ALBERGARIA-A-VELHA
MUNICÍPIO

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

25.

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/21

Nos termos do art.° 74.° do Decreto -Lei n.° 555/99, de 16 de dezembro alterado e republicado pelo Decreto -Lei n.° 136/2014 de 9 de setembro, é emitido o alvará de loteamento n.° 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.° 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.° 5 do artigo 7.° da legislação acima referenciada conforme aviso publicado no Diário da República II Série, n.° 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 I, as seguintes características:

1. 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 m^2;

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 m^2

8. A área total de implantação máxima é de 67 211 m^2

9. A área total de construção máxima é de 126 601 m^2

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, 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 m^2 e os 5 metros de altura.

30. 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.

ALBERGARIA-A-VELHA
MUNICÍPIO

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, Maria Guilhermina Portugal C. Fernandes