

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	8
5.1 Descrição da Proposta	8
5.2 Usos Propostos	8
5.3 Parâmetros Urbanísticos.....	8
5.4 Volumetria	9
6. Projecto.....	10
6.1 Generalidades	10
6.2 Imagem Arquitectónica.....	10
7. Alteração ao Estado Natural do Terreno	11

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

LOTEAMENTO MUNICIPAL DO GALEÃO – Vila Nova de Santo André

1. OBJECTO

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

O Loteamento apresenta uma Área de Intervenção de 53.804,98m² para a qual é proposta a definição de 4 lotes.

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.

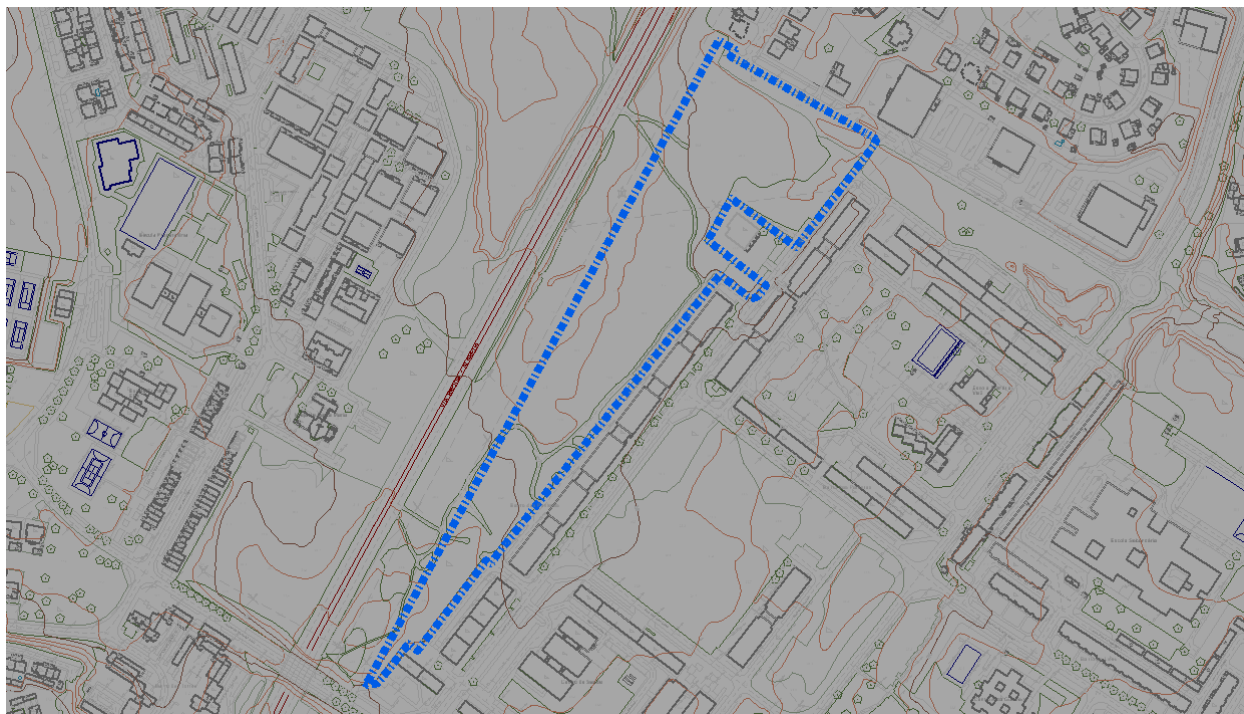


De acordo com a Planta de Ordenamento Proposta do Plano Director Municipal em vigor, esta área encontra-se caracterizada como “Espaço Habitacional Consolidado e a Consolidar”.

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 do Galeão



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.

No seu interior a área a lotear não se encontra servida de infraestruturas, pelo que a sua execução deverá ser assegurada pelos adquirentes dos lotes, nomeadamente arranjos paisagísticos, criação de arruamentos de acesso viário e outras infraestruturas necessárias (eletricidade, águas, ...). A realocação de infraestruturas existentes que atravessem o lote ficará a cargo do adquirente do lote.

Para além dos limites da área a lotear, existem ainda algumas infraestruturas envolventes, cuja requalificação deverá ser assegurada pelo adquirente do lote.

Nomeadamente, na rua do Galeão, junto aos limites do loteamento, próximo do lote 4, existe uma caixa de garrafas de gás que serve o edifício em frente. Uma vez que com o novo desenho esta caixa passaria a ficar no meio do passeio pedonal, esta deverá ser realocada. Esta realocação deverá ser assegurada pelo adquirente do lote, devendo a nova caixa localizar-se junto do edifício a que pertence. Na Planta Síntese (Des. 4), está representada uma possível nova localização para a caixa, devendo, ainda assim, esta realocação ser estudada no projeto dos lotes.

A Área de Intervenção do Loteamento, com um total de 53.804,98m² é delimitada a:

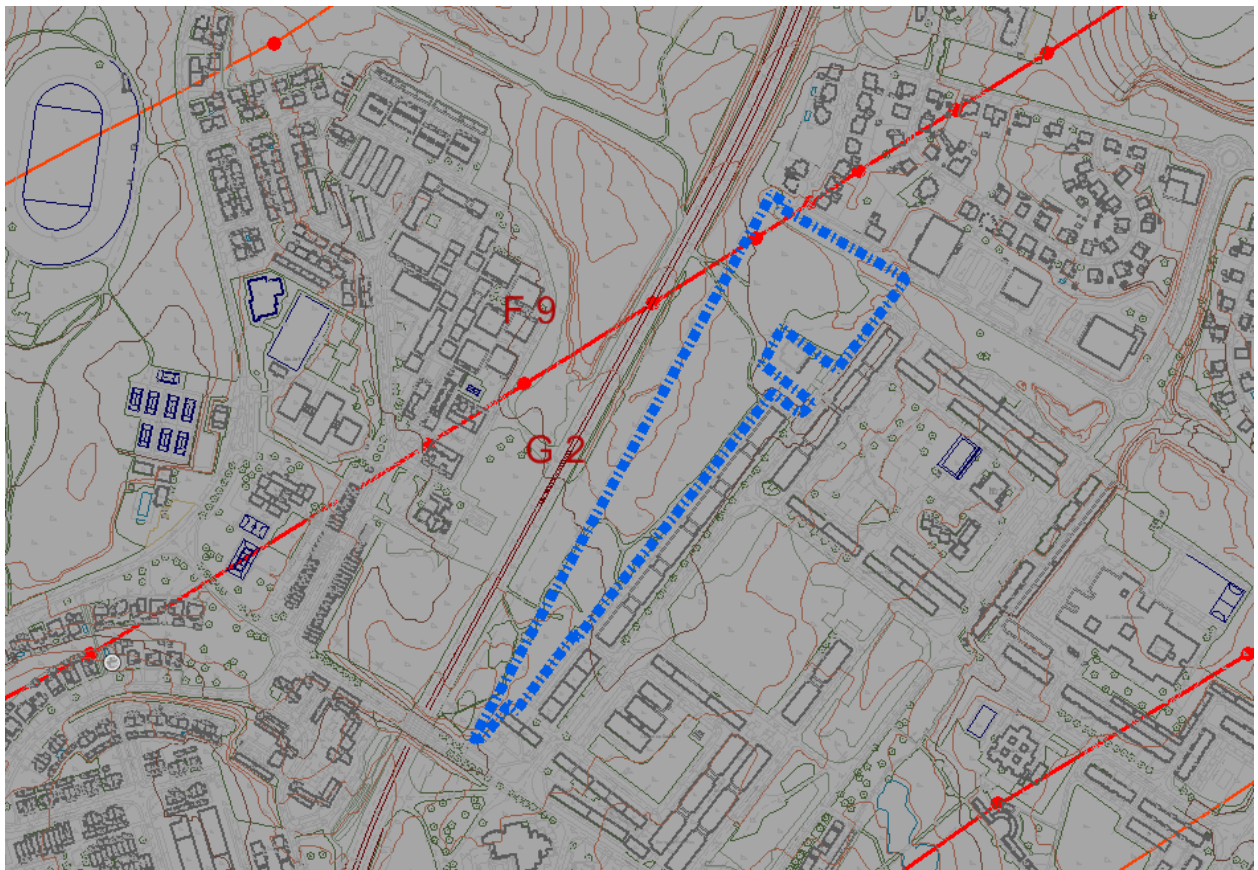
- Norte** – Rua dos Trópicos;
- Sul** – Avenida de Santiago;
- Nascente** – Rua do Galeão e Rua dos Navegantes;
- Poente** – terrenos privados do Município;

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;
- Artigo matricial 9º da Secção F (parte), descrito na CRP sob o n.º 1510/19910705 da freguesia de Santo André;

Área de Intervenção – Cadastro



A Área a lotear, com um total de 53.804,98 m² terá as seguintes proveniências:

- 1.242,53 m² a desanexar do Artigo matricial 9º da Secção F (parte);
- 52.562,45 m² a desanexar do Artigo matricial 2º da Secção G (parte);

A Área de cedência ao domínio público, com um total de 17.009,52m² terá as seguintes proveniências:

- 1.242,53 m² a desanexar do Artigo matricial 9.º da Secção F (parte);
- 15.766,99 m² a desanexar do Artigo matricial 2.º da Secção G (parte);

A Área de cedência para lotes, com um total de 36.795,46m² terá as seguintes proveniências:

- 36.795,46m² a desanexar do Artigo matricial 2.º 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 16/02/2022 sob o Aviso n.º 3234/2022, e de acordo com a Planta de Ordenamento Proposta, o Loteamento Municipal do Galeão 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 4.º 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 consolidado e a consolidar, aplicam-se, entre outros, os artigos 53.º, 54.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.”

“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.

Para o cálculo dos índices urbanísticos foram utilizados critérios diferentes consoante os lotes se encontram em área consolidada e área a consolidar.

Para isso, identificou-se a totalidade da área do loteamento abrangida por área a consolidar, com a área de 30.202,78m². Assim, na área a consolidar podem ser construídos, no máximo 90 fogos (30/ha), com uma área de construção máxima de 18.121,67m² (índice de 0,6). Estes fogos e área foram distribuídos pelos lotes 1 e 2, de acordo com o uso que se prevê para os mesmos. Assim, no lote 1 é permitida a construção de 40 fogos e uma área de construção de 12.000,00m² na qual será permitida também a construção de edifícios de serviços. No lote 2, permite-se a construção de 50 fogos, com um máximo de 6.000,00m².

Relativamente aos lotes 3 e 4, o número de fogos e a área máxima de construção foram definidos de acordo com os edifícios existentes na envolvente. No lote 3 é permitida a construção de 235 fogos, com um máximo de 28.000,00m². No lote 4, permite-se a construção de 50 fogos, com um máximo de área de 6.000,00m².

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 já servida de equipamentos (Centro de Saúde, Parque de Skate e área destinada à instalação de Centro Cultural), considera-se não se justificar a criação de novas áreas destinadas a equipamentos.

Para o cálculo dos lugares de estacionamento público foi considerado o número máximo de fogos e a área máxima de construção definidos para os lotes. Uma vez que o número de lugares necessários varia consoante o uso definido para os lotes, o cálculo foi efetuado como se descreve em seguida.

Lote 1 – Considerando metade da área de construção como serviços e 40 fogos de habitação.

Relativamente aos 40 fogos para habitação, utilizando metade da área permitida para o lote, prevê-se que as habitações tenham cerca de 150 m² de área. Sendo possível, neste lote a construção de habitações unifamiliares, utilizou-se para o cálculo os 2 lugares por fogo definidos para este tipo de habitação com estas dimensões. Para estacionamento público são necessários 20% dos lugares privados.

Quanto à área contabilizada como serviços, uma vez que o lote tem uma área de construção superior a 500m² pelo que, o valor a utilizar para o cálculo dos lugares a garantir no interior do lote será o de 5 lugares/100m² de construção. Para estacionamento público são necessários 30% dos lugares privados.

Lote 1 – Habitação: 40 fogos – Lugares Privados: 80 – Lugares Públicos: 16

– Serviços: 6.000,00m² – Lugares Privados: 300 – Lugares Públicos: 90

Relativamente aos lugares privados, estes deveram ser garantidos no interior do lote, sendo calculados tendo em conta a área de construção utilizada efetivamente. Quanto aos lugares públicos estão garantidos os **106** lugares definidos. No entanto, caso a distribuição da área máxima pelos diferentes usos seja diferente da prevista e leve a um agravamento do número de lugares públicos necessários, os lugares em falta deverão ser assegurados no interior do lote, sendo garantido o acesso público aos mesmos.

Lotes 2 a 4 – Considerando a totalidade como habitação

Uma vez que todos os lotes se destinam a habitação plurifamiliar, com áreas que se prevê que sejam inferiores a 120m², são necessários 1,5 lugares por fogo. Para estacionamento público é necessário garantir 20% dos lugares privados.

Lote 2 – Habitação: 50 – Lugares Privados: 75 – Lugares Públicos: 15

Lote 3 – Habitação: 235 – Lugares Privados: 353 – Lugares Públicos: 71

Lotes 4 – Habitação: 50 – Lugares Privados: 75 – Lugares Públicos: 15

Assim, na totalidade são necessários garantir 101 lugares públicos. Uma vez que o lote 3 tem uma grande área e se optou por dar uma maior flexibilidade para a construção no seu interior, os lugares públicos necessários para esse lote não foram colocados de forma a não condicionar os acessos ao interior do lote. Com o desenvolvimento do projeto para o interior do lote 3 deverão ser assegurados os **71** lugares públicos necessário. Estão garantidos os **30** lugares públicos correspondentes aos lotes 2 e 4.

Total

Assim, na totalidade estão garantidos **136 lugares públicos** no loteamento, sendo necessários mais **71 lugares públicos** a assegurar pelo adquirente do lote 3.

Relativamente aos espaços verdes previstos, deve privilegiar-se a utilização de inertes, arbustos e árvores, em detrimento de relvados, de forma a diminuir as necessidades hídricas destas áreas, assim como a sua manutenção.

Junto ao lote 3, tal como para os estacionamento, optou-se por não colocar árvores de arruamento de forma a permitir uma maior flexibilidade de construção no seu interior. Assim, a sua colocação deverá ser prevista durante o projeto no interior do lote.

Está previsto no loteamento um espaço para a colocação de depósito de gás, assinalado na Planta Síntese (Des. 4).

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 4 lotes, com áreas entre os 1.847,23m² e os 17.294,65m², onde se prevê a construção de novos edifícios de habitação plurifamiliar, sendo permitido no lote 1 habitação unifamiliar e serviços.

Optou-se pela criação de lotes de grandes dimensões de forma a permitir uma maior flexibilidade de ocupação da zona. Assim, os adquirentes dos lotes poderão optar por diferentes formas de ocupação dos mesmos, de acordo com os edifícios a construir.

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. Foram elaborados uns perfis esquemáticos das novas ruas a criar que deverão ser tidos em conta no desenvolvimento mais pormenorizado do projeto.

5.2 Usos Propostos

Tal como já mencionado, os edifícios a erigir no Loteamento serão destinados a habitação e/ou serviços.

Haverá possibilidade de edificação de cave única e exclusivamente para estacionamento e/ou arrumos, desde que as condições do terreno o permitam, 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: 53.804,98m²;

Área Total dos Lotes: 36.795,46m²;
Área de Cedência ao Domínio Público: 17.009,52m²;
Área Total de Implantação: 16.000,00m²;
Área Total de Construção: 52.000,00m²;
Número Máximo de Pisos: 4 + Cave;
Altura Máxima da Edificação: 13,00m;
Usos Permitidos Habitação e/ou Serviços;
Índice Máximo de Utilização do Solo (aprox.): 0,297;
Índice Máximo de Ocupação do Solo (aprox.): 0,966;
Índice Máximo de Utilização do Lote (aprox.): 0,435;
Índice Máximo de Ocupação do Lote (aprox.): 1,410;

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.o.L.	I.u.L.	Altura Máxima da Construção (m)	Número Máximo de Fogos
1	17.294,65	6.000,00	12.000,00	Habitação e/ou Serviços	4 + Cave	0,345	0,694	13,00	40
2	3.636,05	1.500,00	6.000,00	Habitação Plurifamiliar	4 + Cave	0,413	1,650	13,00	50
3	14.017,53	7.000,00	28.000,00	Habitação Plurifamiliar	4 + Cave	0,499	1,997	13,00	235
4	1.847,23	1.500,00	6.000,00	Habitação Plurifamiliar	4 + Cave	0,812	3,248	13,00	50
TOTAL	36.795,46	16.000,00	52.000,00	Habitação e/ou Serviços	4 + Cave	0,435	1,41	13,00	375
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 e a consolidar". - Aplicam-se, entre outros, os artigos 53º, 54º e 56º do PDMSC. 								

5.4 Volumetria

Prevê-se a construção de Edifícios de Habitação e/ou Serviços, com o máximo de 4 pisos acima da cota de soleira, não devendo a altura máxima da edificação ultrapassar os 13,00m.

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.

As propostas de implantação nos lotes devem 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, quatro pisos. É permitida a construção de cave enterrada para estacionamento, sendo a sua construção opcional e não obrigatória.

Propõe-se uma altura máxima de edificação de 13,00m.

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 e/ou existente na envolvente, 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 arquitetónica 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 arquitetónica 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 omissos 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, 05 de maio de 2023

Inês Rufino, *arquiteta*