



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1 / 2013

RECTIFICAÇÃO

PROCESSO N.º 02 / 2010 / 2

Nos termos do artº 27.º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na actual redacção, é emitido o aditamento ao alvará de loteamento nº 1/2013, referente à alteração da licença de loteamento titulada por alvará nº 1/87, em nome de Município de Condeixa-a-Nova, com o número de contribuinte 501 275 380, com sede em Condeixa-a-Nova, Freguesia e Concelho de Condeixa-a-Nova, através do qual foi licenciado o loteamento que incide sobre o prédio sito em Zona Industrial, freguesia de Sebal Grande, concelho de Condeixa-a-Nova, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, sob o número 00454/040889 da freguesia de Sebal, concelho de Condeixa-a-Nova.

A presente operação refere-se à alteração do loteamento titulado por alvará de loteamento nº 1/87, foi aprovada por deliberações da Câmara Municipal de 13.12.2010, de 24.05.2010 e de 12.03.2012 e rectificada pela deliberação de 16/01/2015, respeita o disposto no Plano de Pormenor da Zona Industrial Ligeira de Condeixa-Nova e apresenta, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

Descrição e justificação da proposta para a operação de alteração de loteamento

O alvará de loteamento nº 1/87 foi aprovado em Reunião de Câmara Municipal de 26.06.1989 e encontra-se registado como aditamento ao alvará inicial, aprovado em 09.02.1987. na descrição 00454/040889 do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, com a seguinte constituição:

Lotes		
Descrição	Área unitária	Área total
1I	10 000,00m ²	10 000,00m ²
5I a 13I	1 250,00m ²	11 250,00m ²

1IV	2 100,00m ²	2 100,00m ²
1II a 4II	2 500,00m ²	10 000,00m ²
1III a 4III	5 000,00m ²	20 000,00m ²
1V	38 940,00m ²	38 940,00m ²
1 VI	1 000,00m ²	1 000,00m ²
		93 290,00m²
Cedências - Arruamentos		
Vias e Acessos aos lotes		10 565,00m ²
Passeios e Caminho de Peões		1 850,00m ²
Corredor Sanitário		1 700,00m ²
		14 115,00m²
Cedências - Zonas verdes		
Exterior aos lotes		14 224,50m ²
		14 224,50m²
Área de implantação		121 629,00 m²
Área de Reserva de Expansão		10 360,50 m²

Em 24.02.1997 foi aprovado pela Assembleia Municipal o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova que veio abranger a área do loteamento em causa e alterar o arranjo urbanístico definido pelo alvará de loteamento nº1/87.

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor verificou-se que na área do loteamento nº 1/87 passou a haver sobreposição de regras urbanísticas contraditórias, nomeadamente os limites e dimensões dos lotes.

A presente alteração ao alvará de loteamento nº 1/87, decorre da necessidade de adequar o mesmo às regras e ao desenho urbanístico imposto pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova.

Esta alteração é feita ao abrigo do artigo 48º do Decreto Lei nº 555/99 de 16/12 na sua actual redacção, que estipula que as condições da licença de operação de loteamento podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território.

Conforme estabelece o nº do 48º do Decreto Lei nº 555/99 de 16/12 na sua actual redacção, foi realizada audiência prévia aos interessados, conforme decorre das deliberações de Câmara Municipal de 24.05.2010 e de 02.01.2012.

No âmbito da audiência prévia realizada apenas foi recebido um contributo, por parte da empresa DOMUS – Produtos Cerâmicos, Lda., que foi sujeito a análise e apreciação, conforme os termos da informação técnica, constante a folhas 155 a 160 do processo, que concluiu por atender a questão levantada nos argumentos/ sugestões apresentados, por se tratar de matéria inserida no âmbito da audiência prévia realizada e por constituir uma questão pertinente para a tomada de decisão final – o

facto de o polígono de implantação do lote a constituir como 2/15 não permitir a implantação de edificação já existente no local.

A presente alteração não adapta a totalidade do loteamento ao Plano de Pormenor nos lotes 1II, 2II, 3II e 4II.

Dado que o principal objectivo da alteração passa pelo aumento da área dos lotes através da incorporação no seu interior de espaços que no loteamento inicial eram zonas verdes públicas, entendeu-se ser necessário, por motivos de equidade nas soluções apresentadas, que os diversos proprietários dos lotes deveriam adquirir essas parcelas de domínio público, que foram desafectadas para o domínio privado do Município através das deliberações de Câmara Municipal, de 18.06.2007, e de Assembleia Municipal, de 25.06.2007.

Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes

A presente alteração do alvará de loteamento nº 1/87 visa a sua adaptação ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa, publicado no Diário da República nº 102, série II, de 19.06.2004, através da declaração nº 148/98. Assim, dada a natureza da alteração proposta, está garantido o enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor.

Superfície total do terreno objecto da operação

Para adaptar o alvará existente às regras e ao arranjo urbanístico previsto no Plano de Pormenor é necessário ampliar a área do loteamento. A área de intervenção passa de 121 629,00m², que existem no actual alvará, para uma área total de 173 084,45m², subsistindo uma área de 40 104,65m² que permanecerá como área remanescente.

Deste modo, os 213 189,10m² que compõem o total da área são constituídos pelos seguintes artigos matriciais e áreas de cedência do loteamento:

LISTA DE ARTIGOS E ÁREAS AFECTAS AO LOTEAMENTO			
ARTIGO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m2)	PROPRIETÁRIO
2248	2731/20070806	114,70	Município
2249	2732/20070806	263,00	Município
2252	2735/20070806	250,00	Município
2253	2736/20070806	250,00	Município
2254	2737/20070806	250,00	Município
2263	2738/20070806	644,50	Município
2255	2739/20070806	767,90	Município

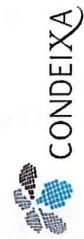
2256	2740/20070806	340,00	Município
2257	2741/20070806	268,25	Município
2258	2742/20070806	268,25	Município
2335	1677/19991025	2 434,00	Município
1224(parte)	1588/19990419	6 905,00	Município
2332	2847/20081030	2 859,00	Município
2333	2848/20081030	842,00	Município
2334	2849/20081030	1 615,00	Município
2336	2440/20040526	33 768,10	Município
2247	2778/20080220	150,00	Município
1219	0611/19900427	10 000,00	Imoleasing – Sociedade de Locação Financeira Imobiliária, S.A.
2246	2729/20070806	1 290,40	Dominó
1434	0456/19890804	38 940,00	Dominó
2259	2743/20070806	7 724,00	Dominó
1167	0201/19870227	5 000,00	Dominó
2264	2744/20070806	1 120,00	Dominó
1435	0181/19870227	1 100,00	Condeixagas
2247	2730/20070806	150,00	Condeixagas
1158	0182/19870227	1 250,00	Colorisa
1327	0183/19911209	1 250,00	Banco Comercial Português
1152	0457/19890804	1 000,00	Incarpo
1241	1655/19990915	43 106,00	Incarpo
2250	2733/20070806	838,00	Incarpo
2251	2734/20070806	697,00	Incarpo
2327	2858/20081119	1 215,00	Incarpo
2328	2857/20081119	2 566,00	Incarpo
1581	0187/19870227	1 250,00	Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas
1101	0188/19870227	1 250,00	Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas
2394	0189/19870227	1 250,00	Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas
2197	0190/19870227	2 100,00	Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas
1150	0191/19870227	2 500,00	Dómus
1346	0192/19870227	2 500,00	Dómus
1169	0193/19870227	2 500,00	Janeiro dos leitões
1156	0194/19870227	2 500,00	Janeiro dos leitões
1105	0198/19870227	5 000,00	Gresital
1154	0199/19870227	5 000,00	Gresital
1166	0200/19870227	5 000,00	Gresital
2260	2745/20070806	1 120,00	Gresital
2261	2746/20070806	1 120,00	Gresital
2262	2747/20070806	1 631,50	Gresital
Vias e Acessos aos lotes loteamento 1/87		5 681,50	*
Passeios e Caminho de Peões - loteamento 1/87		1 850,00	
Corredor Sanitário - loteamento 1/87		1 700,00	

Zonas verdes Exterior aos lotes - loteamento 1/87	0,00	*
ÁREA TOTAL AFECTA AO LOTEAMENTO (m2)	213 189,10	
Nota: as áreas indicadas a verde correspondem às áreas de zona verde e de acesso aos lotes que foram desafectados do domínio público para regularizar os lotes de acordo com o plano de pormenor		
* a esta área já foi subtraído o total de área que foi desafectada do domínio público para regularizar os lotes de acordo com o plano de pormenor (19 107.50m2)		

Número de lotes e respectivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação dos edifícios / Área de construção e volumetria dos edifícios com indicação dos índices urbanísticos adotados

lote	área do lote	área de implantação máxima	volume máximo	POS	confrontações			
					norte	sul	nascente	poente
1II	2 500,00	-----	-----	-----	arruamento	Lote 2II	Arruamento	Corredor sanitário
2II	2 500,00	-----	-----	-----	Lote 1II	Lote 3II	Arruamento	Corredor sanitário
3II	2 500,00	-----	-----	-----	Lote 2II	Lote 4II	Arruamento	Corredor sanitário
4II	2 500,00	-----	-----	-----	Lote 3II	Lote 18	Arruamento	Corredor sanitário
2	18 871,50	8 886,90	75 486,00	47%	Arruamento	Lote 18	Corredor sanitário Lote 18	Arruamento
4	12 900,40	7 740,20	51 601,60	60%	Miranda & Moita	Lote 4A Lote 4B	Lote 5 Município de Condeixa-a-Nova Miranda & Moita	Arruamento
4A	1 250,00	500,00	5 000,00	40%	Lote 4	Arruamento	Lote 4B	Arruamento
4B	1 200,00	480,00	4 800,00	40%	Lote 4	Arruamento	Lote 5	Lote 4A
18	52 784,00	31 670,40	211 136,00	60%	Lote 2 Lote 4II Corredor sanitário	Arruamento	Arruamento	Arruamento
19	3 002,70	1 801,60	12 010,80	60%	Arruamento	Lote 21	Município de Condeixa-a-Nova	Arruamento
21	44 456,00	23 656,80	177 824,00	53%	Lote 19 Município de Condeixa-a-Nova Incarpo Arruamento	Farmalabor Lote 30 Município de Condeixa-a-Nova	Lote 22 Lote 26 Município de Condeixa-a-Nova	Lote 30 Arruamento
22	9 897,60	3 959,00	39 590,40	40%	Arruamento	Lote 26	Arruamento	Lote 21

30	9 395,50	3 758,90	37 582,00	40%	Lote 21	Lote 21 Farmalabor Município de Condeixa-a-Nova	Arruamento	Arruamento
----	----------	----------	-----------	-----	---------	--	------------	------------



Cércea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios

- **Cércea**

A cércea máxima das edificações é a estipulada no art.º 3º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

- **Número de pisos**

O número de pisos acima da cota da soleira não é estipulado uma vez que é fixada a altura máxima da construção.

O número de pisos abaixo da cota da soleira não é estipulado uma vez que nada é dito no regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova.

Áreas destinadas a espaços de utilização colectiva, incluindo espaços verdes e respectivos arranjos

A presente alteração não prevê qualquer espaço verde ou de utilização colectiva uma vez que se limita a adaptar o loteamento ao arranjo urbanístico dado com a aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial. Este Plano, que abrange uma área muito maior que a presente área de intervenção, já contempla estas áreas noutros locais que se encontram fora da área actual de intervenção.

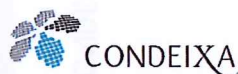
Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas

Estamos na presença de um loteamento industrial onde se torna difícil prever uma mancha de implantação que cumpra os requisitos necessários para o funcionamento das futuras construções, inclusive a necessidade de algumas indústrias possuírem construções fisicamente autónomas.

Deste modo, as construções podem implantar-se em qualquer parte das manchas previstas na planta síntese, desde que sejam cumpridas as áreas de implantação e construção para cada um dos lotes.

As manchas previstas na planta síntese estão desenhadas de modo a que qualquer construção que se implante no seu interior cumpra os afastamentos aos limites do lote previstos no Regulamento do Plano de Pormenor. Constituem excepção a esta regra as edificações a realizar nos lotes com unidades industriais instaladas antes de 4 de Maio de 1998 (data de publicação do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial)

As construções anexas podem implantar-se dentro da mancha prevista desde que a soma das várias áreas de implantação e de construção cumpram o estipulado no quadro síntese.



Podem também ser edificadas pequenas portarias e pequenos anexos destinados a infra-estruturas fora das manchas de implantação

Condicionantes à aprovação

Em tudo o mais que seja omissivo no presente alvará, deverá ser cumprido o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova em vigor, publicado no Diário da República nº102, série II de 19.06.2004, através da declaração nº 148/98.

Paços do Município de Condeixa-a-Nova, 17 de Janeiro de 2015

A Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

Com competências delegadas



Ana Sofia Semedo Correia