



# CÂMARA MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA

## ALVARÁ DE LOTEAMENTO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Nº 1/98

Nos termos do artigo 28º do Decreto Lei 448/91, de 29 de Novembro, na nova redacção do Decreto Lei 334/95, de 28 de Dezembro, é emitido o alvará de loteamento nº 1/98, em nome de **PROLOTE - URBANIZAR, CONSTRUIR, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LDA**, com sede na Urbanização Nova Conimbriga, freguesia de Condeixa-a-Velha, concelho de Condeixa-a-Nova, contribuinte nº 503 747 955, através do qual é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre os terrenos sitos em Cigano, com a área de 1 000m<sup>2</sup>, que confronta de norte com estrada nacional 347, de sul, nascente e poente com terreno da Casa Alverca, artigo 1 380 e descrição nº 00518/300692, da freguesia de Condeixa-a-Nova, e em Faia, com a área de 38 207m<sup>2</sup>, que confronta de norte e sul com estrada nacional, de nascente com variante da estrada nacional e de poente com caminho público, artigo 6 536 e descrição nº 01990/200498, da freguesia de Condeixa-a-Velha.

O loteamento denominado “Urbanização Nova Conimbriga II” e os projectos definitivos das obras de urbanização aprovados, respectivamente, pelas deliberações camarárias de 19/10/98 e de 7/12/98, respeitam o disposto no Plano Director Municipal e apresentam, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

### RELATIVAMENTE ÀS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO:

Área do prédio a lotear	39 207m <sup>2</sup>
Área total de construção	31 365.60m <sup>2</sup>
Volume total de construção (não inclui a área das caves e dos sotãos)	87 824 m <sup>3</sup>

2

8 92

Área total de lotes 17 841m<sup>2</sup>  
 Área de implantação 13 444m<sup>2</sup>  
 Número de lotes constituídos 22 numerados

de B1 a B22 destinados à implantação de edifícios multifamiliares de cave, r/c a 5 pisos, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um, como a seguir se indicam:

LOTE	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA IMPLA (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONST (m <sup>2</sup> )	Nº PISOS (a)	TIPOLOGIA	F O G O S	E S T A C I O N A M E N T O S	Nº MÁXIMO DE UNIDADES DE UTILIZAÇÃO (Comér./Serv.)	CONFRONTAÇÕES
B1	888.00	506.00	1080.00	3	T2/T3/T4	9	9	-	N - Parque de estacionamento S - Rua Pública E - Rua Pública O - Rua Pública
B2	423.00	270.00	720.00	3	T2/T3/T4	6	6	-	N - Lote B2-A e parque de estacionamento S - Zona verde pública E - Zona verde pública O - Zona verde pública e parque de estacionamento
B2-A	423.00	270.00	480.00	2	T2/T3/T4	4	6	-	N - Zona verde pública S - Zona verde pública e lote B2 E - Zona verde pública O - Zona verde pública
B3	413.00	413.00	720.00	3	T2/T3/T4	6	6	-	N - Zona verde pública S - Lote B4 E - Rua pública O - António Orfão Bispo

B4	319.00	319.00	720.00	3	T2/T3/T4	6	6	-	N - Lote B3 S - Lote B5 E - Rua Pública O - Acesso Público
B5	352.00	352.00	960.00	4	T2/T3/T4	8	8	-	N - Lote B4 S - Lote B6 E - Rua Pública O - Acesso Público
B6	368.00	368.00	960.00	4	T2/T3/T4	8	8	-	N - Lote B5 S - Rua Pública E - Rua Pública O - Acesso Público
B7	522.00	391.00	960.00	4	T2/T3/T4	8	8	-	N - Acesso Público S - Rua Pública E - Acesso Público O - Lote B8
B8	399.00	399.00	960.00	4	T2/T3/T4	6	11	3	N - Acesso Público S - Zona verde pública E - Lote B7 O - Lote B9
B9	399.00	399.00	960.00	4	T2/T3/T4	6	11	3	N - Acesso Público S - Zona verde pública E - Lote B8 O - Lote B10
B10	399.00	399.00	960.00	4	T2/T3/T4	6	11	3	N - Acesso Público S - Zona verde pública E - Lote B9 O - Lote B11
B11	746.00	746.00	1500.00	4	T2/T3/T4	9	17	6	N - Acesso Público S - Zona verde pública E - Lote B10 O - Lote B12 / Rua Pública
B12	399.00	399.00	960.00	4	T2/T3/T4	6	11	3	N - Lote B11 S - Lote B13 E - Zona verde pública W - Rua pública
B13	762.00	399.00	960.00	4	T2/T3/T4	8	8	-	N - Lote B12 S - Rua Pública E - Zona verde pública W - Rua Pública
B14	1224.00	886.00	2470.00	5	T2/T3/T4	16/ 20	25	6	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Rua Pública O - Lote B15
B15	1350.00	950.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B14 O - Lote B16

3  
2  
77

B16	1357.00	955.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B15 O - Lote B17
B17	1389.00	975.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B16 O - Corredor para infra-estruturas
B18	1453.00	1020.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Corredor para infra-estruturas O - Lote B19
B19	1482.00	1040.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B18 O - Lote B20
B20	1327.00	988.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B19 O - Zona verde pública
B21	1447.00	1000.00	1175.60	3	-	-	33	20	N - Rua Pública S - Rua Pública E - Rua Pública O - Rua Pública

a) acima da cota da soleira

### CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO NOS LOTES

A construção nos lotes será feita de acordo com as condicionantes constantes do ponto 8 da memória descritiva e justificativa, anexa ao processo de loteamento, que aqui se dá reproduzida para todos os efeitos legais e se junta, por fotocópia, ao presente alvará, como documento anexo sob o número 2.

As caves dos edifícios não poderão sobressair mais do que um metro em relação à cota do arruamento fronteiro e o alçado de maior altura deverá situar-se no tardoz do lote e defrontar-se totalmente com o espaço livre privado.

Todos os limites de lotes confinantes com o espaço público só poderão ser vedados através de sebe e não apenas os lotes confinantes com a estrada nacional 342.

No que diz respeito às obras relativas às vedações deve o requerente solicitar previamente a esta Câmara Municipal e à Direcção Distrital de Estradas as respectivas licenças para a sua execução.

Não é permitida a abertura de vãos de iluminação no tardo das caves los lotes B14 a B20, devendo ainda proceder à execução das zonas verdes no tardo dos mesmos lotes de forma a encobrir totalmente o corpo dos canos.

↓  
Dy  
92

### RELATIVAMENTE ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Construção de infraestruturas relativas a:

- Rede viária
- Arranjos exteriores
- Rede de telefones
- Rede de abastecimento de energia eléctrica
- Rede pública de distribuição de gás natural
- Rede pública de esgotos domésticos e pluviais
- Rede pública de distribuição de águas
- Estabilidade do tunel

### CONDICIONALISMOS RELATIVOS AO LICENCIAMENTO DO LOTEAMENTO

Deve cumprir o estipulado no parecer emitido pela Jae constante do officio nº 5915 de 9/10/98, que se junta ao presente alvará, por fotocópia, como documento anexo sob o número 3.

São cedidos à Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Para arruamentos    | 5 570m <sup>2</sup> |
| - Para passeios       | 3 954m <sup>2</sup> |
| - Para zonas verdes   | 6 790m <sup>2</sup> |
| - Para estacionamento | 3 886m <sup>2</sup> |
| - Para acessos comuns | 1 166m <sup>2</sup> |

### CONDICIONALISMOS RELATIVOS AO LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

As infraestruturas telefónicas e eléctricas deverão ser executadas de acordo com os pareceres da Telecom e Cenel, emitidos respectivamente, através dos officios nº 5001985/170003 de 13/11/98 e nº 8954 de 12/11/98, anexos ao presente alvará, como documentos anexos sob os números 4 e 5.

6  
1  
by  
72

A rede de distribuição de gás deverá ser executada de acordo com o parecer emitido pela Delegação Regional do Centro do Ministério da Economia emitido através do ofício nº 516838 de 16/11/98, que se anexa ao presente alvará, como documento anexo sob o nº 6.

**Rede viária** - a separação entre a faixa de rodagem e os estacionamentos deverá ser feita através de guia de betão com 0,08m de espessura, tendo em vista a correcta delimitação dos espaços e o bom funcionamento dos esgotos pluviais.

O pavimento dos passeios deverá ser executado em calçada miúda de vidro com as juntas refechadas a argamassa de cimento e areia.

Deverá ser colocada sinalização vertical e horizontal que assegure a correcta definição das prioridades nas inserções e a circulação em segurança dos peões (passadeiras).

**Rede de águas** - deverão ser implantadas válvulas de seccionamento de passeio nos ramais domiciliários.

Deverá ser contemplada a execução de sistemas de rega para as zonas verdes.

As válvulas de seccionamento a aplicar deverão ser de cunha elástica, tipo Pont-a-Mousson ou equivalente.

**Rede de drenagem de esgotos domésticos e pluviais** - deverá ser executado um colector pluvial de 800mm de diâmetro de ligação ao rio, pois a linha de água existente não tem condições para receber o acréscimo de caudal previsto, sob pena de poder causar graves prejuízos nas culturas confinantes.

Devem ser executados na íntegra todos os projectos referentes às obras de urbanização que fazem parte integrante do projecto de loteamento.

As obras de urbanização deverão ficar concluídas no prazo de 365 dias, após a emissão do alvará de loteamento.

Foi prestada a caução a que se refere os artigos 24º e 30º do Decreto Lei 448/91, de 29 de Novembro na actual redacção, no valor de 80.195.610\$00, mediante garantia bancária passada por Banco Internacional de Crédito, S.A. , sob o nº D.10588, que se encontra junto ao processo.

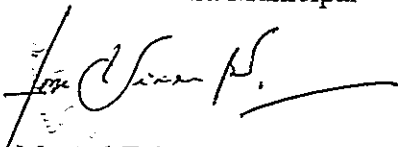
Em reunião de 19/10/98, a Câmara Municipal deliberou prescindir da área de cedência obrigatória, destinada a equipamento para o domínio público de 9 043.69m<sup>2</sup> e de estacionamento 298m<sup>2</sup>, tendo o loteador pago a importância de 37 366 760\$00, conforme valor fixado pela comissão de vistorias e de acordo com a deliberação de 19/10/98, conforme consta do auto de avaliação anexo ao processo.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos presentes no Decreto Lei 448/91, de 29 de Novembro na nova redacção do Decreto Lei 334/95, de 28 de Dezembro.

F  
1  
8  
98

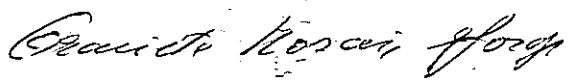
Paços do Município de Condeixa-a-Nova, 18 de Dezembro de 1998

O Presidente da Câmara Municipal



Jorge Manuel Teixeira Bento

A Chefe de Divisão Administrativa e Financeira



Graciete Moraes Jorge

Registado na Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, no livro nº 1, em 18 de Dezembro de 1998

**CONTA**

Concessão do alvará.....	2.021.875\$00
Obras de urbanização.....	60.984.375\$00
Artº 24º do RMTEU.....	- 13.295.443\$00
<b>Total.....</b>	<b>47.688.932\$00</b>

Amferido.  
18/12/98  
L. M. S.

Doc. 412. / 7  
31  
20  
92

B18	1453.00	1020.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Corredor para infra-estruturas O - Lote B19
B19	1482.00	1040.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B18 O - Lote B20
B20	1327.00	988.00	2470.00	5	T2/T3/T4	20	20	-	N - Rua Pública S - Zona verde pública E - Lote B19 O - Zona verde pública
B21	1447.00	1000.00	1175.60	3	-	-	33	20	N - Rua Pública S - Rua Pública E - Rua Pública O - Rua Pública

a) acima da cota de soleira

### 8.- Condicionamentos à construção nos lotes

8.1.- Toda a construção acima da cota de soleira deve ser implantada dentro do polígono base conforme planta síntese (identificado com a cor de referência nº 1).

8.2.- A construção abaixo da cota de soleira (cave), poderá exceder a área do polígono de implantação até aos limites assinalados na planta síntese (identificado com a cor de referência nº 2), que poderão servir de terraço/tecto das caves.

8.3.- As varandas nos alçados principais, posteriores e laterais dos lotes poderão sobressair da área de implantação no máximo de 2.00 m, desde que permita um mínimo de 2.40 m de pé direito em relação à cota do passeio, exceptuando-se nos lotes B8, B9, B10, B11 e B12.

039  
942314

32  
Bo 92

8.4.- Nos lotes B8, B9, B10, B11 e B12 cujos rés-do-chão são destinados a comércio prevê-se a criação de uma galeria saliente sobre a zona pedonal do alçado principal, com 2.50m metros de largura destinada a circulação de pessoas.

Esta galeria poderá ser aproveitada ao nível da sua cobertura para terraço acessível das habitações a nível do 1º andar, substituindo as varandas respectivas.

8.5.- A diferença máxima de cotas entre a soleira e a cumeeira será de 8.70 m para edifícios de volumetria R/C + 1, 11.5 m para edifícios de volumetria R/C + 2, 14.5 m para edifícios de volumetria R/C + 3 e 17.5 m para edifícios de volumetria R/C + 4. Pretende-se com esta medida impedir o aproveitamento do sótão para habitação com os inconvenientes em termos urbanísticos que advêm de situações deste género. Contudo, não deve a altura máxima da fachada ser superior aos 15.0 m previstos no P.D.M..

8.6.- A nível das cores a utilizar estas serão sempre claras e suaves que se integrem bem no conjunto. Deverão ser excluídos todos os estores cuja cor não seja o branco. As caixilharias poderão ser em alumínio ou madeira, nas seguintes cores: branco ou outras devidamente justificadas esteticamente.

8.7.- *Cobertura* - Todas as edificações terão telha de argila de cor natural e de preferência tipo lusa.

8.8.- A vedação dos lotes que confinam com a E.N. 342. será constituída por sebes naturais com as características a apresentar quando da entrega do projecto dos arranjos exteriores.

Am  
A. Costa