

ÍNDICE

1. Objecto.....	2
2. Delimitação da Área de Intervenção do Loteamento.....	3
3. Parcelas Cadastrais Abrangidas	3
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	6
5.3 Parâmetros Urbanísticos.....	6
5.4 Volumetria	7
6. Projecto.....	7
6.1 Generalidades	7
6.2 Imagem Arquitectónica.....	8
7. Alteração ao Estado Natural do Terreno / Projectos de Especialidades	9

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

LOTEAMENTO MUNICIPAL DA ESCOLA DA ALDEIA DE SANTO ANDRÉ – Aldeia de Santo André

1. OBJECTO

A presente Memória Descritiva e Justificativa destina-se a acompanhar as peças desenhadas do Loteamento Municipal da Escola da Aldeia de Santo André, localizado na Rua da Escola, na Aldeia de Santo André.

O Loteamento apresenta uma Área de Intervenção de 3.053,64m² para a qual é proposta a definição de 1 lote.

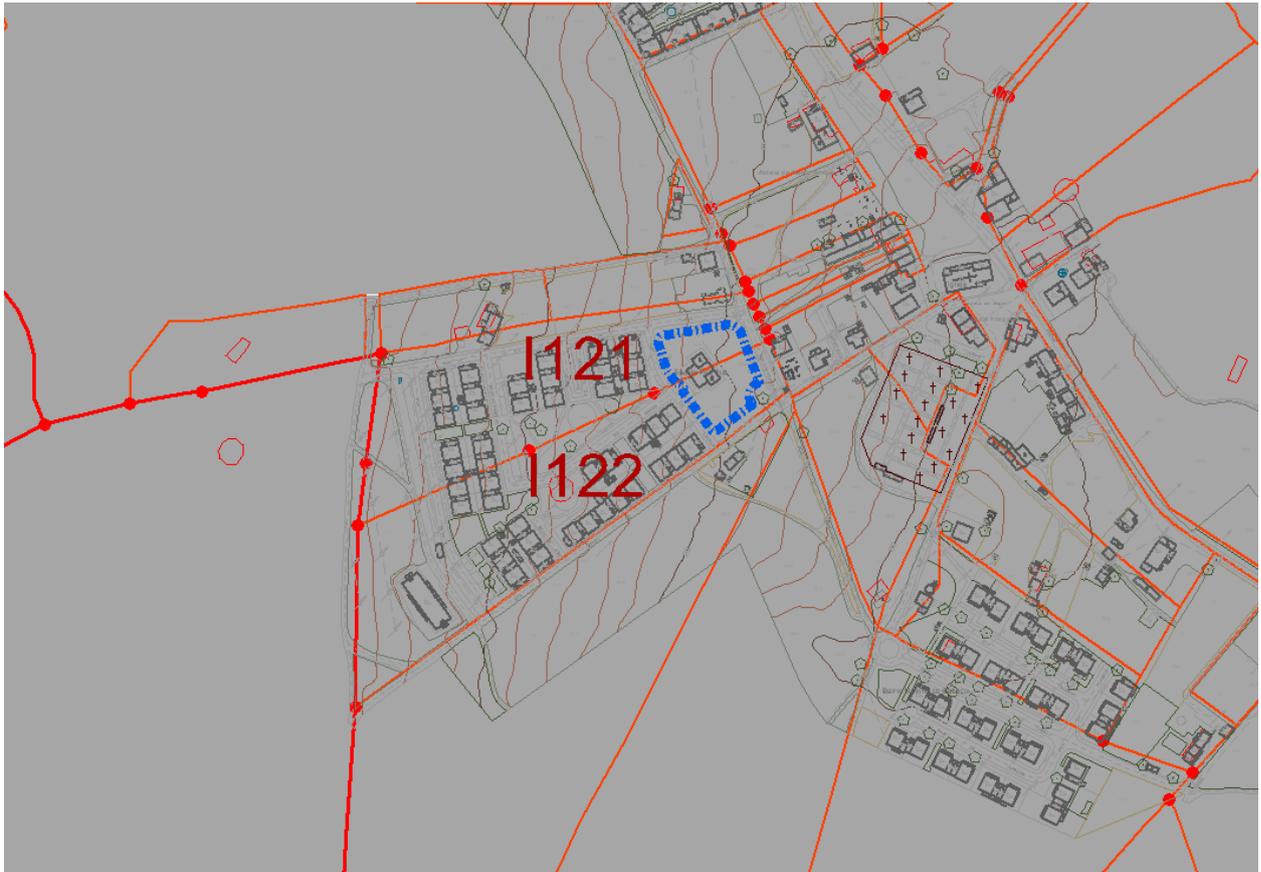
O local encontra-se abrangido pelo Plano Director Municipal de Santiago do Cacém (Aviso n.º 3234/2022 no Diário da República, 2ª Série de 16/2/2022), tal como se pode observar na imagem abaixo apresentada.



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

- Artigo matricial 121º da Secção I, descrito na CRP sob o n.º 1057/19900328 da freguesia de Santo André;
- Artigo matricial 122º da Secção I (parte), descrito na CRP sob o n.º 1057/19900328 da freguesia de Santo André;

Área de Intervenção – Cadastro



A Área a lotear, com um total de 3.053,64 m² terá as seguintes proveniências:

- 1.416,58 m² a desanexar do Artigo matricial 121º da Secção I;
- 1.637,06 m² a desanexar do Artigo matricial 122º da Secção I (parte);

A Área de cedência para lotes, com um total de 3.053,64m² terá as seguintes proveniências:

- 1.416,58m² a desanexar do Artigo matricial 121º da Secção I;
- 1.637,06m² a desanexar do Artigo matricial 122º da Secção I (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 16/02/2022 sob o Aviso n.º 3234/2022, e de acordo com a Planta de Ordenamento Proposta, o Loteamento Municipal Escola da Aldeia de Santo André enquadra-se em área definida como “Espaços Habitacionais Consolidados”.

Dessa forma, aplica-se, entre outros, os artigos 53.º e 56.º 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 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.

Uma vez que o edifício da escola já se encontra construído e o lote se encontra delimitado e servido de infraestruturas em volta, não é necessário garantir novas áreas para infraestruturas viárias. Na proximidade do loteamento existe também um espaço de jardim e parque infantil pelo que não se justifica a definição de áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes.

Dentro do lote, deverão ser assegurados os lugares privados definidos na Portaria n.º 216B/2008 de 3 de março, utilizando o fator de localização referido no artigo 68.º do PDM de Santiago do Cacém. Sendo a Aldeia de Santo André considerada um aglomerado nível III, o número de lugares de estacionamento a garantir reduz para 0,7 do valor definido na referida Portaria.

Relativamente aos lugares de estacionamento públicos, estão já criados junto ao lote 6 lugares de estacionamento. Para os 272,10m² de construção que atualmente o edifício da escola apresenta, apenas seriam necessários garantir 2 lugares públicos. No entanto, caso o edifício seja ampliado para o máximo permitido, 912,20m², passarão a ser necessários 10 lugares públicos. Assim, se se verificar a ampliação do edifício construído para uma área que leve a uma necessidade de lugares superior à existente, 6 lugares, aos quais corresponde uma área de construção de 570m², deverão ser assegurados no interior do lote, em zona com acesso público, os lugares em falta.

5. DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

5.1 Descrição da Proposta

A proposta de criação do loteamento deve-se à necessidade de regularizar a nível cadastral o terreno no qual se construiu a Escola da Aldeia de Santo André. Com o encerramento da Escola, pretende possibilitar a utilização do edifício para novos usos, sendo necessária a definição dos limites do lote onde se insere a escola.

É prevista a criação de 1 lote, com área de 3.053,64m², onde se possibilita a ampliação do edifício existente para o uso de equipamento, comércio e/ou serviços.

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. Deverá ser tida em conta a cota do edifício já construído, bem como as cotas dos edifícios e arruamentos existentes na envolvente.

5.2 Usos Propostos

Os edifícios a erigir no lote serão destinados a equipamentos, comércio e/ou 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: 3.053,64m²;
 Área Total dos Lotes: 3.053,64m²;
 Área Total de Implantação: 912,20m²;
 Área Total de Construção: 912,20m²;
 Número Máximo de Pisos: 1;
 Altura Máxima da Edificação: 6,00m;
 Usos Permitidos Equipamentos, Comércio e/ou Serviços;
 Índice Máximo de Utilização do Solo (aprox.): 0,299;
 Índice Máximo de Ocupação do Solo (aprox.): 0,299;
 Índice Máximo de Utilização do Lote (aprox.): 0,299;
 Índice Máximo de Ocupação do Lote (aprox.): 0,299;

A operação urbanística proposta apresenta o seguinte Quadro Urbanimétrico:

QUADRO URBANIMÉTRICO								
Nº Lote	Área de Lote (m ²)	Área Total de Implantação (m ²)	Área Total de Construção (m ²)	Usos	Nº Pisos	I.u.L.	I.o.L.	Altura Máxima da Construção (m)
1	3.053,64	912,20	912,20	Equipamento, Comércio e/ou Serviços	1	0,299	0,299	6,00
TOTAL	3.053,64	912,20	912,20	Equipamento, Comércio e/ou Serviços	1	0,299	0,299	6,00
Obs.:	<ul style="list-style-type: none"> - I.u.L. - Índice de utilização do lote > é o quociente entre a área total de construção no lote e a área do lote objecto de intervenção. - I.o.L. - Índice de ocupação do lote > é o quociente entre a área total de implantação e a área do lote a que o índice diz respeito. - 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 Habitacionais consolidados". - Aplicam-se, entre outros, os artigos 53º e 56º do PDMSC. 							

5.4 Volumetria

Prevê-se a ampliação do edifício para o uso de Equipamento, Comércio e/ou Serviços, com um (1) piso acima da cota de soleira, não devendo a altura máxima da edificação ultrapassar os 6,00m.

6. PROJECTO

6.1 Generalidades

O projecto é livre em solução construtiva, linguagem, cromatismo, etc., devendo, no entanto, enquadrar-se com o tipo de arquitetura do edifício existente.

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, ou seja, um piso.

Propõe-se uma altura máxima de edificação de 6,00m.

6.2 Imagem Arquitectónica

Uma vez que no lote existe um edifício já construído, as ampliações e/ou novos edifícios a erigir deverão apresentar uma solução de arquitetura que se enquadre com o edifício existente. Dessa forma deverá ficar condicionado às seguintes regras:

- a) A construção deverá respeitar as condicionantes verificadas no edifício existente, 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 arborea 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 omissa 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, 11 de abril de 2023

Inês Rufino, *arquiteta*