

- Arquitectura -

Memória Descritiva e Justificativa

1. Nota introdutória

1.1 - Cronologia

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao pedido de alteração ao Alvará de Loteamento n.º1/96 que o requerente – EURORALEX CONFECÇÕES, S.A., pretende levar a efeito no Lote 3 do Parque Industrial São Domingos em Carregal do Sal, onde desenvolve a sua atividade industrial.

2. Memória descritiva da operação urbanística, nos termos da Portaria 171-A/2024 de 27 de fevereiro:

Contextualizado o processo nos termos da nota introdutória, segue-se a descrição dos tópicos para efeitos de licenciamento, conforme a legislação estipula.

Assim,

2.1 - Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;

Pretende-se a alteração ao alvará de loteamento n.º1/96 do Parque Industrial São Domingos. Este polo empresarial é composto por 3 lotes, sendo que o lote n.º3 é o objeto deste pedido.

2.2 - Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:

a) Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;

O presente pedido de alteração ao loteamento, mais concretamente ao Lote 3, pretende corrigir e atualizar as áreas descritas no respetivo alvará de loteamento de acordo com as peças desenhadas que se anexam e o descrito:

1. Foi efetuado um levantamento topográfico que permitiu constatar uma diferença de áreas relativamente à área mencionada no alvará de loteamento.
De acordo com o levantamento topográfico a área real do **Lote 3 é de 20.034,00m²**.
2. De acordo com a nova revisão do PDM, a **área de impermeabilização** do lote passa a ser de 85%, que corresponde a **17.029,00m²** e a **área máxima de construção** permitida passa a ser de **20.034,00 m²**.

Assim sendo, pretende-se atualizar o alvará de loteamento de acordo com o mencionado.

2.3 - Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:

2.3.1 Artigo 90º do PDM

Armazéns e unidades industriais – Lote 3:

- a) Índice de Ocupação máximo é de 80%**
Área do Terreno: **20.034,00m²**
Área de Implantação máxima: **16.027,00m²**
- b) Índice de Utilização do Solo máximo é de 1,00**
Área do Terreno: **20.034,00m²**
Área de Construção máxima: **20.034,00m²**
- c) Impermeabilização do Solo máxima é de 0,85%**
Área do Terreno: **20.034,00m²**
Área Impermeável do Lote: **17.029,00m²**

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

- a) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;**
- Nada a considerar;
- b) Demonstração da adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, com menção expressa ao diploma legal em que a mesma se encontra prevista;**
- Nada a considerar;

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

- Nada a considerar;

2.6 - Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:

- a) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;**
- O edifício existente integra-se de forma coerente com sua envolvente.

b) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;

- Nada a considerar;

c) Com os espaços de uso público da envolvente;

- Nada a considerar;

d) Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trata de operação de loteamento ou operação de impacto relevante ou semelhante a loteamento, a demonstração da suficiência da rede viária ou a proposta para o seu reforço através de obras de urbanização;

- Nada a considerar;

e) Com o dimensionamento das redes de infraestruturas, evidenciando a suficiência destas para servir adequadamente as necessidades decorrentes da utilização dos edifícios previstos na operação urbanística ou a construir na sequência desta, ou propondo o respetivo reforço através de obras de urbanização;

- Nada a considerar;

2.7 – Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diferentes usos

O Uso do edifício existente é industrial;

2.8 - Quadro sinóptico

N.º Lote	Área do Lote	Área de Implantação Máx.	Área de Construção Máx.
1	33.892,00 m2	27.113,00 m2	33.892,00 m2
2	9.532,00 m2	4.700,00 m2	9.400,00 m2
3	20.034,00 m2	16.027,00 m2	20.034,00 m2
TOTAL	63.458,00 m2	47.840,00 m2	63.326,00 m2

2.9 - Conclusão

A presente proposta de alteração ao alvará de loteamento, permite à EURORALEX CONFEÇÕES S.A. uma folga de áreas considerável para uma eventual ampliação das instalações.

Carregal do Sal, junho de 2024
O técnico responsável:
