

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*