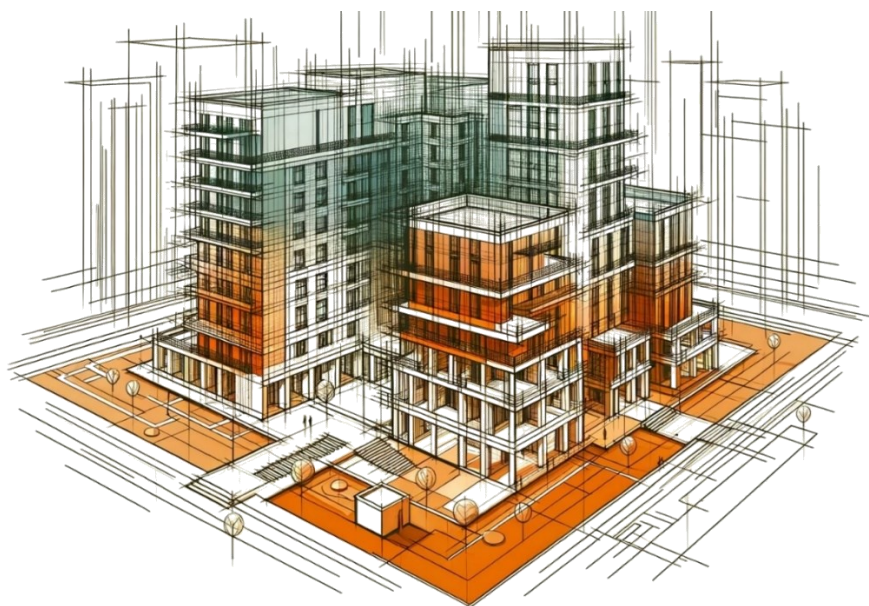


ALTERAÇÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO QUINTA DA PINHEIRA - LOTES 56 E 57



Cliente: Ellen Fischdick

Especialidade: Loteamento

Designação: Alteração do Alvará de Loteamento
Quinta da Pinheira – Lotes 56 e 57

Fase: Alteração Loteamento

Tipo: Memória Descritiva e Justificativa

Projeto: Alteração do Alvará de Loteamento
Quinta da Pinheira – Lotes 56 e 57

Autor: Arq.^a Susana Nogueira

Descrição da Revisão:

Revisão	Descrição	Data
00	Versão Inicial	18-07-2024

Índice

1. Identificação da Área objeto do Pedido e Descrição do Contexto Territorial	4
2. Caracterização da Operação Urbanística	4
3. Enquadramento da Pretensão nos Planos Territoriais aplicáveis	5
4. Enquadramento da Pretensão no Conjunto de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	5
5. Enquadramento da Pretensão em outras Normas Legais e Regulamentares aplicáveis	5
6. Justificação das Opções Técnicas e da Integração Urbana e Paisagista da Operação na Envolvente da Área de Intervenção	5
7. Quadro Sinótico	6

Memória descritiva e justificativa

1. Identificação da Área objeto do Pedido e Descrição do Contexto Territorial

A presente memória descritiva e justificativa, refere-se à Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 5/1999 da classificação 04 e Autorização de Loteamento com o Alvará n.º 01/2000 de 10 de março de 2000, destinado a habitação com uma moradia unifamiliar, não se alterando os limites do mesmo, localizado na freguesia e concelho de Carregal do Sal. O loteamento é denominado como Quinta da Pinheira ou Quinta do Magalhães.

Este loteamento já foi alvo de várias alterações. Nas certidões está descrito uma alteração do Alvará de Loteamento como aditamento de 6 de junho de 2005 com a criação de mais 16 Lotes numerados de 42 a 57. Os lotes da requerente enquadram-se neste mesmo aditamento.

O último aditamento está datado de novembro de 2023 e está referido na atual planta de síntese, fornecida pela Camara Municipal de Carregal do Sal.

Os lotes pertencentes à Requerente Ellen Fischdick são os lotes n.º 56 e 57 conforme as certidões permanentes apresentadas em anexo, com as inscrições 2512/20051114 e 2513/20051114, matrizes urbanas n.º 2452 e 2453, na freguesia de Currelos, atualmente denominada freguesia de Carregal do Sal.

A requerente pretende a junção dos dois lotes, denominados como "Lote 56" e "Lote 57".

2. Caraterização da Operação Urbanística

A requerente adquiriu os lotes n. 56 e 57 e pretende a junção dos 2 lote para construir uma só moradia unifamiliar. A necessidade da junção dos 2 lotes surge na necessidade de construir uma moradia acessível com uma planta mais extensa ao nível do terreno recorrendo apenas a um possível piso superior com uma área reduzida. Para além da moradia unifamiliar a requerente pretende construir uma construção anexa com uma área máxima de 20 % da área de construção permitida para cada lote conforme previsto no loteamento com a cêrcea máxima de 3 metros e implantado no tardo do lote. E finalmente a requerente pretende construir também uma pequena piscina.

O conteúdo do programa com uma moradia, um anexo e uma piscina levou a requerente necessitar de adquirir não um, mas sim dois lotes e unir os dois terrenos para ter a área necessária para o pretendido.

Este tipo de junção de lotes é uma operação comum. Os lotes 48 e 49 sofreram igualmente uma junção resultando no lote 48/49.

A requerente informou-se sobre esta possibilidade da junção dos lotes neste loteamento antes de adquirir estes dois lotes.

3. Enquadramento da Pretensão nos Planos Territoriais aplicáveis

As alterações aos lotes pretendidas pela requerente, encontram-se compatíveis com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Carregal do Sal. Os lotes referentes ao Loteamento acima referido localizam-se na planta de ordenamento em espaço urbano e em espaço urbanizável. A planta de condicionantes não tem qualquer condicionante para os lotes.

4. Enquadramento da Pretensão no Conjunto de Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública

Não aplicável.

5. Enquadramento da Pretensão em outras Normas Legais e Regulamentares aplicáveis

A alteração ao loteamento está de acordo com o Decreto-Lei n.º 276/2003 de 4 de novembro que estabelece o domínio público ferroviário.

6. Justificação das Opções Técnicas e da Integração Urbana e Paisagista da Operação na Envolvente da Área de Intervenção

O lote 56/57 confina a Norte com os lotes 27 e 28, a Sul com o lote 55, a Nascente e a Poente com Via Pública.

Todas as alterações a levar a cabo neste processo mantêm os limites do loteamento, o número de pisos e o número de fogos, alterando-se as áreas do lote, de implantação e de construção, que passam a ser de:

- área do Lote 56/57 =	1.772 m ²
- Área de Implantação máxima =	300 m ²
- Área bruta de Construção máxima =	500 m ² (2 pisos acima da cota de soleira)

- Anexo com a área bruta de construção máxima = 100 m²

O loteamento manter-se-á assim integrado na malha urbana e os dois lotes passarão a designar-se "Lote 56/57".

7. Quadro Sinótico

	EXISTENTE	PROPOSTA
Lote	Lote 56 e Lote 57	Lote 56/57
Área do Lote	856 m ² e 916 m ²	1.772 m²
Área de Implantação	150 m ² e 150 m ²	300 m²
Área bruta de construção	250 m ² e 250 m ²	500 m²
N.º máx. pisos acima cota soleira	2 e 2	2
Função	Habitação unifamiliar	Habitação unifamiliar
N.º de fogos	1 e 1	1
Área de Habitação	250 m ² e 250 m ²	500 m²
(Área segundo levantamento topográfico)	(850 e 913 m ²)	(1.763 m²)
Anexo com área máx. de 20% da área de construção permitida por lote	50 m ² e 50 m ²	100 m²

Segundo as inscrições – Averbamentos – Anotações descritas nas certidões dos respetivos terrenos refere o seguinte:

Trans da insc. F-1 do prédio n.º 02078/20010305 com

- *Serão permitidas construções de nexos, com uma área máxima de 20% da área de construção permitida para cada lote.*
- *Nos lotes de habitação unifamiliar, a cércea máxima dos anexos é de 3 metros e terão de ser implantados obrigatoriamente a tardoz do lote;*
- *Dentro dos perímetros máximos de implantação de construção, nos lotes de habitação unifamiliar, poderão ainda ser construídos outros corpos ou anexos, sendo contabilizados na área de construção permitida no lote, não podendo a cércea ultrapassar os 6 metros;*
- *Serão permitidas caves para arrumos e estacionamento, bem como o aproveitamento do sótão para arrumos;*

Trans da insc. F-2 do prédio n.º 02078/20010305 com

- *O número de fogos previstos é o máximo em cada lote;*
- *As áreas de implantação e construção proposta em cada lote, são o máximo permitidas acima da cota de soleira;*
- *O número de pisos máximo propostos, são acima da cota de soleira;*