

MUNICÍPIO DE CARREGAL DO SAL
VIRGÍLIO MANUEL FERREIRA GOMES

LOTEAMENTO DA QUINTA DA PINHEIRA
ADITAMENTO N.º 5 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 01/2000
CARREGAL DO SAL

MEMÓRIA DESCRITIVA

Refere-se a presente Memória Descritiva ao Aditamento n.º 5 ao Alvará de Loteamento 1/2000, Loteamento da Quinta da Pinheira, da Câmara Municipal de Carregal do Sal, que os requerentes Município de Carregal do Sal e Virgílio Manuel Ferreira Gomes, pretendem efetuar.

a. Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere.

	Proprietário	Artº matricial	Descrição CRP	Área (m²)
Lote 1	Virgílio Manuel Ferreira Gomes	2237	2079	1020,00
Lote 2	Virgílio Manuel Ferreira Gomes	2238	2080	945,00
Lote 22	Câmara Municipal do Carregal do Sal	2147	2100	278,63
Área a integrar	Câmara Municipal do Carregal do Sal	2819	3481	1138,80

As alterações que agora se propõem inserem-se num loteamento existente, Loteamento da Quinta da Pinheira, Alvará de Loteamento 1/2000, e que já foi alvo de outros aditamentos sendo este o quinto.

b. Caracterização da operação urbanística

O pedido de alteração agora proposto visa:

- Integrar na área total do loteamento o artigo n.º 2819 com uma área de 1138,80 m². Esta área será distribuída pelo Lote 22, 481,49 m², e pela Área de Cedência para o Domínio Público Municipal, 657,31 m²

- Unificar os lotes 1 e 2 num lote designado por lote 1/2.

A junção dos lotes 1 e 2 tem como objetivo a reorganização do espaço urbano, facilitando a concretização de projetos de construção de maior escala ou complexidade. Esta unificação dá origem a um único lote com área ampliada, permitindo melhores condições para a implantação de edificações. Como resultado desta operação, define-se uma nova área de implantação, bem como um aumento da área destinada à construção de habitação, do número de pisos e do número total de fogos.

- Alterar o lote 22

A alteração do Lote 22 é efetuada mediante a integração da área de 481,49 m², proveniente do artigo n.º 2819, passando essa superfície a constituir parte integrante do referido lote.

Como resultado desta operação, define-se uma nova área de implantação, bem como um aumento da área destinada à construção de habitação, comércio e serviços e do número total de fogos

Esta alteração permite uma ocupação mais eficiente e adequada às necessidades atuais de desenvolvimento urbano.

- Alterar a Área de Cedência para o Domínio Público Municipal

A alteração da área é efetuada mediante a integração da área de 657,31 m², proveniente do artigo n.º 2819, passando essa superfície a constituir parte da referida área.

c. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis.

As alterações encontra-se sujeitas ao Cumprimento:

- PDM de Carregal do Sal.

- De acordo com a Planta de Ordenamento localiza-se em:

Solo Urbano

Espaços Centrais

Espaços Centrais II

- De acordo com a Planta de Condicionantes não se encontra sujeito a qualquer restrição ou servidão de utilidade pública.

- Alvará de Loteamento n.º 1/2000, e respetivos aditamentos.

d. Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:

Não se encontra sujeito a nenhuma servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

e. Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE

O aditamento proposto ao loteamento está em conformidade com o art.º 21º do RJUE, nomeadamente com planos municipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística. Este enquadramento confirma a legalidade urbanística e a compatibilidade técnica do projeto de alterações ao loteamento.

f. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção

Opções Técnicas:

- Aproveitamento da infraestrutura existente: mantem-se a rede viária, os traçados de abastecimento de água, saneamento e eletricidade, minimizando o impacto económico e ambiental da intervenção.
- Flexibilidade construtiva: A reconfiguração dos lotes visa permitir maior diversidade tipológica, respondendo melhor às atuais necessidades habitacionais e sociais.

Integração Urbana e Paisagística:

- Manutenção da morfologia urbana: A proposta respeita a malha urbana original, promovendo uma continuidade com o tecido edificado envolvente.

g. Quadro síntese

Aprovado – Aditamento n.º 04

Nº Lote	Área do Lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Área Bruta Construção Comércio e/ou Serviços (m2)	Nº Pisos Máximo	Função	Nº de Fogos	Área de Habitação (m2)
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. Coletiva	10	606,00
4	483,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Coletiva	12	968,00
5	304,00	228,00	731,91	228,00	3 e 4	Hab. Coletiva	7	503,91
6	306,00	306,00	918,00	306,00	3	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	10	612,00
7	379,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	12	968,00
13	312,50	312,50	937,50		3	Hab. Coletiva	12	937,50
14	368,00	368,00	1104,00		3	Hab. Coletiva	10	1104,00
15	673,00	466,00	1579,00		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1579,00
16	563,00	306,00	1099,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1099,00
17	979,00	418,00	1410,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1410,00
18	2851,00	680,00		1236,00	1 e 2	Comércio e/ou Serviços		
19	5803,00					PARA EQUIPAMENTO - PAÇOS DO CONCELHO E FORUM CULTURAL		
20	333,00	333,00	900,50	224,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	676,50
21	427,12	427,12	1116,00	300,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	816,00
22	278,63	278,63	1040,25	278,63	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	8	761,62
23	264,00	264,00	944,00		3 e 4	Hab. Coletiva	10	944,00
24	296,00	296,00	1040,25		3 e 4	Hab. Coletiva	10	1040,25
25	448,00	448,00	1648,25		3 e 4	Hab. Coletiva	15	1648,25
26	296,00	296,00	996,75		3 e 4	Hab. Coletiva	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 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
48/49	1729,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
50	704,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
51	825,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
52	860,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
53	863,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
54	682,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
55	780,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
56/57	1772,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
58	388,60	301,60	1351,36		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1351,36
59	214,00	214,00	642,00		3	Hab. Coletiva	6	642,00
60	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
61	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
62	399,50	399,50	1439,14		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1439,14
Total	42256,35	13153,35	34086,91	3633,63	----	----	255	30453,28

Área Total da Propriedade (m2)	80517,00
Área Loteável (m2)	42256,35
Área Total de Implantação (m2)	13153,35
Área Total de Construção (m2)	34086,91
Área de Cedência para o Domínio Público Municipal	
Vias, Passeios, Estacionamento, Zonas Verdes e de Lazer (m2)	38260,65
COS	0,42
CAS	0,16
Obs: Serão permitidos corpos balanceados com um máximo de 1,00 m.	
Obs: Serão permitidas varandas com um máximo de 1,20 m.	
Obs: Os sótãos poderão ser destinados a habitação em duplex, em caso de continuidade da tipologia habitacional do último piso - duplex.	
Obs: Serão permitidas caves para arrumos e estacionamento, que poderão ocupar a totalidade da área do lote.	
Obs: O número de fogos previstos é o máximo admitido em cada lote.	
Obs: As áreas de implantação e construção propostas em cada lote são as máximas permitidas acima da cota de soleira.	
Obs: O número de pisos máximo propostos são acima da cota de soleira.	

Alteração

Nº Lote	Área do Lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Área Bruta Construção Comércio e/ou Serviços (m2)	Nº Pisos Máximo	Função	Nº de Fogos	Área de Habitação (m2)
1 e 2	1020+945	200+200	350+350		2/2	Hab. Unifamiliar	1/1	350+350
1/2	1965,00	1400,00	4790,00		4	Hab. Coletiva	32	4790,00
3	646,00	303,00	909,00	303,00	3	Hab. Coletiva	10	606,00
4	483,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Coletiva	12	968,00
5	304,00	228,00	731,91	228,00	3 e 4	Hab. Coletiva	7	503,91
6	306,00	306,00	918,00	306,00	3	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	10	612,00
7	379,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	12	968,00
13	312,50	312,50	937,50		3	Hab. Coletiva	12	937,50
14	368,00	368,00	1104,00		3	Hab. Coletiva	10	1104,00
15	673,00	466,00	1579,00		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1579,00
16	563,00	306,00	1099,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1099,00
17	979,00	418,00	1410,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1410,00
18	2851,00	680,00	1236,00	1236,00	1 e 2	Comércio e/ou Serviços		
19	5803,00					PARA EQUIPAMENTO - PAÇOS DO CONCELHO E FORUM CULTURAL		
20	333,00	333,00	900,50	224,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	676,50
21	427,12	427,12	1116,00	300,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	816,00
22	278,63	278,63	1040,25	278,63	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	8	761,62
	760,12	760,12	2016,5	395,8			17	1620,7
23	264,00	264,00	944,00		3 e 4	Hab. Coletiva	10	944,00
24	296,00	296,00	1040,25		3 e 4	Hab. Coletiva	10	1040,25
25	448,00	448,00	1648,25		3 e 4	Hab. Coletiva	15	1648,25
26	296,00	296,00	996,75		3 e 4	Hab. Coletiva	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 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
48/49	1729,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
50	704,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
51	825,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
52	860,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
53	863,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
54	682,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
55	780,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
56/57	1772,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
58	388,60	301,60	1351,36		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1351,36
59	214,00	214,00	642,00		3	Hab. Coletiva	6	642,00
60	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
61	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
62	399,50	399,50	1439,14		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1439,14
Total	42256,35	13153,35	34086,91	3633,63	----	----	255	30453,28
	42737,84	14634,84	39153,16	3750,80			294	35402,36

Área Total da Propriedade (m2)	80517,00
	81655,80
Área Loteável (m2)	42256,35
	42737,84
Área Total de Implantação (m2)	13153,35
	14634,84
Área Total de Construção (m2)	34086,91
	39153,16
Área de Cedência para o Domínio Público Municipal	
Vias, Passeios, Estacionamento, Zonas Verdes e de Lazer (m2)	38260,65
	38917,96
COS	0,42
	0,48
CAS	0,16
	0,18
Obs: Serão permitidos corpos balanceados com um máximo de 1,00 m.	
Obs: Serão permitidas varandas com um máximo de 1,20 m.	
Obs: Os sótãos poderão ser destinados a habitação em duplex, em caso de continuidade da tipologia habitacional do último piso - duplex.	
Obs: Serão permitidas caves para arrumos e estacionamentos, que poderão ocupar a totalidade da área do lote.	
Obs: O número de fogos previstos é o máximo admitido em cada lote.	
Obs: As áreas de implantação e construção propostas em cada lote são as máximas permitidas acima da cota de soleira.	
Obs: O número de pisos máximo propostos são acima da cota de soleira.	

Proposto - Aditamento n.º 05

Nº Lote	Área do Lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Área Bruta Construção Comércio e/ou Serviços (m2)	Nº Pisos Máximo	Função	Nº de Fogos	Área de Habitação (m2)
1/2	1965,00	1400,00	4790,00		4	Hab. Coletiva	32	4790,00
3	646,00	303,00	909,00	303,00	3	Hab. Coletiva	10	606,00
4	483,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Coletiva	12	968,00
5	304,00	228,00	731,91	228,00	3 e 4	Hab. Coletiva	7	503,91
6	306,00	306,00	918,00	306,00	3	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	10	612,00
7	379,00	379,00	1347,00	379,00	3 e 4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	12	968,00
13	312,50	312,50	937,50		3	Hab. Coletiva	12	937,50
14	368,00	368,00	1104,00		3	Hab. Coletiva	10	1104,00
15	673,00	466,00	1579,00		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1579,00
16	563,00	306,00	1099,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1099,00
17	979,00	418,00	1410,00		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1410,00
18	2851,00	680,00	1236,00	1236,00	1 e 2	Comércio e/ou Serviços		
19	5803,00					PARA EQUIPAMENTO - PAÇOS DO CONCELHO E FORUM CULTURAL		
20	333,00	333,00	900,50	224,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	676,50
21	427,12	427,12	1116,00	300,00	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	6	816,00
22	760,12	760,12	2016,50	395,80	4	Hab. Col./Com. e/ou Serv.	17	1620,70
23	264,00	264,00	944,00		3 e 4	Hab. Coletiva	10	944,00
24	296,00	296,00	1040,25		3 e 4	Hab. Coletiva	10	1040,25
25	448,00	448,00	1648,25		3 e 4	Hab. Coletiva	15	1648,25
26	296,00	296,00	996,75		3 e 4	Hab. Coletiva	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 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
48/49	1729,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
50	704,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
51	825,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
52	860,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
53	863,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
54	682,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
55	780,00	150,00	250,00		2	Hab. Unifamiliar	1	250,00
56/57	1772,00	300,00	500,00		2	Hab. Unifamiliar	1	500,00
58	388,60	301,60	1351,36		3 e 4	Hab. Coletiva	11	1351,36
59	214,00	214,00	642,00		3	Hab. Coletiva	6	642,00
60	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
61	275,00	275,00	825,00		3	Hab. Coletiva	9	825,00
62	399,50	399,50	1439,14		3 e 4	Hab. Coletiva	14	1439,14
Total	42737,84	14634,84	39153,16	3750,80	----	----	294	35402,36

Área Total da Propriedade (m2)	81655,80
Área Loteável (m2)	42737,84
Área Total de Implantação (m2)	14634,84
Área Total de Construção (m2)	39153,16
Área de Cedência para o Domínio Público Municipal	
Vias, Passeios, Estacionamento, Zonas Verdes e de Lazer (m2)	38917,96
COS	0,48
CAS	0,18
Obs: Serão permitidos corpos balanceados com um máximo de 1,00 m.	
Obs: Serão permitidas varandas com um máximo de 1,20 m.	
Obs: Os sótãos poderão ser destinados a habitação em duplex, em caso de continuidade da tipologia habitacional do último piso - duplex.	
Obs: Serão permitidas caves para arrumos e estacionamento, que poderão ocupar a totalidade da área do lote.	
Obs: O número de fogos previstos é o máximo admitido em cada lote.	
Obs: As áreas de implantação e construção propostas em cada lote são as máximas permitidas acima da cota de soleira.	
Obs: O número de pisos máximos propostos são acima da cota de soleira.	

Coimbra, 19 de Fevereiro de 2026

Pedro Rodrigues,
Arquitecto inscrito na O.A. com o nº. 11567

PEDRO RODRIGUES_ARQUITECTO

[m] rua cidade de halle, n.º7, 2º C Esq_ 3000-107 coimbra
[t] 962309105 [a] maildopedrorodrigues@gmail.com