



Rua do Sobrado – II * 472 | 4795-121 | Vila da Aves | Santo Tirso
Site: www.multiprojectus.com | Telef.: +351 253 059 343

PARQUE INDUSTRIAL SÃO DOMINGOS – LOTE 1

PEDIDO DE ALTERAÇÃO A LOTEAMENTO – ARQUITECTURA

ÍNDICE:

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DO PROJECTO DE ARQUITECTURA	2
1. ÁREA OBJETO DO PEDIDO	2
2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA	2
3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS	3
4. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO	4
5. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE	4
5.1. VIA PÚBLICA	4
5.2. INFRAESTRUTURAS	4
5.3. EQUIPAMENTOS	4
6. PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, QUANDO FOR O CASO, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS	4
7. ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS	4
8. QUADRO SINÓPTICO	5
9. CONCLUSÃO	5

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

REQUERENTE: DIMOLDURA - MOLDURAS E COMPONENTES, S.A.

LOCAL DA OBRA: Parque industrial de São Domingos – LOTE 1 – Carregal dos Sal

A presente Memória Descritiva e Justificativa referente ao Pedido de Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 1/96, que o requerente - DIMOLDURA - MOLDURAS E COMPONENTES, S.A. pretende levar a efeito no Parque industrial de São Domingos – LOTE 1 freguesia de Carregal do Sal, concelho de Carregal do Sal.

1. ÁREA OBJETO DO PEDIDO

Trata-se de um polo empresarial, com boas acessibilidades, infraestruturas básicas e serviços de suporte à gestão e operacionalização das diferentes valências aí existentes, situado na freguesia do Carregal do Sal.

Este polo empresarial é constituído por 3 lotes, sendo o lote n.º 1 objeto do presente pedido.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A presente proposta é de acordo com a Dr.ª Cristina, já tem em consideração a Revisão em curso do novo PDM.

A proposta apresentada solicita uma alteração ao loteamento, mais concretamente ao lote n.º 1 e pretende atualizar / corrigir as várias áreas descritas no respetivo alvará de loteamento, de acordo com as peças desenhadas em anexo e o descrito:

1. Aquando da operação de loteamento não foi realizado um levantamento exaustivo do terreno, existindo um "erro material" na área total do lote. A área real do Lote de acordo com o levantamento topográfico é de **33.892,00 m²**.

2. Com a correção da área do lote torna-se viável um incremento nas áreas máximas de impermeabilização, implantação e de construção, permitindo que a empresa possa investir no aumento da área produtiva.
3. A área de impermeabilização máxima permitida para o lote passa a ser de 85%, ou seja **28.808,00 m²** e a área de construção máxima permitida passa a ser de **33.892,00 m²**.

Neste sentido pretende-se atualizar o alvará de loteamento para que o mesmo reflita a realidade.

3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

Pretende-se demonstrar o cumprimento com a proposta de revisão do novo PDM do Município de Carregal do Sal.

3.1. PDM – ARTIGO 90º

Para armazéns e unidades industriais:

- a) O índice de ocupação máximo é de **80%**. Assim para um terreno com **33.892,00 m²** é possível ter uma área de **implantação máxima** no lote de **27.112,60 m²**;
- b) O índice de utilização do solo máximo é de 1,0 - que para um terreno com **33.892,00 m²** é possível ter uma área **construção máxima** no lote de **33.892,00 m²**;
- c) A impermeabilização do solo máxima permitida é de **85%**, o que permite que para um terreno com **33.892,00 m²** uma área **impermeável** no lote de **28.808,00 m²**;
- d) A cércea proposta é de **7,50m**, de acordo com o ponto a) alínea IV, sendo possível aumentar no caso de necessidades produtivas ou tecnológicas;
- e) Os afastamentos mínimos às laterais e tardo do lote são de **6,00m**, e os frontais de **10,00m**;
- f) Dentro do lote deverão ser garantidos 1 lugar de ligeiros por 75,00 m² de área de construção e 1 lugar de pesados por 500,00 m² de área de construção.

4. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

Por se tratar de um edifício industrial com uma característica em termo da sua volumetria, qualquer ampliação seguirá a mesma imagem, permitindo assim não desvirtuar o existe.

5. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE

5.1. VIA PÚBLICA

Não aplicável.

5.2. INFRAESTRUTURAS

Não aplicável.

5.3. EQUIPAMENTOS

Não aplicável.

6. PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, QUANDO FOR O CASO, INCLUINDO A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

O uso proposto será o industrial.

7. ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS

Não aplicável.

8. QUADRO SINÓPTICO

<u>Nº do lote</u>	<u>Área do lote</u>	<u>Área de Implantação máx.</u>	<u>Área de Construção máx.</u>
1	33.892,00 m ²	27.113,00 m ²	33.892,00 m ²
2	9.532,00 m ²	4.700,00 m ²	9.400,00
3	20.590,00 m ²	9.500,00 m ²	19.000,00 m ²
TOTAL	64.014,00 m²	41.313,00 m²	62.292,00 m²

9. CONCLUSÃO

Em conclusão com a retificação da área do lote n.º 1 será possível a empresa ampliar a sua área fabril, pois existe um incremento na área de impermeabilização, de implantação e de construção máximas, necessárias para a modernização e acompanhamento das necessidades da empresa face à suas concorrentes.