

ENQUADRAMENTO GERAL

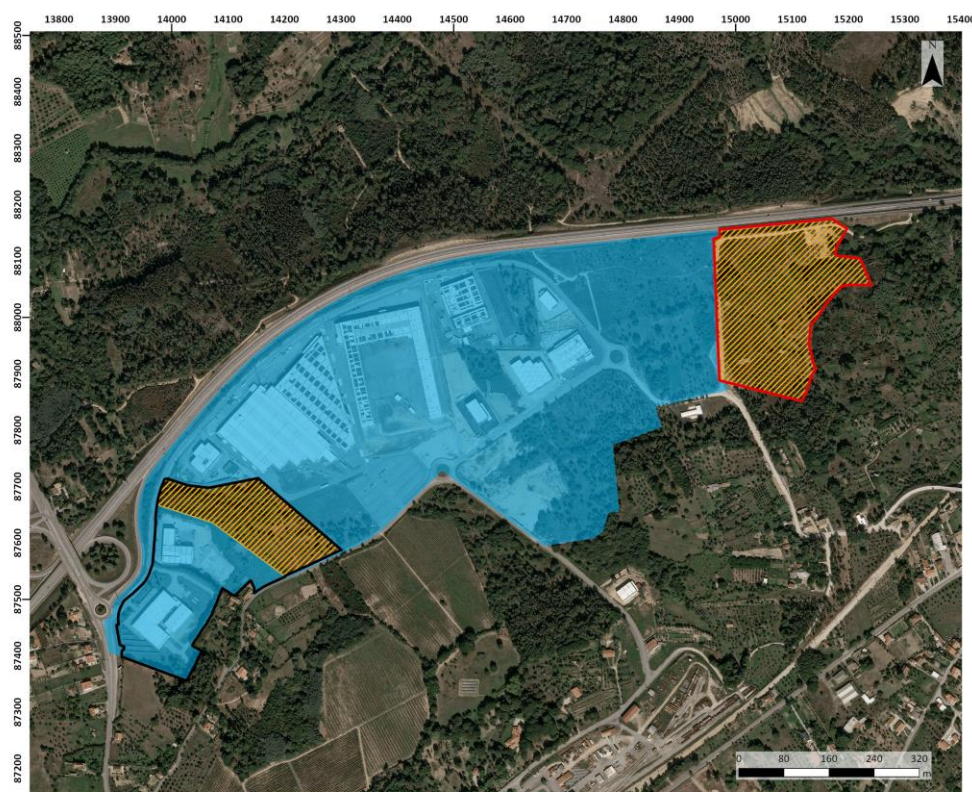
ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE BASE NÃO TECNOLÓGICA – ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO AO PARQUE INDUSTRIAL SAMPAIO, OLIVEIRINHA, CARREGAL DO SAL

O presente documento apresenta-se como uma breve descrição do Enquadramento Geral da proposta que se pretende candidatar ao Aviso Centro2023-2024-5 “Áreas de Acolhimento Empresarial de Base não Tecnológica”.

Após uma análise às 3 Áreas de Acolhimento Empresarial do concelho e após a deteção de uma clara falta de espaços disponíveis para a instalação de novas empresas, o Município de Carregal do Sal pretende otimizar o seu Parque Industrial Sampaio, na localidade de Oliveirinha, freguesia de Oliveira do Conde, através de 2 ações principais:

1. Reformulação de uma zona existente, através da redefinição dos limites de um dos lotes existentes para viabilizar a criação de mais 1 lote e de uma área verde;
2. Ampliação da área do parque, com a criação de mais 4 novos lotes.

Assim, estamos perante uma expansão e aumento da capacidade de uma área de acolhimento empresarial existente.



Legenda

- Intervenção A (7,03 ha)
- Intervenção B (5,91 ha)
- Parque Industrial Existente (sem alteração ou ampliação - 40,89 ha)
- Área de Ampliação (2,63 ha na Intervenção A + 5,91 ha na Intervenção B)

CARTOGRAMA EXPLICATIVO DAS ÁREAS CONSTITUINTES DO PROJETO

Sistema de Referência: ETRS89/PortugalTM06
Base Cartográfica: DGT, Ortofoto, 2023

Adiante, e em todas as peças escritas e desenhadas, a ação do ponto 1 será designada como **Área de Intervenção A** (área rodeada a preto) e a ação do ponto 2 será designada como **Área de Intervenção B** (área rodeada a vermelho) e serão descritas de forma mais pormenorizada.

Como resultado final das **Operações de Loteamento** (2º aditamento ao alvará de Loteamento n.º 01/2003 e criação do loteamento nº proc. 04/2024/1) a área do Parque Industrial Sampaio aumentou a sua área em cerca de 7,68ha (ampliação da zona de intervenção A: 24 097m² + nova zona de intervenção B: 52 710,08m²), criando 5 novos lotes, uma zona verde e ainda uma área de reserva urbanística.

Para efeitos de análise de **Estudo de Avaliação de Impacte Ambiental** foi necessário definir um limite para o Parque Industrial de Sampaio, tomando como ponto de partida a área contínua qualificada como “Espaços de Atividades Económicas” no PDM em vigor. Definiram-se, também, duas áreas de intervenção que abrangem as áreas sujeitas ao loteamento e, ainda, as outras intervenções urbanísticas decorrentes desta operação, como a criação de vias de acesso e de estacionamento público. Com base neste pressuposto, a área do Parque Industrial Sampaio passa de 40,89 ha para 49,44 ha, conforme é possível verificar nas peças do EAIA.

O objetivo desta intervenção é não só o reforço da capacidade de atração de investimento para o concelho de Carregal do Sal, como também requalificar e melhorar as condições desta Área de Acolhimento empresarial já existente. Para isso, garantimos no presente projeto o cumprimento das seguintes valências:

- Criação de passeios e ecopista para promoção da mobilidade suave;
- Proteção contra incêndios garantida, através de marcos de incêndio;
- Sistema de iluminação pública eficiente a partir de energia renovável (solar fotovoltaica);
- Postos de carregamento para viaturas elétricas.

A criação do **espaço verde**, surge numa área relativamente central do Parque Industrial e no sentido de aproveitar a zona mais próxima da linha de água e com maior área arborizada já existente. A proposta de percurso ciclável e pedonal desenvolve-se ao longo da linha de água e cria uma ligação mais direta entre as duas principais vias do Parque (imagem abaixo).



Na zona de maior proximidade com a linha de água, e que atualmente se apresenta como uma espécie de pequena floresta, pretende-se implantar 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.

Deste modo, toda esta área caracteriza-se como uma espécie de “corredor-pulmão” que faz a ligação entre duas zonas do Parque de forma utilitária e ao serviço dos utilizadores, mas com um sentido mais ecológico e sustentável. Este é um espaço de paragem e descanso, de proximidade com a natureza e com as valências necessárias em termos de infraestruturas, como é o caso do parque de estacionamento, os balneários, o quiosque e o parque de merendas.

Em toda esta área de intervenção, a topografia e permeabilidade do terreno mantém-se à exceção dos locais de implantação do quiosque, do balneário e do parque de estacionamento para camiões. As estradas existentes não têm qualquer necessidade de alteração e são apenas criados os devidos acessos aos lotes e ao parque de estacionamento.

Nesta zona A, é ainda possível rentabilizar o espaço, no sentido de regularizar limites de um lote já existente e criar um novo lote, de dimensões mais pequenas, para dar resposta às empresas de menor dimensão e/ou que não necessitem de grandes áreas para instalar as suas empresas.

A área de intervenção B, tem como principal objetivo a criação de novos lotes.

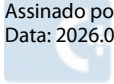
Dado o facto desta área de terreno não possuir um acesso pavimentado, houve a necessidade da criação de uma estrada com o único objetivo de dar resposta aos acessos a estes lotes.

A topografia do terreno existente levou, por consequência, à distribuição dos lotes da forma que se apresenta, tendo como preocupação servir todos os lotes através de uma única via, de forma a que o investimento da infraestruturação não fosse desproporcional face ao número de lotes a criar.

Deste modo, conclui-se que este projeto se centra tanto na criação de novos lotes para a instalação de mais empresas, como na criação de zonas de descanso com qualidade, conectadas com a natureza e projetadas segundo padrões de respeito pela envolvente natural existente, tirando partido dela para acrescentar valor à área intervencionada.

Carregal do Sal, Abril de 2026

Assinado por: **JOANA ISABEL DA CRUZ PEREIRA**
Data: 2026.05.04 15:50:11+01'00'



Joana Pereira, arq