

PEÇAS ESCRITAS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

4º ADITAMENTO DA 5ª FASE DO PROCESSO DE LOTEAMENTO Nº 1/2006 – PARQUE INDUSTRIAL SAMPAIO, OLIVEIRINHA

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao 4ª Aditamento da 5ª fase do Processo de Loteamento nº 1/2006 do Parque Industrial Sampaio, sito em Oliveirinha, concelho de Carregal do Sal, distrito de Viseu.

A alteração ao loteamento surge como resposta à regularização da configuração do lote 6 e necessidade de um pequeno aumento de área.

Nesse sentido, esta regularização passa pela redistribuição dos espaços verdes através da permuta de parte de área de lote 6 pela integração neste de parte do espaço verde anteriormente definido e inclusão de um novo artigo (903) com uma área de 1655m2.

Após esta reconfiguração de extremas, e conforme é possível verificar nas peças desenhadas anexas, o lote 6 passa de 30 420m2 para 32 620m2, através das seguintes operações:

- 1 – cedência de 1470m2 de área integrada no lote 6, para inclusão em área destinada a espaços verdes do loteamento;
- 2 – integração de 2015m2 de área de espaço verde no seu lote 6;
- 3 – anexação do artº 903 com 1655m2.

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

3º ADITAMENTO				4º ADITAMENTO			
LOTES	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA IMPERM. (m2)	CÉRCEA	LOTES	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA IMPERM. (m2)	CÉRCEA
Lote 1	5.576,00	2.888,00	8	Lote 1	5.576,00	2.888,00	8
Lote 2	7.691,00	3.845,50	8	Lote 2	7.691,00	3.845,50	8
Lote 3	6.449,00	3.224,50	8	Lote 3	6.449,00	3.224,50	8
Lote 4	8.549,00	4.274,50	8	Lote 4	8.549,00	4.274,50	8
Lote 5	8.737,00	4.368,50	8	Lote 5	8.737,00	4.368,50	8
Lote 6	30.420,00	15.210,00	8	Lote 6	32.620,00	16.310,00	8
Lote 7	10.285,00	5.142,50	8	Lote 7	10.285,00	5.142,50	8
Lote 8	10.285,00	5.142,50	8	Lote 8	10.285,00	5.142,50	8
Lote 9	10.279,00	5.139,50	8	Lote 9	10.279,00	5.139,50	8
TOTAL	96.521,00	48.260,50	-	TOTAL	98.471,00	49.235,50	-

	3º ADITAMENTO	4º ADITAMENTO
ÁREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR	108.400,00 m2	110.055,00 m2
ÁREA LOTEADA	96.471,00 m2	100.671,00 m2
ÁREA TOTAL DE IMPERMEABILIZAÇÃO	49.756,00 m2	50.335,50 m2
ÁREA CEDÊNCIA:		
ARRUAMENTOS	6.158,00 m2	6.158,00 m2
ESPAÇOS VERDES	3.771,00 m2	3.226,00 m2

O perímetro máximo de implantação dista 6m de todos os limites frontais, laterais e posteriores, sendo admitida uma área de implantação / impermeabilização de 50% da área total do lote, conforme indicado no quadro acima e nas peças desenhadas.

A alteração proposta não carece de alterações aos arruamentos já existentes e consolidados.

Não obstante, qualquer obra de edificação neste local fica dependente de aprovação prévia e deve obedecer ao preconizado para as áreas de Espaços Industriais, conforme art.º 16º do PDM de Carregal do Sal, nomeadamente:

- a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, solo e ar, minimizando os impactos negativos sobre o meio, actividades e populações;
- b) Será interdita no seu interior a edificação de construções para fins habitacionais, salvo para a guarda e vigilância das instalações;
- c) Deve obrigatoriamente existir uma faixa de protecção com um afastamento mínimo de 50m do limite do lote industrial às zonas residenciais, de equipamento e habitações;
- d) Deverá existir uma cortina vegetal em torno destas áreas que ocupe, pelo menos, 60% da faixa de protecção referida na alínea c), onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, e tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;
- e) Os efluentes das unidades industriais serão previamente tratados em estações de tratamento próprio projectadas em função dos caudais e tipos de efluentes, antes do seu lançamento nas redes públicas;
- f) A cércea máxima da construção é de 8m, com excepção de construções especiais devidamente justificadas;
- g) Os afastamentos laterais e tardoz do limite do lote serão no mínimo de 6m;
- h) O índice máximo de impermeabilização é de 50%;
- i) O estacionamento no interior do lote será na razão de um veículo por cada 100m2 de construção;

- j) Deverá existir estacionamento público para veículos pesados na razão de um veículo por cada unidade industrial;
- k) Os arruamentos no interior dos espaços industriais deverão possuir uma faixa de rodagem com um perfil transversal mínimo de 7m e passeios laterais com um mínimo de 1,5m.

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

Carregal do Sal, Novembro de 2022

Joana Pereira, arq