

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2º ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 01/2003 – PARQUE INDUSTRIAL SAMPAIO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao 2º Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 01/2003, sito no Parque Industrial Sampaio, na localidade de Oliveirinha, freguesia de Oliveira do Conde e concelho de Carregal do Sal.

A alteração ao loteamento surge para espelhar 3 situações:

1. Redefinição dos limites do lote B;
2. Criação de um novo lote (lote C);
3. Criação de um espaço verde;
4. Retificação dos índices construtivos, segundo os parâmetros urbanísticos do novo Regulamento de PDM.

Para viabilizar estas pretensões, a área do loteamento cresce (passa de 46 172m² para 70 269m²) através da anexação de 24 097m² correspondente aos artigos R-670, R-669, R-568, R-700, R-701, R-9564, R9398, R573, R570, R574 e parte do R-571 (do qual apenas 1250m² integram o loteamento), como é possível verificar na folha de desenho A.01.2.

A redefinição dos limites do lote B, têm origem numa permuta de áreas entre a empresa DS Smith e o Município, através da cedência ao domínio público de 7 574m² e anexação de parte dos artigos R-573, R-570, R-574 e R-571 num total de 5 108m². Deste modo, após esta permuta de áreas, o lote B passa de 21 357m² para 18 891m², com a vantagem de ter uma delimitação mais regularizada e mantendo 2 frentes para a via pública. Esta operação é ilustrada na folha de desenho A.01.3.

Com as restantes áreas sobrantes dos artigos R-573, R-570 e R-574 e parte da cedência do domínio público, o Município optou por criar um novo lote C, com uma área de 3 615m², numa dimensão inferior à média dos restantes, com o intuito de poder dar resposta de acolhimento a empresas de menor dimensão (ver folhas de desenho A.01.3 e A.01.4).

A criação do espaço verde, surge no sentido de aproveitar a zona mais próxima da linha de água e com maior área arborizada já existente, por forma a desenvolver no local um percurso ciclável e pedonal, um parque de merendas (com apoio de um pequeno quiosque) e na ala nascente criar uma área de estacionamento para camiões TIR, onde os motoristas possam descansar e fazer as pausas regulamentares com apoio de um pequeno edifício de balneários. Esta zona verde é, portanto, resultado da restante área de cedência ao domínio público (parte do anterior lote B) e dos artigos R-670, R-669, R-568, R-700, R-701, R-9564 e R-9398, prefazendo uma área total de 20 602m², como é possível verificar nas folhas de desenho A.01.3 e A.01.4.

É ainda de referir que parte da área de cedência é destinada a estacionamento e alinhamento do

arruamento, num total de 2 346m², bem como fica ainda contemplado neste aditamento ao alvará de loteamento uma área de 130m² para implantação dos edifícios de apoio ao Espaço Verde.

Refere-se, ainda, que a área do levantamento dos lotes A e B e do artigo R-9564 diferem ligeiramente das áreas da CRP, pelo que ficarão todas regularizadas no final desta operação.

Deste modo os parâmetros do loteamento passam a ser os seguintes:

	1º ADITAMENTO	LEV. TOPOG.	2º ADITAMENTO
ÁREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR	46 430 m ²	46 172 m ²	70 269 m ²
ÁREA TOTAL LOTEÁVEL	46 430 m ²	46 172 m ²	47 321 m ²
ÁREA CEDÊNCIA:			22 948m ²
ARRUAMENTOS			2 346 m ²
ESPAÇOS VERDES			20 602m ²

A alteração proposta não carece de alterações aos arruamentos já existentes e consolidados, à excepção da pequena bolsa de estacionamento a poente e da criação de pontos de entrada nos lotes, bem como no Parque de Estacionamento de Camiões, conforme representado nas peças desenhadas.

O perímetro máximo de implantação e os afastamentos às extremas, são os definidos na planta síntese e espelham os pressupostos exigidos pelo novo Regulamento do PDM (artº 90º).

Em todo o omissso na presente memória descritiva, deverão vigorar os planos vigentes.

Carregal do Sal, Abril de 2026

Assinado por: **JOANA ISABEL DA CRUZ PEREIRA**
Data: 2026.04.27 11:39:25+01'00'

Joana Pereira, arq