



CÂMARA MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA

*[Handwritten signature]*

ALVARÁ DE LOTEAMENTO  
SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Nº 2/04

Nos termos do artigo 74º do Decreto Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 177/01, de 4 de Junho, é emitido o alvará de loteamento nº 2/04, 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, que titula a aprovação da operação de loteamento dos prédios sítos no Sebal Grande, freguesia de Sebal Grande e concelho de Condeixa-a-Nova, descritos na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, sob os nºs 00034/240185, 00137/250986, 00458/040889, 00493/101089, 00524/241189, 00608/060490, 00646/210890, 00838/140592, 01904/280700, 01015/301193, 01208/040196, 01229/230296, 01293/121296, 01302/080197, 01332/260297, 01361/250697, 01362/250697, 01363/250697, 01364/260697, 01365/260697, 01366/260697, 01391/170997, 01571/170399, 01902/280700, 01903/280700, 02268/200502, 01912/110900 e 02406/090104, inscritos na matriz predial rústica sob os nºs 1689,1691, 1690, 1676, 1674, 1670, 1683, 1687, 1678(parte), 1646, 1682, 1669, 1680, 1693, 1681, 1672, 1677, 1688, 1684, 1675, 1673, 1694(parte), 1671, 1702(parte), 1692(parte), 1679, 1695(parte) e na matriz predial urbana com o artigo provisório 2015, respectivamente, da freguesia do Sebal Grande.

A operação de loteamento foi aprovada por deliberação camarária de 2/12/03 e 2/02/04, respeita o disposto no Plano Director Municipal e no PP da ZIL, e apresenta, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

2  
Juntas  
B

**Relativamente à operação de loteamento:**

Área do prédio a lotear	56 267,2m <sup>2</sup>
Área bruta de construção	18 672,6m <sup>2</sup>
Volume total de construção	186 725,2m <sup>3</sup>
Área de implantação	18672,6m <sup>2</sup>
Área dos lotes	46 681,3m <sup>2</sup>
Área onde se encontra instalado o reservatório	3990,8m <sup>2</sup>
Área total do terreno inicial	96 250,3m <sup>2</sup>
Área remanescente	39 983,1m <sup>2</sup> =
	= (13679,65+10000+336+1300+8252,45+6415)
Número de lotes constituídos	8 numerados de 9 a 13, 23,24 e 26

Destinados a indústria e/ou armazém, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção que a seguir se indicam:

Área do Lote 9 – 4685,9m<sup>2</sup>  
- área bruta de construção – 1874,4m<sup>2</sup>  
- área de implantação – 1874,4m<sup>2</sup>  
Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 10 – 5992,7m<sup>2</sup>  
- área bruta de construção – 2397,1m<sup>2</sup>  
- área de implantação – 2397,1m<sup>2</sup>  
Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 11 – 4469,8m<sup>2</sup>  
- área bruta de construção – 1787,9m<sup>2</sup>  
- área de implantação – 1787,9m<sup>2</sup>  
Destinado a indústria e/ou armazém

3  
Gutts  
h

Área do Lote 12 – 3948,3m<sup>2</sup>

- área bruta de construção – 1579,3m<sup>2</sup>

- área de implantação – 1579,3m<sup>2</sup>

Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 13 – 5177,7m<sup>2</sup>

- área bruta de construção – 2071,1m<sup>2</sup>

- área de implantação – 2071,1m<sup>2</sup>

Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 23 – 5820,5m<sup>2</sup>

- área bruta de construção – 2328,2m<sup>2</sup>

- área de implantação – 2328,2m<sup>2</sup>

Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 24 – 8754,2m<sup>2</sup>

- área bruta de construção – 3501,7m<sup>2</sup>

- área de implantação – 3501,7m<sup>2</sup>

Destinado a indústria e/ou armazém

Área do Lote 26 – 7832,2m<sup>2</sup>

- área bruta de construção – 3132,9m<sup>2</sup>

- área de implantação 3132,9m<sup>2</sup>

Destinado a indústria e/ou armazém

**Condicionamentos da aprovação:**

Para além do estabelecido na planta síntese deste loteamento, na construção dos edifícios deve-se cumprir o estipulado no regulamento do PP da Zona Industrial.

**Áreas a afectar ao domínio público municipal conforme anexo I:**

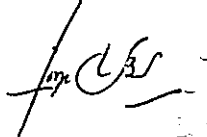
Área destinada a passeios – 1087,7m<sup>2</sup>

Área destinada a arruamentos – 4507,4m<sup>2</sup>

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 177/01, de 4 de Junho.

Paços do Município de Condeixa-a-Nova, 16 de Abril de 2004

O Presidente da Câmara



Engº Jorge Manuel Teixeira Bento

Registado na Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, em 16 de Abril de 2004

A Técnica Superior Principal



Maria de Fátima Reis

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA

*[Handwritten signatures and initials, including 'D. Aires', 'J. J. M.', and 'M. E.']*

### Art.º 1º

#### Objectivo, Âmbito e Vigência

1. O regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova no Concelho de Condeixa-a-Nova, adiante designado por Plano de Pormenor, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. As empresas a instalar na área de intervenção do Plano de Pormenor ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial, tal com se encontram definidas no Decreto-Lei nº109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar nº 25/93, de 17 de Agosto e que tem por objectivos a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista a salvaguarda da saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.
3. As disposições contidas no Plano de Pormenor entram em vigor logo que a Planta de Síntese e o Regulamento sejam publicados em Diário da República.
4. O Plano de Pormenor deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, nos termos da lei vigente.

### Art.º 2º

#### Definições

Para efeito de aplicação do regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respectivas definições:

1. Superfície ou área do lote (Slote) - refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso destes serem privados, quando o logradouro da envolvente das edificações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação.
2. Superfície dos arruamentos (Sarr) - é a área do solo ocupada por arruamentos e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.
3. Superfície de implantação (Si) - projecção horizontal da edificação delimitada pelo perímetro do piso mais saliente daquele, excluindo varandas ou platibandas;
4. Percentagem de Ocupação do Solo ou terreno (POS) - é o quociente entre a superfície de implantação da construção e uma dada superfície a que se aplica
5. Índice de utilização (i) - é o quociente entre a área bruta de construção e uma dada superfície a que se aplica
6. Alinhamento - é a linha e plano que determina a implantação das edificações.
7. Coefficiente volumétrico (v) - é o quociente entre o volume de construção definido como volume exterior dos edifícios, com a exclusão das chaminés e ornamentos,

mas incluindo a cobertura e corpos balançados, tais como varandas, e uma dada superfície; expressa-se em  $m^3/m^2$ .

*Handwritten notes and signatures:*  
+  
S  
Luis  
am  
Luis  
MT

### Art.º 3

#### Caracterização e Ocupação dos Lotes Industriais

1. A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação ou alteração ou demolição, deverão respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:
  - a) No que se refere às unidades industriais das classes B e C apenas será permitida a instalação de unidades que não produzam efluentes líquidos e gasosos resultantes do processo produtivo susceptíveis de causar efeitos nocivos no meio ambiente.
  - b) A percentagem de ocupação do solo (POS) não poderá ser superior a 40% da sua área, excepto no caso dos lotes industriais já existentes, cuja percentagem de ocupação do solo poderá ser, no máximo, de 60%.
  - c) A implantação das edificações deverá respeitar os afastamentos mínimos, aos limites do lote:
    - 10,0 metros - lateral
    - 10,0 metros - tardoz
  - d) O disposto na al.c) não é aplicável às edificações realizadas e/ou a realizar nos lotes com unidades industriais instaladas à data de aprovação deste regulamento.
  - e) O índice volumétrico (V) não poderá, por cada lote, ser superior a  $4 m^3/m^2$ .
  - f) A altura máxima das construções não poderá ultrapassar os 9 metros salvo em instalações técnicas devidamente justificadas.
2. A habitação é interdita, excepto se ocupar uma área inferior a  $150 m^2$  e seja directamente relacionada com os objectivos funcionais da empresa
3. Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, para pessoal e visitantes, na proporção de 1 lugar por cada  $200 m^2$  de área bruta de construção.
4. Os projectos das construções devem ser apresentados conjuntamente com os projectos de ruídos, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas pluviais, de águas potáveis, de instalação eléctrica e electromecânica e dos sistemas depuradores.
5. O carregamento, descarregamento ou o depósito de matérias deverá efectuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar-se a decomposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afecte a funcionalidade das redes, nomeadamente, vias e colectores pluviais
6. Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma a que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas e de escorrência ou de lavagem.
7. Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.





10  
C  
Subs. inf. C. M.  
D. J. P.  
P. P. P.  
P. P. P.  
P. P. P.  
P. P. P.

tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água para a rede de drenagem de águas pluviais.

2. As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzem efluentes residuais não compatíveis com o do sistema geral de saneamento, só serão utilizadas após provas de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o maior receptor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei.
3. As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais, de modo a que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelos Decretos-Lei nº 74/90 de 7 de Março e 70/90 de 2 de Março. Fica reservado à Câmara Municipal o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decretos-Lei nº 74/90 de 7 de Março e 70/90 de 2 de Março.
4. As empresas a instalar obrigam-se a realizar tratamentos aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de modo a obedecerem ao Dec. Lei nº 352/90 e à Portaria nº 286/93 de 12 de Março;
5. As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei nº 251/87 de 24 de Junho e Decreto-Lei 292/89 de 2 Setembro), seja para o interior ou para o exterior do edifício;
6. O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde pública nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido na legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei nº 488/85 de 25 de Novembro, Dec. Lei nº 121/90 de 9 de Abril, Dec. Lei nº 117/94 de 3 de Maio, Portaria 374/87 de 4 de Maio e Portaria nº 189/95 de 20 de Junho.
7. Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas actividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o ambiente, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido nos Decreto-Lei nº 204/93 de 3 de Junho e Decreto-Lei 280-A/87 de 17 de Julho.
8. Todos os sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projecto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão de licença de laboração.
9. Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.
10. A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Art.º 10º

**Linhas Aéreas de Alta Tensão**

1. Os condutores devem ficar protegidos contra contactos acidentais, devendo ser respeitados os art.ºs 26º a 33º do DR 1/92 de 18 de Fevereiro, no que respeita à inacessibilidade e distância dos condutores a obstáculos diversos.

2. Para as linhas eléctricas de alta tensão existentes e a construir para alimentação dos postos de transformação, são definidos corredores de protecção que contemplarão o estipulado no art.º 20º do regulamento do PDM.

Art.º 11º

**Domínio Público Hídrico**

O afastamento das edificações e instalações às linhas de água e a respectiva descarga de efluentes deve respeitar a legislação sobre o Domínio Público Hídrico, designadamente o Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de Fevereiro.

11/0/15  
[Handwritten signatures and initials]

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR  
DA ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA

ANEXO A  
PARCELAMENTO

Lote	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação Máx. (m <sup>2</sup> )	Volume Máx. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	POS
1	7804,5	3121,8	31218	40%
2	6691,5	4014,9	26766	60%
3	3143,8	1257,5	12575,2	40%
4	12900,4	7740,2	51601,6	60%
4 A	1250,0	500,0	5000	40%
4 B	1200,0	480,0	4800	40%
5	3750,2	1500,1	15000,8	40%
6	4106,4	1642,6	16425,6	40%
7	4464,0	1785,6	17856	40%
8	4740,7	1896,3	18962,8	40%
9	4685,9	1874,4	18743,6	40%
10	5992,7	2397,1	23970,8	40%
11	4469,8	1787,9	17879,2	40%
12	3948,3	1579,3	15793,2	40%
13	5177,7	2071,1	20710,8	40%
14	4892,4	1957,0	19569,6	40%
15	12180,0	4872,0	48720	40%
16	2964,1	1185,6	11856,4	40%
17	5536,5	2214,6	22146	40%
18	52784,0	31670,4	211136	60%
19	3002,7	1801,6	12010,8	60%
20	5510,0	2204,0	22040	40%
21	15084,0	6033,6	60336	40%
22	9897,6	3959,0	39590,4	40%
23	5820,5	2328,2	23282	40%
24	8754,2	3501,7	35016,8	40%
25	8720,2	3488,1	34880,8	40%
26	7832,2	3132,9	31328,8	40%
27	29372,0	17623,2	117488	60%
28	731,6	292,6	2926,4	40%
29	5209,1	2083,6	20836,4	40%
30	5320,8	2128,3	21283,2	40%
31	49964,2	19985,7	199856,8	40%
32	8589,3	3472,1	34721,2	40%
33	8537,2	3454,9	34548,8	40%
34	8333,6	3333,4	33334,4	40%
35	4074,7	1629,9	16298,8	40%
36	5349,1	2136,0	21360,4	40%
37	5593,2	2237,3	22372,8	40%
38	6837,2	2734,9	27348,8	40%
39	6522,4	2609,0	26089,6	40%
40	14242,6	5697,0	56970,4	40%
41	20472,2	8188,9	81888,8	40%
42	8992,3	3236,9	32369,2	40%
43	15478,9	6191,6	61915,6	40%
TOTAL	420206,7	189032,8	1680826,8	-

12/10/06  
 [Handwritten signatures and initials]

ANEXO B  
QUADRO SÍNTESE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

	Área (m <sup>2</sup> )	%
Área da Zona Industrial	651566	100,00%
Área de Lotes	420206,7	64,49%
Espaço de Equipamentos		2,98%
ETAR	5867	
Área de Apoio e Serviços	8830	
Parque TIR e Bâscula	4000	
Estação de Serviço	722	
Espaço Verde de Recreio e Lazer	66822	10,26%
Espaço Verde de Protecção e Enquadramento	68700	10,54%
Arruamentos e passeios	76418,39	11,73%

13 C  
6/12  
Luis  
B  
Pa  
R.  
M.

14  
62  
[Handwritten signature]

Aprovado pela Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, na Reunião de

  /  /  

O Presidente da Câmara,

[Handwritten signature]

Os Vereadores,

[Handwritten signatures of council members]  
Daniel Amândio  
[Other illegible names]

Aprovado pela Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova em Sessão de

  /  /  

O Presidente da Assembleia,

[Handwritten signature]

O 1º Secretário,

[Handwritten signature]