

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL DA COURELA DO BALEIZÃO

ÍNDICE

1.	EXISTENTE	2
2.	PROPOSTA	3
	Atuais Lotes 29 a 41	3
	Atuais Lotes 42 a 56	4
3.	DESCRIÇÃO E PROVENIÊNCIA DOS LOTES	5
4.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	7
5.	PROJETO	8
5.1.	DEFINIÇÕES	8
5.2.	CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO	11
5.3.	UTILIZAÇÃO	11
5.4.	CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA	12
	Lotes 1 a 28A	12
	Lotes 42 a 56	12
	Lotes 57 a 76	14
	Lotes Plurifamiliares (com comércio/serviços)	14
5.5.	COBERTURAS	15
5.6.	CHAMINÉS	16
5.7.	ACABAMENTOS EXTERIORES	16
5.8.	MUROS	17
5.9.	GENERALIDADES	17
6.	OMISSÕES	18

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Refere-se a presente Memória Descritiva e Justificativa à proposta de Alteração ao Loteamento Municipal da Courela do Baleizão, sito em Vila Nova de Santo André, concelho de Santiago do Cacém.

O loteamento tem uma área de **99.972,00m²** e está descrito na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o **nº 4658/20131129** da freguesia de Santo André. A pretensão apresentada enquadra-se no disposto no Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém em vigor (PDMSC).

A alteração ao loteamento proposta incide de forma marcante sobre os prédios descritos na CRP, freguesia de Santo André sob os prédios **nºs 4658/20131129** (loteamento), **4687/20131129**, **4688/20131129**, **4689/20131129**, **4690/20131129**, **4691/20131129**, **4692/20131129**, **4693/20131129**, **4694/20131129**, **4695/20131129**, **4696/20131129**, **4697/20131129**, **4698/20131129** e **4699/20131129** (atuais lotes 29 a 41) e, apenas a nível regulamentar, sobre os lotes 42 a 56 (prédios descritos na CRP sob os nºs 4700/20131129 a 4714/20131129).

1. EXISTENTE

O loteamento atual é composto por **69 lotes** com usos definidos para Habitação e para Habitação/Comércio/Serviços, ocupando os lotes uma área total de **32.416,60m²**.

Destes 69 lotes, 60 lotes são destinados a habitação unifamiliar e 9 lotes destinados a Habitação Plurifamiliar. Estima-se a oferta de **290 fogos**, sendo 60 fogos destinados a habitação unifamiliar e 230 fogos destinados a habitação plurifamiliar. Desses 60 fogos unifamiliares, 32 são fogos de custos controlados, promovidos por Chesandrê, Cooperativa de Habitação e Construção Económica, CRL., sendo os restantes, propriedade do Município de Santiago do Cacém.

Dentro do loteamento existe ainda uma parcela destinada a Equipamentos Coletivos com uma área de **8.210,00m²**, Zonas de Verde de uso público com **14.050,00m²**, Arruamentos e Passeios públicos num total de **38.678,40m²** e uma Área de Reserva de Expansão com **6.617,00m²**. Não se pretende a alteração de nenhum destes parâmetros urbanísticos, nem das áreas de cedência já efetuadas.

2. PROPOSTA

As alterações que se pretendem efetuar incidem sobre os **atuais lotes 29 a 41** e sobre os **atuais lotes 42 a 56**, todos eles propriedade do Município de Santiago do Cacém.

No que se refere às alterações propostas aos lotes **29 a 41**, haverá necessidade de proceder a novos registos na CRP, enquanto que as alterações introduzidas nos lotes **42 a 56**, apenas alteram a distância entre o afastamento e o recuo de fachada a cumprir obrigatoriamente, sendo também retirada a condicionante que sobre eles recaem, de que "*Os planos das fachadas serão executados à face principal dos lotes*"; uma vez que se verificou que esta condicionante é um lapso do regulamento aprovado, que não se pretendia que fosse aplicada aos lotes unifamiliares.

ATUAIS LOTES 29 A 41

Na localização dos atuais lotes 29 a 41, pretende-se **aumentar a oferta do número de lotes para moradias unifamiliares em banda**, transformando os atuais 13 lotes em 20 lotes, com dimensões ligeiramente mais reduzidas que os atuais, mas que façam uma melhor transição entre a tipologia dos lotes 1 a 28A (menores) e os atuais lotes 42 a 56 (maiores). Propõe-se o **aumento de 69 lotes para 76 lotes** no total.

Os lotes 29 a 41 possuíam cada um deles uma área de 480,00m² e propõe-se que os novos lotes, numerados de 57 a 76, venham a ter uma área de **312,00m²** cada. A profundidade dos lotes iniciais mantém-se a mesma, nos 32,00m, mas a largura dos mesmos passa dos anteriores 15,00m para 9,75m.

Dessa forma ficamos com 3 tipologias de lotes distintas, que vão fazendo a variação entre si: os lotes 1 a 28A com áreas compreendidas entre os 240,00m² e os 262,50m²; os lotes 57 a 76, cada

um com a área de 312,00m² (9,75mx32,00m) e, os lotes 42 a 56 com áreas entre os 446,00m² e os 562,30m².

Os atuais lotes 29 a 41 ocupam uma área de 6.240,00m², sendo a mesma área proposta para ser ocupada pelos lotes 57 a 76. Nestes lotes observa-se uma ligeira variação das áreas de construção anteriormente definidas para a implantação e último piso, porém, a área total de construção nos lotes mantém-se inalterada.

ATUAIS LOTES 42 A 56

Nos lotes 42 a 56, pretende-se apenas introduzir três pequenas alterações, que não darão lugar à necessidade de qualquer alteração ao nível de registos da CRP:

- a) Retirar a condicionante definida no loteamento inicial na alínea a) das condicionantes da Caracterização Arquitetónica para os lotes 25 a 56 que referia: *"a) Os planos das fachadas serão executados à face principal dos lotes. As frentes dos lotes serão ocupadas na sua totalidade com construção, mantendo o polígono de implantação definido em Planta Síntese do Loteamento"*;
- b) Alterar a distância inicial definida entre recuo e alinhamento, que era de 7,00m e passa agora a ser de 6,00m, tal como definido desde início para os lotes 1 a 28A. Pretende-se com isto manter o mesmo recuo de fachada para todos os lotes unifamiliares projetados no loteamento;
- c) Introduzir a obrigatoriedade de cumprimento da distância do Recuo de fachada do edifício em relação ao alinhamento definida em Planta Síntese, de modo a evitar variações de planos de fachada que possam criar dissonâncias urbanísticas.

Em termos globais, e com o intuito de simplificar a leitura de algumas Definições, inserem-se no Ponto **5.1 Definições**, as alíneas **z)** e **aa)**.

É ainda introduzido o ponto **5.8 Muros**, de modo a clarificar as condicionantes que devem ser verificadas neste tipo de edificação e que estavam omissas no loteamento inicial.

Verifica-se que a área total dos 69 lotes iniciais se mantém igual, ocupando os agora **76 lotes** a mesma área total de **32.416,60m²**.

O mesmo ocorre com os valores anteriormente observados em relação à área total de construção. Propõe-se uma ligeira variação das áreas anteriormente definidas para implantação e último piso, mas a área total de construção mantém-se inalterada, propondo-se os mesmos **49.370,00m²** de Área Total de Construção no loteamento.

Todos os restantes parâmetros urbanísticos e condicionantes arquitetónicos, constantes no processo de loteamento inicial n.º 16/2013/5/0 e no processo de alteração ao loteamento n.º 02/2016/1/0, ambos aprovados, mantêm-se inalterados.

3. DESCRIÇÃO E PROVENIÊNCIA DOS LOTES

Dado que os novos lotes propostos, denominados de 57 a 76, provêm da área de lotes existentes e já com fichas própria na Conservatória do Registo Predial, é feita uma descrição pormenorizada da sua proveniência.

Cada um dos lotes 57 a 76 terá uma área de **312,00m²** (9,75m x 32,00m):

- Lote 57 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4687/20131129 da freguesia de Santo André (*parte do atual lote 29 com área de 480,00m²*);
- Lote 58 **168,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4687/20131129 (*parte do atual lote 29 com área de 480,00m²*) + **144,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4688/20131129 (*parte do atual lote 30 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 59 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4688/20131129 da freguesia de Santo André (*parte do atual lote 30 com área de 480,00m²*);
- Lote 60 **24,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4688/20131129 (*parte do atual lote 30 com área de 480,00m²*) + **288,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4689/20131129 (*parte do atual lote 31 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 61 **192,00m²** provenientes do prédio descrito sob o n.º 4689/20131129 (*parte do atual lote 31 com área de 480,00m²*) + **120,00m²** provenientes do prédio n.º

4690/20131129 (*parte do atual lote 32 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

Lote 62 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4690/20131129 (*parte do atual lote 32 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André;

Lote 63 **48,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4690/20131129 (*parte do atual lote 32 com área de 480,00m²*) + **264,00m²** provenientes do prédio nº 4691/20131129 (*parte do atual lote 33 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

Lote 64 **216,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4691/20131129 (*parte do atual lote 33 com área de 480,00m²*) + **96,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4692/20131129 (*parte do atual lote 34 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

Lote 65 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4692/20131129 (*parte do atual lote 34 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André;

Lote 66 **72,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4692/20131129 (*parte do atual lote 34 com área de 480,00m²*) + **240,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4693/20131129 (*parte do atual lote 35 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

Lote 67 **240,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4693/20131129 (*parte do atual lote 35 com área de 480,00m²*) + **72,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4694/20131129 (*parte do atual lote 36 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

Lote 68 **312,00m²** provenientes do descrito sob o prédio nº 4694/20131129 (*parte do atual lote 36 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André;

Lote 69 **96,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4694/20131129 (*parte do atual lote 36 com área de 480,00m²*) + **216,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4695/20131129 (*parte do atual lote 37 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;

- Lote 70 **264,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4695/20131129 (*parte do atual lote 37 com área de 480,00m²*) + **48,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4696/20131129 (*parte do atual lote 38 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 71 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob nº 4696/20131129 (*parte do atual lote 38 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André;
- Lote 72 **120,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4696/20131129 (*parte do atual lote 38 com área de 480,00m²*) + **192,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4697/20131129 (*parte do atual lote 39 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 73 **288,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4697/20131129 (*parte do atual lote 39 com área de 480,00m²*) + **24,00m²** provenientes do prédio descrito sob nº 4698/20131129 (*parte do atual lote 40 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 74 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4698/20131129 (*parte do atual lote 40 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André;
- Lote 75 **144,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4698/20131129 (*parte do atual lote 40 com área de 480,00m²*) + **168,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4699/20131129 (*parte do atual lote 41 com área de 480,00m²*), ambos da freguesia de Santo André;
- Lote 76 **312,00m²** provenientes do prédio descrito sob o nº 4699/20131129 (*parte do atual lote 41 com área de 480,00m²*) da freguesia de Santo André.

Os lotes **57 a 76** atrás descritos provêm dos atuais lotes 29 a 41, cujas descrições da CRP ficarão inutilizadas após aprovação da presente proposta de alteração ao loteamento.

4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

De acordo com a Planta Síntese Proposta (*desenho n.º 3*), o loteamento proposto apresenta as seguintes características:

Área do Loteamento	99.972,00m ² ;
Área de Lotes	32.416,60m ² ;
Nº Total de Lotes Propostos	76
Área integrada no Domínio Público Municipal	52.728,40m ² ;
(Arruamentos e Passeios Públicos)	38.678,40m ² ;
(Espaços Verdes de Utilização Pública)	14.050,00m ² ;
Área Total de Construção Proposta	49.370,00m ² ;
Área do Domínio Privado do Município	14.827,00m ² ;
(Área de Reserva para possível Expansão Urbana)	6.617,00m ² ;
(Espaços para Equipamentos Coletivos)	8.210,00m ² .

5. PROJETO

5. 1. DEFINIÇÕES

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento de Loteamento são utilizados os seguintes conceitos, a grande maioria deles também utilizados no Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização do Município de Santiago do Cacém:

- a) Alinhamento – O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- b) Alpendre – É zona exterior coberta, diretamente ligada à construção principal, podendo apenas ser parcialmente encerrada desde que a fachada de maior dimensão não o seja;
- c) Altura da Edificação – A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando verificada;

- d) Altura da Fachada - A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando verificada;
- e) Área de Implantação Máxima de um Edifício – É a área correspondente à projeção horizontal da edificação ao nível da cave (pisos -1), ou no caso da sua inexistência ao nível do solo;
- f) Área de Construção do Edifício – A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas de sótão e em cave (pisos -1) sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- g) Beiral ou beirado – Renque de telhas salientes do plano marginal do edifício assentes sobre a cornija ou cimalha da parede, até 60cm de balanço;
- h) Cave (pisos -1) – Piso que obedeça cumulativamente às seguintes condições: A cota do plano inferior da respetiva laje de teto não deve ultrapassar a altura média de 50cm acima da cota dos terrenos adjacentes, e a cota do plano superior da respetiva laje de teto não deve estar, em nenhum ponto de entrada, mais de 20cm acima da cota dos terrenos adjacentes;
- i) Cota de Soleira – A cota de soleira é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- j) Edificabilidade – É o direito de edificar que é reconhecido a cada prédio pela área bruta de construção máxima que nele é possível realizar, expressa em m²;
- k) Edifício – É a construção que integra, no mínimo uma unidade de utilização;
- l) Estacionamento Privado – É o espaço privado destinado ao estacionamento de veículos em lugar de acesso exclusivo aos respetivos proprietários;
- m) Estacionamento Público – É o espaço público destinado ao estacionamento de veículos em lugar de livre acesso para o fim a que se destina;

- n) Fogo – É o conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;
- o) Logradouro - Considera-se logradouro a área do lote não abrangido pela área e desenho do polígono de implantação;
- p) Lote – É o terreno constituído através de alvará de loteamento, ou terreno legalmente constituído, confinante com a via pública e destinado a uma só construção. Também se designa por lote urbano;
- q) Polígono de Base para Implantação de um Edifício – É o perímetro representado na Planta Síntese que delimita a área na qual podem ser implementadas edificações, ao nível do solo, em acordo com os parâmetros de edificabilidade instituídos pela Operação de Loteamento;
- r) Pérgula – Construção ligeira, em logradouros e terraços, constituída por colunatas (pilares) unidas na parte superior por vigas de madeira, ou de betão, ou por elementos metálicos, podendo servir de suporte a espécies vegetais. Construção não encerrada, nem telhada;
- s) Plano avançado da fachada – É o plano vertical que delimita o avanço da edificação, em balanço ou apoiado em pilares, em relação ao plano marginal e que não constitua saliência de fachada;
- t) Plano marginal da edificação ou do lote - Plano vertical contendo a linha marginal (*junto ao arruamento*) da edificação ou do lote;
- u) Saliência de fachada – É o volume que se projeta para além dos planos marginais e avançados da fachada, com finalidade meramente decorativa, não possuindo qualquer função estrutural, nem configurando qualquer espaço utilizável, insuscetível de comprometer o alinhamento das construções vizinhas;
- v) Telheiro – É a área coberta exterior podendo ser apenas parcialmente encerrada desde que a fachada de maior dimensão não o seja;
- w) Terraço – É o pavimento descoberto sobre um edifício ou nível de andar, que pode funcionar como prolongamento dos espaços cobertos;

- x) Utilização – Funções ou atividades específicas a que se destina o lote, edificação ou parte de edificação;
- y) Varanda – É a estrutura saliente do plano da fachada ao nível do pavimento, não encerrada e rodeada por uma guarda com parapeito de altura inferior a 1,50m.
- z) Plano de Fachada do Edifício – É o plano vertical que delimita a edificação em relação à linha marginal do arruamento e que não constitua saliência de fachada;
- aa) Recuo – É a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício;

5. 2. CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO

A implantação das novas edificações deve respeitar o polígono base para a implantação e a área de implantação máxima dos edifícios, constantes na planta Síntese da presente alteração à operação de Loteamento.

Devem manter-se os alinhamentos e planos avançados de fachada definido em Planta Síntese, assim como se devem respeitar os recuos e as profundidades da edificação, definidas pelo polígono base e pelo PDMSC em vigor;

As condições de implantação das edificações existentes regem-se pelas regras estabelecidas no PDMSC e na intenção de manter as tipologias de ocupação existentes nos espaços urbanos envolventes.

As Áreas de Construção Máximas dos Edifícios não poderão ultrapassar o estabelecido no quadro resumo constante na planta Síntese da presente alteração à operação de Loteamento.

5. 3. UTILIZAÇÃO

Os lotes **1 a 28A** e **42 a 76** destinam-se à construção de **Habitação Unifamiliar**.

Os lotes **P1 a P9** destinam-se à construção de **Habitação Plurifamiliar**, sendo que os lotes **P1, P3, P7 e P9** permitem também o uso para **Habitação/Comércio/Serviços** nos blocos assinalados em Planta Síntese;

O lote **EQ1** destina-se a **Equipamento de Uso Coletivo**.

O número de fogos por lote deve respeitar o previsto no Quadro Urbanimétrico constante na Planta Síntese de Loteamento. Qualquer alteração ao número de fogos previsto deverá ser devidamente justificada perante os serviços técnicos camarários.

5. 4. CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA

LOTES 1 A 28A

Os lotes 1 a 28A deverão cumprir com o projeto-tipo apresentado a licenciamento por Chesandré, Cooperativa de Habitação e Construção Económica, CRL;

Os logradouros destes lotes deverão manter ao máximo a sua permeabilidade.

LOTES 42 A 56

Nas edificações a erigir nos lotes 42 a 56, o projeto é livre, em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo, no entanto, enquadrar-se com o tipo de arquitetura observada na envolvente próxima e respeitar as seguintes **condicionantes**:

- a) As construções que venham a ter só 1 piso não poderão exceder uma cota de beirado superior a 3,20m e uma altura de edificação máxima de 5,80m. Nos lotes onde as construções apresentem uma ocupação de 2 pisos, as alturas serão respetivamente de 6,20m e 8,80m;
- b) Não é permitida a construção de elementos balançados sob espaço público, tal como palas para proteção solar, caleiras e beirados do telhado;
- c) Os proprietários dos lotes ficam obrigados a garantir três lugares de estacionamento automóvel dentro do perímetro do lote;
- d) A entrada no interior do lote deve ser efetuada na fachada frontal em zona indicada na planta síntese com seta;
- e) É permitida a construção de caves (pisos -1) apenas para aproveitamento comprovado do desnível natural do solo e somente para a utilização como arrumos ou garagens, desde que não se verifique o pé-direito mínimo regulamentar, nem apresentem as condições para contabilização como área bruta de construção;

- f) As paredes exteriores de todos os edifícios deverão ser pintadas preferencialmente de cor branca, ou outra de tom claro, previamente aprovada pelos Serviços Técnicos da CMSC. A existir, recomenda-se a pintura de rodapés, beirados e molduras de vãos nas cores tradicionais da região.
- g) Fica interdito o uso de azulejos e restos de pedra mármore nas fachadas, nos rodapés, socos e outros elementos decorativos.
- h) As caixilharias deverão ser de preferência executadas em madeira, ferro tratado e pintado ou alumínio lacado de boa qualidade;
- i) Fica interdita a utilização de alumínio anodizado na guarnição dos vãos exteriores;
- j) Se se verificar na solução arquitetónica o recurso a coberturas, as mesmas serão revestidas com telha de barro vermelho e deverão ter uma inclinação máxima de 23°;
- k) As águas devem correr para o espaço público ou logradouro do próprio;
- l) É obrigatória a construção de muros de divisão entre o logradouro e logradouros vizinhos ou espaço público e propriedades vizinhas quando tal aconteça, sendo a sua execução a cargo dos adquirentes dos lotes.
- m) Os muros frontais de vedação poderão ter uma altura máxima de 90cm em alvenaria, complementados por um gradeamento com altura de 60cm, perfazendo no total uma altura não superior a 1,50m. Os muros laterais e tardo de vedação deverão ter no mínimo 1,50m e no máximo 2,00m.
- n) O muro deverá ser preferencialmente de alvenaria, rebocado e pintado ou caiado de branco, podendo ser mistos, com alvenaria e complemento em vedação metálica;
- o) É expressamente proibida a construção de outro tipo de divisória entre o logradouro e espaço público ou logradouro vizinho;
- p) Os acertos a fazer para vencer os desníveis de acesso devem ser efetuados sempre no interior do lote, de preferência dentro do Polígono de implantação. Não são permitidas quaisquer deformações em pavimentos dos passeios públicos e em outros espaços públicos.

LOTES 57 A 76

Para os lotes 57 a 76 foi desenvolvido um projeto base de arquitetura em banda que serve apenas de orientação para as soluções arquitetónicas que possam ser desenvolvidas para os lotes. Poderão ser aceites soluções diferentes, devendo, no entanto, o projeto base servir como elemento orientador da definição da solução arquitetónica.

Ao alinhamentos e recuos previstos em Planta Síntese para a fachada principal dos lotes 57 a 76, deverão ser obrigatoriamente respeitados.

Devem ser garantidos dois lugares de estacionamento no interior do lote, sendo preferencialmente um deles em estrutura edificada.

É permitida a edificação de piscinas no logradouro traseiro dos lotes, fora de polígono de implantação definida em Planta Síntese.

Os logradouros destes lotes deverão manter ao máximo a sua permeabilidade.

Para os lotes 57 a 76 deverão ser **respeitadas as condicionantes** definidas para os lotes 42 a 56.

LOTES PLURIFAMILIARES (COM COMÉRCIO/SERVIÇOS)

No que respeita aos lotes destinados a Habitação Plurifamiliar+Comércio/Serviços deverão observar-se as seguintes regras:

- a) A implantação e construção do edifício deverão respeitar o definido na Planta Síntese e na presente Memória Descritiva e Justificativa;
- b) As construções a implantar nos lotes devem respeitar a área total de construção permitida, bem como os polígonos de implantação representados na Planta Síntese do loteamento. Aceitam-se ocupações inferiores ao polígono de implantação desenhado;
- c) As construções dos lotes deverão manter o mesmo recuo das fachadas viradas para as principais vias de circulação projetadas, propondo-se que se implantem no limite frontal do polígono de implantação proposto. Todos os elementos construtivos, tais como, pérgulas, alpendres, terraços cobertos, telheiros, e outros significativos, constituem por si só alinhamentos, não podendo assim extravasar o polígono de implantação.

- d) Os afastamentos e recuos das fachadas devem igualmente respeitar os limites do polígono de implantação definido em Planta Síntese;
- e) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de quatro pisos para os blocos P4 e P7 e de 3 pisos para os restantes lotes de Blocos Plurifamiliares;
- f) A cota de soleira de entrada nos lotes, deverá ser definida de acordo com os projetos de arruamentos a executar, de forma a não resultarem degraus nem rampas de acesso na via pública. Não serão permitidas soluções que resultem em diferenças de inclinação súbita e acentuada ao nível dos pavimentos públicos, ou em barreiras para pessoas de mobilidade condicionada;
- g) A elevação da soleira dos edifícios habitacionais (com ou sem comércio/serviços) não deverá exceder os 15cm a 30cm acima da cota superior da guia de lancil existente em frente aos edifícios. As cotas de soleira adotadas deverão resultar em soluções corretas no que respeita ao desenvolvimento dos passeios públicos, não se permitindo soluções que resultem em diferenças de inclinação súbita e acentuada ao nível dos pavimentos públicos, ou em barreiras para pessoas de mobilidade condicionada;
- h) Após definição dos projetos dos arruamentos a executar, serão definidas as cotas de soleira próprias dos lotes;
- i) Será permitida a construção de caves (pisos -1) para os edifícios plurifamiliares apenas para o uso de garagem/parqueamento, não sendo, porém, obrigatória a sua construção. Devem preverem-se dentro dos lotes os estacionamento privados necessários.

5. 5. COBERTURAS

Em todos os projetos a desenvolver no loteamento, é dada preferência à utilização de soluções arquitetónicas de cobertura plana, uma vez que se considera ser a solução arquitetónica que melhor se enquadra com a filosofia urbanística desde sempre definida para o Centro Urbano de Vila Nova de Santo André.

Porém, se forem projetadas coberturas inclinadas, a inclinação das águas não deve ser superior a 23°, salvo se se tratar de construção especial, em conformidade com solução arquitetónica devidamente justificada. Apenas será permitida a utilização de telhas de barro ou similares.

Caso se verifique a necessidade de proceder à recolha de águas pluviais em caleira, deve adotar-se uma solução em que a mesma não fique visível.

No caso de se apresentar coerente com a solução arquitetónica, poderá ser adotado um sistema de cobertura plana, total ou parcial, devendo o escoamento das águas pluviais ser assegurado por sistemas que conduzam as águas a tubos de queda.

5. 6. CHAMINÉS

As chaminés deverão respeitar as formas usuais da região, de secção quadrada, retangular ou cilíndrica.

Não será permitida o revestimento das chaminés com desperdícios de mármore ou de qualquer outro tipo de pedra não aparelhada, assim como não será permitido o revestimento com materiais refletores, nomeadamente, com azulejos ou mosaico vitrificado.

5. 7. ACABAMENTOS EXTERIORES

Não é permitida a utilização de desperdícios de mármore ou de qualquer outro tipo de pedra não aparelhada como revestimento de paredes, pilares, socos, molduras, panos de parede ou cunhais. Não é igualmente permitido revestir exteriormente os edifícios com materiais refletores, nomeadamente, com azulejos ou mosaico vitrificado. No revestimento das fachadas devem ser aplicados materiais e utilizadas cores ou texturas que mantenham o equilíbrio morfológico e cromático da zona envolvente.

Não é permitida a utilização de elementos construtivos que criem dissonância, demarcando-se da zona onde estão inseridos (tais como balaústres ou artefactos de cimento).

Os edifícios devem prever soluções, para a colocação de estendais, de forma a minimizar o impacto visual dos mesmos no espaço urbano. Os estendais devem ter luminosidade, funcionalidade e ventilação direta.

Deve evitar-se um cromatismo multicolor no mesmo edifício. No entanto, não há restrições nas cores a empregar, devendo a solução final integrar-se com a envolvente onde se insere.

Não há restrições quanto aos caixilhos a empregar, com exceção a caixilhos anodizados ou à cor natural, desde que sejam de qualidade e se integrem perfeitamente no edifício.

Os recetáculos postais domiciliários, devem inserir-se harmoniosamente nos alçados ou nos muros, de forma a permitir que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios.

A imagem da construção deve ser coerente, não devendo existir mistura de diferentes tipos de linguagem arquitetónica num só edifício.

5. 8. MUROS

Os muros de vedação à face dos arruamentos públicos (muros principais), disporá de um portão destinado à entrada de veículos no interior do lote e de outro portão para entrada pedonal. Os muros manterão a altura já licenciada para os muros dos lotes 1 a 28A, num máximo de 1,00m de altura.

Serão executados, preferencialmente, em alvenaria e terão acabamento a reboco de argamassa de cimento, areado, liso e pintado a tinta plástica, preferencialmente na cor branca, ou outra que se enquadre na cromática verificada na envolvente.

Os portões serão em alumínio termolacado, ou similar, na cor branca.

Os restantes muros de vedação deverão cumprir com as regras do Código Civil e deverão apresentar características construtivas e cromáticas idênticas às descritas para os muros principais.

5. 9. GENERALIDADES

A arquitetura adotada nos lotes deve enquadrar-se no tipo de arquitetura já observada na envolvente próxima e respeitar a presente Memória Descritiva e Justificativa.

Se se verificar a necessidade de proceder a movimentação de terras, desvio de traçado de infraestruturas ou necessidade de execução de muros para suporte de terras, os mesmos serão executados a cargo do adquirente do lote, devendo o mesmo proceder ao respetivo licenciamento, se aplicável.

As cotas de soleira e alinhamentos deverão ser respeitadas e a sua marcação pedida nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal de Santiago do Cacém. No entanto nunca deverá ser superior ao resultado da inclinação transversal do passeio em 2%.

Os projetos de arquitetura devem ser antecédidos de estudo prévio apresentado à aprovação dos serviços técnicos da CMSC. Devem os mesmos ser elaborados preferencialmente por arquitetos

6. OMISSÕES

Em tudo o omissos nesta Memória Descritiva e Justificativa, serão respeitadas as normas legais aplicáveis, nomeadamente o RMEU, PDMSC, Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08/08, Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12 na sua redação atual, assim como restante legislação específica aplicável. Em caso de dúvida na interpretação da presente 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, 30 de outubro de 2020

A arquiteta

(Helena Isabel Mendes)