

## ÍNDICE

1.	Objecto .....	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 .....	6
5.1	Descrição da Proposta .....	6
5.2	Usos Propostos .....	7
5.3	Parâmetros Urbanísticos.....	7
5.4	Volumetria .....	8
6.	Projecto.....	8
6.1	Generalidades .....	8
6.2	Imagen Arquitectónica.....	9
7.	Alteração ao Estado Natural do Terreno / Projectos de Especialidades .....	10



## MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

LOTEAMENTO MUNICIPAL DAS AREIAS BRANCAS – Vila Nova de Santo André

### 1. OBJECTO

A presente Memória Descritiva e Justificativa destina-se a acompanhar as peças desenhadas do Loteamento Municipal das Areias Brancas, localizado na Rua dos Caniços em Vila Nova de Santo André.

O Loteamento apresenta uma Área de Intervenção de 32.371,70m<sup>2</sup> para a qual é proposta a definição do Lote 1 com uma área de 24.597,21m<sup>2</sup>.

O local encontra-se abrangido pelo Plano Director Municipal de Santiago do Cacém (Aviso n.º 3234/2022 no Diário da República, 2<sup>a</sup> Série de 16/2/2022), tal como se pode observar na imagem abaixo apresentada.



De acordo com a Planta de Ordenamento Proposta do Plano Director Municipal em vigor, esta área encontra-se caracterizada como “Espaços Habitacionais a Consolidar” e uma pequena faixa como “Espaços Habitacionais Consolidados”.



## 2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO LOTEAMENTO

A localização proposta para o loteamento deve-se à necessidade de proporcionar à cidade uma maior oferta de lotes para habitação.

### Área a Lotear – Loteamento Municipal das Areias Brancas



Para além dos limites da área a lotear, existem ainda algumas infraestruturas existentes, cuja requalificação deverá ser assegurada pelo adquirente do lote, assim como a relocalização de infraestruturas existentes dentro do lote, nomeadamente arranjos paisagísticos, reformulação pontual de traçado de ciclovía e outras infraestruturas (eletricidade, águas, ...) beneficiação de arruamentos envolventes existentes, execução de acesso viário ao lote, entre outros que se mostrem necessários.

Por se tratar de um espaço estrutural fundamental que vai ser uma referência da cidade, considera-se que, a bem da dignificação de toda a envolvente urbanística onde o loteamento se insere, urge promover a requalificação/beneficiação de alguns acessos e espaços públicos.

A Área de Intervenção do Loteamento, com um total de 32.371,70m<sup>2</sup> é delimitada a:

**Norte** – Rua da Maria da Moita;



**Sul** – Rua da Índia;

**Nascente** – Bairro da Atalaia Norte;

**Poente** – Rua dos Caniços;

### 3. PARCELAS CADASTRAIS ABRANGIDAS

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

- Artigo matricial 2º da Secção G (parte), descrito na CRP sob o n.º 1500/19910415 da freguesia de Santo André;

**Área de Intervenção – Cadastro**



A Área a lotear, com um total de 24.597,21m<sup>2</sup> terá as seguintes proveniências:

- 24.597,21m<sup>2</sup> a desanexar do Artigo matricial 2º da Secção G (parte);

A Área do Lote 1, com um total de 24.597,21m<sup>2</sup> terá as seguintes proveniências:

- 24.597,21m<sup>2</sup> a desanexar do Artigo matricial 2º da Secção G (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 Director Municipal em vigor, publicado na 2ª Série do Diário da República a 16/2/2022 sob o Aviso n.º 3234/2022, e de acordo com a Planta de Ordenamento Proposta, o Loteamento Municipal das Areias Brancas enquadra-se em área definida como “Espaços Habitacionais a Consolidar” e “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 residencial a consolidar, aplicam-se, entre outros, os artigos 53.º, 54º 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.”*

##### **“ARTIGO 54.º**

###### **Áreas a consolidar**

*1. As áreas a consolidar caracterizam-se por espaços a preencher na malha urbana, desprovidos parcialmente de infraestruturas, com vista à sua consolidação estrutural e funcional.*

*2. Nestas áreas as operações urbanísticas devem respeitar os alinhamentos e tipologias das edificações existentes ou seguir os planos de alinhamento estudados para o efeito pela Câmara Municipal.*

*3. Nas situações previstas no n.º 5 do artigo 52.º, e sem prejuízo do disposto no número anterior, as operações urbanísticas a desenvolver ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:*

*a) Aglomerados urbanos de nível I:*

*i. Índice máximo de utilização do solo – 0,6;*

*ii. Densidade máxima – 30 fogos /ha;*

*iii. Número máximo de pisos – 4;*

*iv. Altura máxima da edificação – 13m.”*



### **"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 atividades compatíveis com a função habitacional, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de turismo e as atividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, bem como de equipamentos de utilização coletiva.*
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.

Considerando a construção do número máximo de fogos permitido (73), e que estes não têm uma área de construção definida, para o cálculo do número de lugares de estacionamento a garantir no loteamento considera-se a construção de habitações com área de construção superior a 300m<sup>2</sup> para o qual são necessários 3 lugares por fogo.

Assim, é necessária a construção de 219 lugares privados, ao qual se acrescem 44 lugares públicos (20%).

### **5. DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO**

#### **5.1 Descrição da Proposta**

O Loteamento surge da necessidade de dotar a cidade de Vila Nova de Santo André, com uma maior oferta para lotes habitacionais.

É prevista a criação de 1 lote, com uma área de 24.597,21m<sup>2</sup>, onde se prevê a construção de novas habitações unifamiliares.

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, os edifícios a erigir no Lote 1 serão destinados a habitações unifamiliares.

Haverá possibilidade de edificação de cave única e exclusivamente para parqueamento e/ou arrumos, desde que a mesma seja completamente enterrada, não havendo elevação de cota de soleira. Esta cave não será contabilizada para áreas de construção nem Índices urbanísticos, devendo para tal ter características próprias, definidas em RMEU. A construção de cave é facultativa.

## 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:** ..... 32.371,70m<sup>2</sup>;  
**Área do Lote 1:** ..... 24.597,21m<sup>2</sup>;  
**Área Total de Implantação:** ..... 9838,88m<sup>2</sup>;  
**Área Total de Construção:** ..... 14.758,33m<sup>2</sup>;  
**Número Máximo de Fogos:** ..... 73;  
**Número Máximo de Pisos:** ..... 2 + Cave Opcional (Estacionamento/Arrumos);  
**Altura Máxima da Edificação:** ..... 8,00m;  
**Usos Permitidos** ..... Habitação unifamiliar;  
**Índice Máximo de Utilização do Solo (aprox.):** ..... 0,6;  
**Índice Máximo de Ocupação do Solo (aprox.):** ..... 0,4;  
**Índice Máximo de Utilização do Lote (aprox.):** ..... 0,6;  
**Índice Máximo de Ocupação do Lote (aprox.):** ..... 0,4;  
**Densidade Máxima:** ..... 30 fogos/ha;

Na concretização do loteamento devem ser garantidos espaços verdes e de utilização coletiva, bem como arruamentos, passeios e estacionamentos que deem cumprimento à Portaria n.º 216B/2008 de 3 de março.

A operação urbanística proposta apresenta o seguinte Quadro Urbanimétrico:



## QUADRO URBANIMÉTRICO

Nº Lote	Área de Lote (m <sup>2</sup> )	Área Total de Implantação (m <sup>2</sup> )	Área Total de Construção (m <sup>2</sup> )	Usos	Nº Pisos	I.u.L.	I.o.S.	Altura Máxima da Construção (m)
1	24.597,21	9.838,88	14.758,33	Habitação Unifamiliar	2 + Cave (opcional)	0,6	0,4	8,00
TOTAL	24.597,21	9.838,88	14.758,33	Habitação Unifamiliar	2 + Cave (opcional)	0,6	0,4	8,00
Observações:	<ul style="list-style-type: none"><li>- I.u.L. - Índice de utilização do lote &gt; é o quociente entre a área total de construção no lote e a área do lote objecto de intervenção.</li><li>- I.o.L. - Índice de ocupação do lote &gt; é o quociente entre a área total de implantação e a área do lote a que o índice diz respeito.</li><li>- A Área de Intervenção do Loteamento, encontra-se abrangida pelo Plano Director Municipal de Santiago do Cacém e de acordo com a Planta de Ordenamento Proposta, este Loteamento enquadra-se em área definida como "Espaços Residenciais a consolidar" e "Espaços Verdes".</li><li>- Aplicam-se, entre outros, os artigos 53º, 54º e 56º do PDMSC.</li><li>- A Cave permitida é opcional e não obrigatória. A construir deverá ser apenas para estacionamento e/ou arrumos e ter o pé-direito livre inferior a 2,40m.</li></ul>							

### 5.4 Volumetria

Prevê-se a construção de vivendas unifamiliares com dois (2) pisos acima da cota de soleira e um (1) piso abaixo da cota de soleira (opcional), não devendo a altura máxima da edificação ultrapassar os 8,00m.

Poderá recorrer-se a soluções de duplo pé-direito, ou de utilização parcial de meio piso interior, desde que seja dado cumprimento à volumetria estabelecida.

No caso de se optar por edificar a cave, a sua área bruta não será contabilizada para a área de construção nem Índices Urbanísticos, devendo ter pé-direito livre inferior a 2,40m.

A optar pela construção, o piso abaixo da cota de soleira deverá ser totalmente enterrado, não devendo ultrapassar o polígono de implantação definido em Planta Síntese.

## 6. PROJECTO

### 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 do Lote 1 deve respeitar o polígono máximo de implantação constante na Planta Síntese.

A volumetria deve respeitar a prevista na Planta Síntese e nos quadros Urbanimétrico, ou seja, dois pisos. É permitida a construção de cave enterrada para estacionamentos, sendo a sua construção opcional e não obrigatória.

Propõe-se uma altura máxima de edificação de 8,00m.



## 6.2 Imagem Arquitectónica

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

- a) A construção deverá respeitar as condicionantes verificadas na envolvente próxima, no que se refere ao capítulo da imagem arquitectónica;
- b) A implantação e construção deverão respeitar as condicionantes impostas pela Planta Síntese e a pela presente Memória Descritiva e Justificativa do loteamento;
- c) 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;
- d) Fica interdito o uso de azulejos e restos de pedra mármore nas fachadas, nos rodapés, socos e outros elementos decorativos.
- e) Não é permitida a utilização de balaústres ou artefactos de cimento;
- f) Não é permitido o recurso a varandas ou balanços sobre a via pública;
- g) A imagem da construção deve ser coerente, não devendo existir mistura de diferentes tipos de linguagem arquitectónica num só edifício;
- h) As paredes exteriores de todos os edifícios deverão ser pintadas preferencialmente na 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.
- i) Se se verificar na solução arquitectónica o recurso a coberturas, as mesmas serão revestidas com telha de barro vermelho e deverão ter uma inclinação máxima de 23º;
- j) 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;
- k) 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 arquitectónica deverá dar cumprimento a todas as normas legais aplicáveis;
- l) 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.
- m) 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 pelo seu adquirente e de acordo com cotas previamente avaliadas pelos Serviços Técnicos, as quais deverão ser apresentadas pelo adquirente aquando do licenciamento dos edifícios.

Caso se verifique a necessidade de abate de alguma espécie arbórea protegida por lei, a obtenção do necessário licenciamento ficará a cargo do adquirente do lote. Em todo o caso, verificando-se qualquer tipo de abate de árvores, este deverá ser compensado com a plantação em dobro da espécie abatida, em local definido em Planta Síntese como Espaços Verdes de Utilização Colectiva.

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 acção no terreno.

Em tudo o omitido 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 adoptadas.

Santiago do Cacém, 17 de fevereiro de 2022

Inês Rufino, arquiteta