

Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana Secção Administrativa urbanismo@cm-albergaria.pt

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/21

Nos termos do art.º 74.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro alterado e republicado pelo Decreto -Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, é emitido o alvará de loteamento n.º 1/21, a Município de Albergaria-a-Velha, pessoa coletiva número 506 783 146, com sede na Praça Ferreira Tavares, freguesia de Albergaria-a-Velha e Vale Maior, município de Albergaria-a-Velha, que titula a aprovação da operação de loteamento e respetivas obras de urbanização que incide sobre o prédio sito em Vale da Fonte, junto à Variante à EN16, freguesia de Albergaria-a-Velha e Freguesia de Valmaior, município de Albergaria-a-Velha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albergaria-a-Velha sob os n.º 3294, 8027, 8377, 708, 8376, 2822, 4514, 2478, 8385, 5510, 216, 364, 7375, 1574, 6120, 6276, 2039, 2229, 4780, 6035, 7029, 4541, 8403, 786, 8462, 2109 e 6019 (parte).

Foi promovida a discussão pública prevista nos termos do n.º 5 do artigo 7.º da legislação acima referenciada conforme aviso publicado no Diário da República II Série, n.º 110 de 05/06/2020 e Diário de Aveiro e no Jornal de Noticias de 29/05/2020 e 28/05/2020, respetivamente.

A operação do loteamento e os projetos das obras de urbanização aprovadas em reunião camarária realizada em 18/11/2020, respeita o disposto no Plano Diretor Municipal e apresenta, de acordo com a planta que constitui o anexo l, as seguintes características:

- A área total do prédio é de 153 318 m2;
- **2.** É autorizada a constituição de 25 lotes de terreno, numerados de 1 a 25, com as áreas totais de, respetivamente, 3 499, 3 145, 7 335, 5 108, 3 563, 7 537, 3 526, 6 359, 3 488, 6 524, 3 448, 6 687, 3 411, 7 645, 3 344, 7 543, 3 184, 6 012, 3 146, 5 854, 2 897, 5 716, 5 617, 5 535 e 6 478 m²;
- 3. Para concretização e conformação do loteamento foram feitos acertos de estrema, cedências de área para integração no domínio público e de forma geral uma reconfiguração dos terrenos, que envolveu, também, o bem imóvel descrito sob o número 6019, que embora





não fazendo parte do loteamento, se viu envolvido nesta conformação para cedência de espaço ao domínio público para as obras de urbanização, tendo cedido para o domínio público uma área de 1 815,50 m2, resultando que, da sua área total inicial houve, apesar disso, uma diminuição de 89,53 m2, ficando finalmente com a seguinte descrição e área:

Prédio urbano com a área de 12 664,47 m2, confrontando a Norte com o Lote 3, A Nascente com caminho público, a Sul com a mesma confrontação com caminho público e a Poente com arruamento público do loteamento.

- 4. O loteamento beneficiou ainda de uma área de terreno com 4 271 m2 a norte da cedência referida em 3., que sendo já de domínio público, integra a área de obras de urbanização constituídas por passeios, estacionamentos, faixas de circulação automóvel e separador central.
- 5. Para conformação total dos espaços públicos do loteamento são cedidas, para obras de urbanização que integrarão no domínio público as áreas de 18 299 m2 que, completadas com a área referida em 6., perfazem os 22 446 m2 de terreno, para passeios, estacionamentos, faixas de circulação automóvel e separador central que contem uma pista de ciclovia que futuramente se interligará com a rede de ciclovias do Município, conforme planta que constitui o anexo I.
- 6. A área 4 271 m2, indicada na planta que constitui o anexo I, será para acerto de estremas, de modo a garantir desenho urbano compatível com o correcto ordenamento do território.
 - 7. A área total dos lotes é de 126 601 m²
 - A área total de implantação máxima é de 67 211 m²
 - A área total de construção máxima é de 126 601 m²
- **10.** O regime de edificabilidade para cada lote é o constante do quadro que integra a planta de síntese, que se dá aqui como reproduzida.
- 11. Nos lotes são autorizadas construções com os usos permitidos pelo PDM em vigor, para a classe de espaço de actividade económica e referidas no art.º 76.º do Regulamento do PDM, nomeadamente indústria, armazém, comércio, a retalho e por grosso, serviços, postos de abastecimento de combustíveis, parques, de garrafas de gás, depósitos e reservatórios, instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais, instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, parques de sucata, equipamentos de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros.





- 12. As instalações de gestão de resíduos, os parques de armazenamento de materiais e parques de sucata, ficam sujeitas, ainda, ao cumprimento das condicionantes estabelecidas em regulamento do PDM.
- **13.** A área mínima de implantação, em cada um dos lotes, é de 700, 700, 1470, 1000, 1000, 1670, 1000, 1400, 1000, 1400, 1000, 1630, 660, 1400, 640, 1200, 640, 1200, 580, 1200, 1160, 1160, 1400 m2;
- **14.** A área máxima de implantação em cada um dos lotes, é de 1672, 1173, 3515, 2480, 1900, 3750, 1797, 3860, 1797, 3880, 1797, 3880, 1800, 4525, 1737, 3978,1 595, 3300, 1400, 3240, 1400, 3185, 3185, 3185 e 3180 m2
- **15.** A área mínima de construção, em cada um dos lotes corresponde à sua área mínima de implantação.
- 16. A área máxima de construção em cada um dos lotes corresponde à área do terreno, com excepção dos usos de equipamento de utilização colectiva, de empreendimentos hoteleiros e postos de abastecimento de combustíveis, parques, de garrafas de gás, depósitos e reservatórios.
- 17. Para o uso de equipamentos de utilização colectiva as áreas de implantação ou de construção não podem exceder 70% da área do terreno, com observância ao estabelecido no ponto 15.
- 18. Para o uso de empreendimentos hoteleiros as áreas de implantação não podem exceder 70% da área do terreno, e as de construção 90%, com o mínimo previsto e estabelecido no ponto 15.
- 19. Para o uso de postos de abastecimento de combustíveis, parques, de garrafas de gás, depósitos e reservatórios, as áreas de implantação ou de construção não podem exceder 50% da área do terreno, com observância ao estabelecido no ponto 15.
- 20. Pode a área de implantação e de construção ser superior à mínima, sem que haja necessidade de alteração de loteamento, desde que não ultrapasse os limites máximos aqui previstos, para cada um dos lotes e dos usos pretendidos.
- 21. A implantação das construções nos respetivos lotes será de acordo com a planta de síntese.
- 22. É possível associar 2 ou mais lotes de terreno, passando a mancha de implantação e de construção a ser a resultante do somatório das consideradas em cada um dos lotes individualmente, acrescida da área entre os dois, ou mais, polígonos existentes em cada um deles.





- 23. À área total resultante é aplicado o regime de edificabilidade do PDM em vigor (art.º 77.º), para a classe de espaço de actividades económicas, que serviu de base ao cálculo para este loteamento, mantendo-se inalterado o estabelecido com excepção do relativo às áreas e aos índices de ocupação e de utilização do terreno que serão ajustados à dimensão do lote final.
- 24. Na situação de junção de lotes mantém-se a obrigatoriedade de implantação e de construção mínima de 20% da área total do terreno.
- 25. As alterações ao loteamento que resultarem da ampliação de área de implantação e/ou de construção estabelecida em cada lote, ou a diminuição do número de lotes por junção de lotes, nos termos do ponto 24, não carecem de procedimento de alteração nos termos do RJUE, bastando a simples aprovação em reunião de câmara, ficando no entanto sujeitas a actualização de registo.
- 26. O procedimento definido para apresentação do pedido de obras de construção, alteração e/ou ampliação em lote resultante da junção de lotes, nos termos do ponto 22,, é o de licenciamento que aprovará, em reunião de Câmara, simultâneamente as obras de construção, alteração e/ou ampliação requeridas e a alteração da licença de loteamento resultante.
- 27. A altura máxima exterior das construções é no máximo de 15 metros, salvo situações devidamente justificadas pela natureza da actividade e desde que respeitados os restantes condicionamentos.
- 28. São permitidos anexos às construções principais, em apoio à sua actividade, com 1 piso acima do solo.
- **29.** São permitidas instalações para portaria/posto de vigilância desde que a sua área não ultrapasse os 10 m² e os 5 metros de altura.
 - O afastamento das construções aos limites laterais e posterior dos lotes é de 6 metros.
- 31. O afastamento dos lotes ao limite frontal do lote será no mínimo de 15 m, com excepção das portarias que podem ter afastamentos zero.
- 32. Nos edifícios que contenham equipamentos emissores de ruído, deverá garantir-se que os mesmos são direccionados no sentido contrário ao da localização dos receptores sensíveis.
- 33. Cada lote terá de contemplar no seu interior um número de lugares de estacionamentos que observe o estabelecido no art.º 62.º do regulamento do PDM, nos termos do art.º 77.º e do seu quadro de parâmetros e índices urbanísticos.
 - 34. São previstos, no total, 275 lugares públicos de estacionamento no exterior dos lotes.





Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 09 de setembro.

Paços do Município, 15 de novembro de 2021.

O VEREADOR EM REGIME DE TEMPO INTEIRO, COM COMPETÊNCIA DELEGADA,

(Delfim dos Santos Bismarck Álvares Ferreira, Dr.)

Registado na Câmara Municipal de Albergaria -a -Velha, Livro 1, em 15/11/2021

A Assistente Técnica, Marcia, Guillemina, Tongal, C. Ferrandes

