



MEMÓRIA DESCRITIVA

A presente memória descritiva diz respeito à proposta de alteração do alvará de loteamento 1/87 por parte da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova.

A proposta agora apresentada pretende adaptar o loteamento existente ao regulamento e ao arranjo urbanístico dado a esta zona do território pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova.

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

O Alvará de loteamento que se pretende alterar foi aprovado em Reunião de Câmara de 26|06|1989 e encontra-se devidamente 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
I I	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 de Fevereiro de 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 1/87.

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor verificou-se que na área do loteamento 1/87 passou a haver sobreposição de regras urbanísticas contraditórias, nomeadamente os limites e dimensões dos lotes.

A presente proposta de alteração ao alvará de loteamento 1/87 pretende por isso adequá-lo às regras e ao desenho urbanístico imposto pelo Plano de Pormenor.



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Esta proposta é feita ao abrigo do art.º 48º do RJUE, 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.

De realçar que a presente proposta de alteração é aquela que é possível à presente data, por esse motivo não é possível adaptar a totalidade do loteamento. Dado que o principal objetivo da alteração agora em curso 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 públicas. Assim, após contacto com todos os proprietários dos lotes, verificou-se que dois deles não demonstraram interesse nesta aquisição, tornando por isso inviável a adaptação do loteamento ao Plano de Pormenor nos lotes 1II, 2II, 3II e 4II.

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

Como foi dito anteriormente, a presente proposta de alteração do alvará de loteamento 1/87 visa a sua adaptação ao Plano de Pormenor em vigor. Assim, dada a natureza da alteração proposta, está garantido o enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor.

Integração urbana e paisagística da operação

A integração urbana e paisagística da operação está garantida pois a presente alteração procura adaptar o loteamento às regras constantes no Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, bem como ao arranjo urbanístico previsto naquele Plano de Pormenor.

Superfície total do terreno objecto da operação

Para adaptar o alvará existente às regras e ao arranjo urbanístico previsto no Plano de Pormenor houve necessidade de ampliar a área do loteamento. A área de intervenção passou de 121 629.00m², que existiam no actual alvará, para uma área total de 173 084.45m², existindo ainda uma área de 40 104.65m² que permanecerá como área remanescente.

Deste modo, os 213 189.10m² que compõe 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



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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	



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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)		



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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 adoptados

caracterização dos lotes								
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



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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

- **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 PP, contudo a sua construção deverá ser devidamente justificada

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 da actual de intervenção.

Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas, se for o caso

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, propõe-se que as construções se possam implantar 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 PP da ZIL)

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.



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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

Identificação dos técnicos autores e coordenador dos projectos.

A presente proposta de alteração de loteamento é apenas subscrita pelo Arq. João Cunha Pimenta, uma vez que não existem quaisquer obras de urbanização a realizar.

Por ser assim, não serão entregues quaisquer projectos relativos a obras de urbanização, nem o plano de acessibilidades, dado que as alterações propostas na zona do actual loteamento apenas dizem respeito à forma dos lotes para os adequar ao arranjo urbanístico dado pelo Plano de Pormenor.

O único lote constituído fora da área do loteamento original encontra-se perfeitamente confinado, servindo a presente proposta apenas para lhe conferir uma forma jurídica.

João Cunha Pimenta
Técnico Superior - arquitecto