



ARQUITECTURA E  
URBANISMO LDA

LOTEAMENTO URBANO  
LOTEAMENTO – ADITAMENTO

CARREGAL DO SAL – QUINTA DA PINHEIRA  
NOVEMBRO 2023

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>MEMÓRIA DESCRITIVA .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>2</b> |
| <b>ÁREA OBJETO DO PEDIDO.....</b>                                                                                                                                                                            | <b>2</b> |
| <b>CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....</b>                                                                                                                                                           | <b>2</b> |
| <b>ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS .....</b>                                                                                                                                   | <b>2</b> |
| <b>JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANÍSTICA E<br/>PAISAGISTA DA OPERAÇÃO E INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM<br/>ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE.....</b> | <b>2</b> |
| <b>PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS<br/>DIVERSOS USOS.....</b>                                                                                                           | <b>3</b> |
| <b>ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS E ESPAÇOS VERDES .....</b>                                                                                                                                             | <b>3</b> |
| <b>QUADRO SINÓTICO.....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>3</b> |



ARQUITECTURA E  
URBANISMO LDA

LOTEAMENTO URBANO  
LOTEAMENTO – ADITAMENTO

CARREGAL DO SAL – QUINTA DA PINHEIRA  
NOVEMBRO 2023

## **MEMÓRIA DESCRITIVA**

### **ÁREA OBJETO DO PEDIDO**

### **CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA**

Operação de Loteamento – alteração com ampliação da área de intervenção a lotear.

### **ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS**

Dentro do Perímetro Urbano em Espaço Urbano definido em PDM.

### **JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANÍSTICA E PAISAGISTA DA OPERAÇÃO E INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE**

A operação resulta de uma proposta da Câmara Municipal de criar um espaço verde urbano em frente do edifício dos Paços do Concelho (alçado lateral esquerdo) confinante com arruamento existente.

Para o efeito são anuladas as implantações aos lotes 8, 9, 10, 11 e 12 a fim de libertar a frente da atual área contendo um estacionamento automóvel no interior do quarteirão atualmente formado e, assim, permitir a fruição daquele espaço a partir do arruamento e transformando-o num espaço de verde público.

Para a realização do objetivo enunciado será efetuada uma permuta de terrenos entre o promotor e proprietário do loteamento – Lubrialta, Reventa de Combustíveis da Beira Alta, Lda e Município de Carregal do Sal, proprietário de uma parcela de terreno confinante a sul da referida propriedade (da Lubrialta) permitindo a implantação de lotes que resultam da deslocação dos anteriores (fronteiro ao edifício dos Paços do Concelho). Os novos Lotes serão denominados lotes 58, 59, 60, 61 e 62.

Da operação não resulta qualquer benefício para o promotor privado sem aumento da área de construção nem no número de fogos.

A operação assume um elevado aumento da qualidade urbana do local dotando-o de um elemento de valor paisagístico.

É de assinalar a afirmação do desenho urbano fixado no arruamento pedonal que interliga a Rua S. João de Deus com a Praça do Município e Jardim da Câmara permitindo um alinhamento de fachadas prevista no loteamento inicial e em que a atual proposta cria um acesso sob a edificação para o interior do quarteirão agora proposto.

Da operação não resulta a necessidade de criar novas infraestruturas dado que as mesmas já existem no local.



ARQUITECTURA E  
URBANISMO LDA

LOTEAMENTO URBANO  
LOTEAMENTO – ADITAMENTO

CARREGAL DO SAL – QUINTA DA PINHEIRA  
NOVEMBRO 2023

## PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

O uso das edificações previstas para os diversos lotes será o de habitação coletiva de acordo com o seguinte quadro:

| N.º Lote | Área do Lote | Área de Implantação | Área Bruta de Construção | Área Bruta Construção Comércio e/ou Serviços | N.º Pisos Máximo | Função         | Nº de Fogos | Área de Habitação |
|----------|--------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------|----------------|-------------|-------------------|
| 58       | 388,60       | 301,60              | 1351,36                  |                                              | 3 e 4            | Hab. Colectiva | 11          | 1351,36           |
| 59       | 214,00       | 214,00              | 642,00                   |                                              | 3                | Hab. Colectiva | 6           | 642,00            |
| 60       | 275,00       | 275,00              | 825,00                   |                                              | 3                | Hab. Colectiva | 9           | 825,00            |
| 61       | 275,00       | 275,00              | 825,00                   |                                              | 3                | Hab. Colectiva | 9           | 825,00            |
| 62       | 399,50       | 399,50              | 1439,14                  |                                              | 3 e 4            | Hab. Colectiva | 14          | 1439,14           |

## ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS E ESPAÇOS VERDES

A área de intervenção encontra-se infraestruturada com todas as valências necessárias.

Conforme já foi referido a área no interior do quarteirão agora proposta destina-se a espaço verde e de equipamento complementar (jogos e mobiliário urbano).

## QUADRO SINÓTICO

| N.º Lote | Área do Lote | Área de Implantação | Área Bruta de Construção | Área Bruta Construção Comércio e/ou Serviços | N.º Pisos Máximo | Função                    | Nº de Fogos | Área de Habitação |
|----------|--------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------|-------------------|
| 1        | 1020,00      | 200,00              | 350,00                   |                                              | 2                | Hab. Unifamiliar          | 1           | 350,00            |
| 2        | 945,00       | 200,00              | 350,00                   |                                              | 2                | Hab. Unifamiliar          | 1           | 350,00            |
| 3        | 646,00       | 303,00              | 909,00                   | 303,00                                       | 3                | Hab. Col./Com. e/ou Serv. | 10          | 606,00            |
| 4        | 483,00       | 379,00              | 1347,00                  | 379,00                                       | 3 e 4            | Hab. Col./Com. e/ou Serv. | 12          | 968,00            |
| 5        | 304,00       | 228,00              | 731,91                   | 228,00                                       | 3 e 4            | Hab. Col./Com. e/ou Serv. | 6           | 503,91            |



ARQUITECTURA E  
URBANISMO LDA

## LOTEAMENTO URBANO

LOTEAMENTO – ADITAMENTO

CARREGAL DO SAL – QUINTA DA PINHEIRA  
NOVEMBRO 2023

|    |         |                                                       |         |         |       |                               |    |         |
|----|---------|-------------------------------------------------------|---------|---------|-------|-------------------------------|----|---------|
| 6  | 306,00  | 306,00                                                | 918,00  | 306,00  | 3     | Hab. Col./Com.<br>e/ou Serv.  | 10 | 612,00  |
| 7  | 379,00  | 379,00                                                | 1347,00 | 379,00  | 3 e 4 | Hab. Col./Com.<br>e/ou Serv.  | 12 | 968,00  |
| 13 | 312,50  | 312,50                                                | 937,50  |         | 3     | Hab. Colectiva                | 12 | 937,50  |
| 14 | 368,00  | 368,00                                                | 1104,00 |         | 3     | Hab. Colectiva                | 10 | 1104,00 |
| 15 | 673,00  | 466,00                                                | 1579,00 |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 14 | 1579,00 |
| 16 | 563,00  | 306,00                                                | 1099,00 |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 11 | 1099,00 |
| 17 | 979,00  | 418,00                                                | 1410,00 |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 11 | 1410,00 |
| 18 | 2851,00 | 680,00                                                | 1236,00 | 1236,00 | 1 e 2 | Serviços / Lar de<br>3ª Idade |    |         |
| 19 | 5803,00 | PARA EQUIPAMENTO - PAÇOS DO CONCELHO E FORUM CULTURAL |         |         |       |                               |    |         |
| 20 | 333,00  | 333,00                                                | 900,50  | 224,00  | 4     | Hab. Col./Com.<br>e/ou Serv.  | 6  | 676,50  |
| 21 | 427,12  | 427,12                                                | 1116,00 | 300,00  | 4     | Hab. Col./Com.<br>e/ou Serv.  | 6  | 816,00  |
| 22 | 278,63  | 278,63                                                | 1040,25 | 278,63  | 4     | Hab. Col./Com.<br>e/ou Serv.  | 8  | 761,62  |
| 23 | 264,00  | 264,00                                                | 944,00  |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 10 | 944,00  |
| 24 | 296,00  | 296,00                                                | 1040,25 |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 10 | 1040,25 |
| 25 | 448,00  | 448,00                                                | 1648,25 |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 15 | 1648,25 |
| 26 | 296,00  | 296,00                                                | 996,75  |         | 3 e 4 | Hab. Colectiva                | 10 | 996,75  |
| 27 | 701,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 28 | 812,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 29 | 717,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 30 | 754,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 31 | 589,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 32 | 721,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 33 | 534,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 34 | 501,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 35 | 531,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 36 | 557,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 37 | 518,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 38 | 480,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 39 | 473,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 40 | 513,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 41 | 507,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 42 | 939,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 43 | 788,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 44 | 1033,00 | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 45 | 1262,00 | 300,00                                                | 500,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar<br>Geminada  | 2  | 500,00  |
| 46 | 767,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |
| 47 | 817,00  | 150,00                                                | 250,00  |         | 2     | Hab. Unifamiliar              | 1  | 250,00  |



ARQUITECTURA E  
URBANISMO LDA

**LOTEAMENTO URBANO**  
LOTEAMENTO – ADITAMENTO

CARREGAL DO SAL – QUINTA DA PINHEIRA  
NOVEMBRO 2023

|                |                 |                 |                 |                |       |                  |               |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|------------------|---------------|-----------------|
| <b>48 / 49</b> | 1729,00         | 300,00          | 500,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 500,00          |
| <b>50</b>      | 704,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>51</b>      | 825,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>52</b>      | 860,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>53</b>      | 863,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>54</b>      | 682,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>55</b>      | 780,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>56</b>      | 856,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>57</b>      | 916,00          | 150,00          | 250,00          |                | 2     | Hab. Unifamiliar | 1             | 250,00          |
| <b>58</b>      | 388,60          | 301,60          | 1351,36         |                | 3 e 4 | Hab. Colectiva   | 11            | 1351,36         |
| <b>59</b>      | 214,00          | 214,00          | 642,00          |                | 3     | Hab. Colectiva   | 6             | 642,00          |
| <b>60</b>      | 275,00          | 275,00          | 825,00          |                | 3     | Hab. Colectiva   | 9             | 825,00          |
| <b>61</b>      | 275,00          | 275,00          | 825,00          |                | 3     | Hab. Colectiva   | 9             | 825,00          |
| <b>62</b>      | 399,50          | 399,50          | 1439,14         |                | 3 e 4 | Hab. Colectiva   | 14            | 1439,14         |
| <b>Total</b>   | <b>42256,35</b> | <b>13153,35</b> | <b>34086,91</b> | <b>3633,63</b> | ----- | -----            | <b>255,00</b> | <b>30453,28</b> |