,00	1 397,00	2 794,00	9,0	12 573,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	55	2	-	
2	1 416,80	500,00	500,00	1 000,00	7,5	3 750,00	1	2	Com./Serv.	14	0	-	
4	1 067,00	500,00	500,00	1 000,00	7,5	3 750,00	1	2	Com./Serv.	14	0	-	
6	575,80	269,00	269,00	538,00	7,5	2 017,50	1	2	Com./Serv.	7	0	-	
7	627,00	336,00	336,00	672,00	7,5	2 520,00	1	2	Com./Serv.	9	0	-	
8	694,00	336,00	336,00	672,00	7,5	2 520,00	1	2	Com./Serv.	9	0	-	
9	1 467,40	900,00	900,00	1 800,00	7,5	6 750,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	36	2	-	
11	661,20	337,50	337,50	675,00	9,0	3 037,50	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	10	0	-	
12	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
13	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Com./Serv.	6	0	-	
14	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
15	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
16	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
17	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
18	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
19	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
20	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
21	450,00	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
22	636,60	306,40	306,40	612,80	9,0	2 757,60	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
23	548,40	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
24	893,20	414,00	414,00	828,00	9,0	3 726,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	11	1	-	
26	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
27	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
28	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
29	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
30	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
31	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
32	446,60	210,00	210,00	420,00	9,0	1 890,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	6	1	-	
33	629,70	250,00	250,00	500,00	9,0	2 250,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	7	1	-	
34	1 192,10	529,00	529,00	1 058,00	9,0	4 761,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	21	1	-	
35	1 068,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
36	1 068,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
37	1 068,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
38	1 068,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
39	1 429,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
40	1 395,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
41	1 068,40	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
42	1 343,80	619,00	619,00	1 238,00	9,0	5 571,00	1	2	Ind./Arm./Com./Serv.	25	1	-	
TOTAL	30 255,00	14 806,90	14 806,90	-	-	129 000,60	-	-	-	507	33	111	

NOTAS:

- 1 O piso abaixo da cota de soleira (cave) é exclusivamente destinado a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações
 - 2 Os lugares de estacionamento indicados, foram calculados tendo por base os usos mais exigentes e para as áreas máximas de construção permitidas
- Em sede dos procedimentos de controlo prévio para as obras de edificação, alteração ou ampliação a levar a efeito nos lotes, deverão ser recalculadas as necessidades efectivas de estacionamento, em função da área e uso proposto.

Santiago do Cacém, maio de 2025

Rui Azevedo, *arquiteto*