

ÍNDICE

1. Introdução.....	2
2. Enquadramento nos PMOT's em vigor	3
3. Descrição e Justificação da Proposta Apresentada	4
4. Parâmetros Urbanos.....	4

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

CONSTITUIÇÃO DE PARCELAS DE TERRENO

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL BAIRRO ATALAIA SUL – Vila Nova de Santo André

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa diz respeito à alteração que se pretende introduzir ao Loteamento Municipal do Bairro da Atalaia Sul, promovida em conjunto pelo Município de Santiago do Cacém e por Maria Adelaide de Sousa Santos, casada com Henrique Batista.

A presente alteração tem por objetivo:

UM – Anexação da parcela de terreno com a área de 108,00m² ao lote 1, sito no Bairro da Atalaia, em Vila Nova de Santo André, descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 2235/19940124. Após a anexação o lote n.º 1, do Bairro da Atalaia, em Vila Nova de Santo André, o lote passa a ter a área 351,00 m².

A parcela com a área de 108,00 m², já foi cedida por escritura de compra e venda lavrada em 7 de março de 2022, ao Sr. Henrique Batista e esposa Maria Adelaide de Sousa Santos, anteriormente inscrita na matriz sob o Artigo: 6480º e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4017/20071122, da Freguesia de Santo André. O Artigo 6480º foi anexado ao artigo 6115º, tendo dado origem ao artigo 7257º, da freguesia de Santo André, propriedade de Maria Adelaide de Sousa Santos, casada com Henrique Batista.

DOIS – A criação de uma parcela com a área de 39,00m², destinada a ser anexada ao lote 1, sito no Bairro da Atalaia, em Vila Nova de Santo André, para aumento da área de logradouro. A parcela será a desanexar do artigo 2º, da secção G, descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 1500/19910415, da freguesia de Santo André, propriedade do Município de Santiago do Cacém (MSC), passando a integrar a área de intervenção do Loteamento Municipal do Bairro da Atalaia Sul, descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 2234/19940124, da freguesia de Santo André.

2. ENQUADRAMENTO NOS PMOT'S EM VIGOR



A parcela proposta e a parcela a anexar localizam-se, de acordo com o PDMSC, em solo urbano consolidado, em espaços residenciais nível I, em Vila Nova de Santo André.

Para estes espaços, o PDMSC define o seguinte:

- “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.”*

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 constituição das parcelas surge no seguimento do pedido de cedência de terreno, por parte da proprietária do lote 1, de forma a poder aumentar a área do seu lote.

Propõe-se então a ampliação do lote nº 1, através da anexação da Parcela com a área de 108,00m², a confrontar a Norte com Rua das Sesmarias, a Sul e Poente com Espaço Público e a Nascente com Lote 1, anteriormente inscrita na matriz sob o Artigo 6480º, e descrita na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 4017/20071122, da freguesia de Santo André.

Propõe-se também a criação da Parcela 2, com a área de 39,00m², a confrontar a Norte com a parcela 1, a Sul e Poente com Espaço Público e a Nascente com Terrenos do Município, para posterior anexação ao lote 1, atualmente inscrito na matriz sob o artigo 7257, registado na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 2235/19940124, também da freguesia de Santo André.

A área da nova parcela provem do artigo 2º, secção G, descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 1500/19910415, da freguesia de Santo André e passará a estar incluída na área de intervenção do Loteamento Municipal do Bairro da Atalaia Sul, descrito na Conservatória do Registo Predial sob a ficha n.º 2234/19940124, da freguesia de Santo André.

Assim, com a presente alteração é aumentada a área de intervenção do loteamento do Bairro da Atalaia Sul, em Vila Nova de Santo André, em mais 39,00m², passando de 31.881,50 m² para 31.920,50m², e a área de cedência ao Domínio Público é reduzida de 20.005,00 m2 para 19.897,00.

A nova parcela não terá capacidade edificatória, destinando-se apenas a aumentar a área de logradouro do lote em questão.

No que respeita às vias de acesso, será dada continuidade ao passeio pedonal e ao arruamento existente.

4. PARÂMETROS URBANOS

De acordo com a Planta Síntese Proposta (desenho n.º 4), a parcela a constituir apresenta as seguintes características urbanísticas:

Área Total da Parcela 2: 39,00m²;

Área Total de Implantação: 0,00m²;

Área Total de Construção: 0,00m²;

Índice de Construção do Lote: 0;

Índice de Ocupação do Lote: 0;

Com a operação urbanística proposta, o loteamento 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.C.	I.O.
1	351,00	138,00	330,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	0,94	0,393
P2	39,00	---	---	---	---	---	---
2	216,00	138,00	330,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,53	0,639
3	216,00	138,00	330,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,53	0,639
4	216,00	138,00	330,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,53	0,639
5	330,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,13	0,550
6	294,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,27	0,619
7	294,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,27	0,619
8	330,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,13	0,55
9	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
10	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
11	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
12	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
13	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
14	324,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,15	0,562
15	324,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,15	0,562
16	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
17	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
18	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
19	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632

Nº Lote	Área de Lote (m2)	Área Total de Implantação (m2)	Área Total de Construção (m2)	Usos	Nº Pisos	I.C.	I.O.
20	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
21	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
22	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
23	288,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,30	0,632
24	324,00	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,15	0,562
25	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
26	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
27	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
28	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
29	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
30	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
31	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
32	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
33	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
34	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
35	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
36	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
37	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
38	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,19	0,580
39	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,23	0,618
40	313,75	182,00	374,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,23	0,618
TOTAL	12023,5	7128,00	14808,00	Habitação e Anexo	2+Sotão	1,23	0,593

Santiago do Cacém, 31 de março de 2023

Inês Rufino, *arquiteta*