

## Memória Descritiva

A presente memória descritiva diz respeito à proposta de alteração do alvará de loteamento 1/87 por parte de Matisilva-Carnes, Lda, contribuinte n.º 510935320.

A presente alteração é relativa aos lotes 1II, 2II, 3II e 4II, pretende regularizar uma situação já existente e que segundo a anterior alteração do alvará de loteamento se pretendia efetivar. Deste modo, pretende-se com esta proposta a unificação dos lotes assim como a incorporação dos espaços que anteriormente eram zonas verdes públicas e pertencentes às áreas de cedência para arruamentos e passeios, conforme intenção identificada no parágrafo da memória descritiva da anterior alteração que aqui se transcreve:

*“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.”*

Apresentamos nas tabelas seguintes a proposta para aditamento ao alvará de loteamento, referindo ainda que devido à unificação dos lotes 1II, 2II, 3II e 4II, este se denomina agora como lote 3:

Lote	Área do lote
2	18 871,50 m <sup>2</sup>
3	11 644,40 m <sup>2</sup>
4	12 900,40 m <sup>2</sup>
4A	1 250,00 m <sup>2</sup>
4B	1 200,00 m <sup>2</sup>
18	52 784,00 m <sup>2</sup>
19	3 002,70 m <sup>2</sup>
21	44 456,00 m <sup>2</sup>
22	9 897,60 m <sup>2</sup>
30	9 395,50 m <sup>2</sup>
	165 402,10 m <sup>2</sup>

Áreas de cedência	
Corredor sanitário	1700,00 m <sup>2</sup>
Arruamentos e passeios	5 982,35 m <sup>2</sup>

Áreas totais	
Áreas dos lotes	165 402,10 m <sup>2</sup>
Área de cedências	7 682,35 m <sup>2</sup>
Área remanescente	40 104,65m <sup>2</sup>
Área total	213 189,10 m <sup>2</sup>

Foi efetuada a alteração da mancha de implantação do lote 3, afastando-se 10 m dos limites do lote, onde as construções decorrentes do funcionamento das indústrias se podem implantar, conforme as necessidades de funcionamento, desde que cumpram as áreas de implantação e construção. No entanto, ao efetivar a mancha de implantação conforme os restantes lotes deste loteamento, verifica-se que existem construções existentes para além do afastamento definido ao limite, justifica-se que nestas situações a mancha se adequa a estas construções, incluindo-se estes elementos na exceção definida nos “Condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas” do Alvará de Loteamento n.º1/2013 em vigor que determina que “...*Constituem exceção 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).*”

Propomos também um aditamento às condicionantes à construção, constantes do atual alvará de loteamento específicas do **lote 3**:

Condicionantes à construção no Lote 3:

- A. Área de impermeabilização máxima é de 70%;
- B. Número mínimo de lugares de estacionamento no interior do lote:
  - a) 1 lugar/75m<sup>2</sup> de Ac;
  - b) 1 lugar para pesados/500 m<sup>2</sup> de Ac, com um mínimo de 1 lugar.
- C. Em tudo o que for omissa o alvará de loteamento deverá ser dado cumprimento ao regime de edificabilidade constante do artigo 44.º do PDM.

Condeixa-a-Nova, 3 de agosto 2022