



02/2022/2
David Manuel dos Santos Rodrigues

MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

6.º ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2000

SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

PROCESSO N.º 02 / 2022 / 2

Nos termos do n.º 7 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, é emitido o **6.º aditamento ao alvará de loteamento n.º 3/2000**, de que é titular Urbengenhos – Construções, Lda., correspondente à descrição 01935/291100 da Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, Freguesia de Sebal Grande.

O presente aditamento ao alvará titula a alteração à licença de loteamento, referente ao processo de alteração de loteamento 02/2022/2, requerida por David Manuel dos Santos Rodrigues, contribuinte n.º 210358840, **proprietário do lote 5**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova sob o n.º 1940/20001129 da Freguesia de Sebal Grande e inscrito na matriz predial urbana n.º 1308 da União das Freguesias de Sebal e Belide.

A operação de alteração de loteamento, [**alteração de algumas características do lote 5**], aprovada por deliberação da Câmara Municipal de 25 de janeiro de 2023, respeita o disposto no Plano Diretor Municipal e apresenta, as seguintes características:

Alteração das características do lote 5

- Eliminação da cave;
- Ampliação do polígono de implantação;
- Alteração da localização da entrada do lote;

Condicionantes à construção nos lotes (consolidado)

1. São permitidas varandas ou corpos avançados
2. Revestimentos exteriores - O revestimento dos edifícios deverá ser maioritariamente em reboco areado fino pintado a tinta plástica branca ou outra, embora sejam permitidas conjugações desta com aplicações de outras cores à base de tons terra, revestimentos cerâmicos ou pedra natural ou artificial.



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

3. As cores a utilizar serão cores suaves, com tons entre o branco, ocre ou bege. As caixilharias serão em alumínio ou madeira à cor natural ou branco, ou ainda outras devidamente justificadas esteticamente.
4. Todas as construções deverão ser implantadas dentro do polígono base, conforme planta de síntese. Os edifícios deverão atender à volumetria e altimetria do estudo. O número de pisos em toda a urbanização é de $r/c+1$, mais cave destinada a estacionamento. A altura máxima entre a cota de soleira e a cota de cumeeira será de 8 metros.
5. As coberturas dos edifícios serão em telha em argila de cor natural (de preferência tipo lusa), podendo ser proposto outro tipo de soluções (como cobertura plana ou tipo 'invertida') desde que garantam um perfeito isolamento e escoamento das águas pluviais.
6. É possível o aproveitamento do sótão para arrumos desde que não se ultrapassem os limites legais de pé-direito para o efeito.
7. As caves serão destinadas a garagens e outros fins não podendo o seu pé-direito ser inferior a 2,20 m.
8. Os muros de limite de propriedade terão 1 a 1,5 metros na fachada principal, sendo os laterais de 1,5 a 2 metros, rebocados a areado fino e pintados a tinta plástica branca ou outra se existir um estudo de conjunto.
9. Os projetos de Arquitetura a propor para o presente loteamento deverão ser assinados por Arquitetos ou outro técnico devidamente qualificado e certificado.
10. Para além das disposições referidas nos pontos anteriores, que não sejam incompatíveis com as seguintes, nos lotes 5, 16, 35, 39 e 53:
 - 10.1. Não será edificada cave;
 - 10.2. A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m
 - 10.3. As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015 (Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro)
 - 10.4. É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:



S. K. Mendes
↑

MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

- 10.4.1. O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;
- 10.4.2. A área de construção do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção estipulado para o lote;
- 10.4.3. A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;
- 10.4.4. O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas;
11. Quando da comunicação prévia de obras de construção nos lotes 5, 35 e 53 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo a remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada. Sendo a sua correta execução condição para a futura autorização de utilização.
12. No lote 5 qualquer deslocação ou reforço das infraestruturas que seja necessário fazer por força da alteração da localização da entrada do lote ficará a cargo do proprietário do lote e condicionado a prévia aprovação pela Câmara Municipal;

A operação de loteamento:

- Área total do terreno: 57.140,00m²
- Área total a lotear: 39.694,98m²
- Área total de lotes: 23.056,28m²

Área total de cedências

- Arruamentos e passeios: 12.897,22m²
- Estacionamento público: 2.172,20m²
- Espaços verdes de utilização coletiva: 1.569,28m²
- Equipamentos de utilização coletiva: 2.170,00m² (em numerário)

Área remanescente: 17.445,02m²



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

Número de lotes constituídos 62 lotes numerados de 1 a 62 cuja área, área de implantação máxima, área de construção máxima, cêrcea, n.º de pisos se encontram discriminados no quadro constante na planta síntese anexa ao presente aditamento ao alvará de loteamento como anexo I.

Anexo I

- ❖ Planta Síntese

Anexo II

- ❖ Cópia do Alvará 1/2013 (original) – processo 02/2000/1

Anexo III

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2019/4

Anexo IV

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2021/2

Anexo V

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2023/4

Anexo VI

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2024/1

INFORMAÇÃO:

Os referidos Anexos [I, II, III, IV, V e VI] fazem parte integrante do presente aditamento ao alvará de loteamento n.º 3/2000, numerados de 1 a 13].

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Município de Condeixa-a-Nova, 24 de fevereiro de 2026

A Presidente da Câmara Municipal

Líliana Marques Pimentel

Paga taxa pela fatura n.º 353 de 27/01/2026

A Coordenadora Técnica,

D. OLIVEIRA



Anexo II

21/00

[Handwritten signatures and initials]
21/00

CÂMARA MUNICIPAL DE CONDEIXA-A-NOVA

ALVARÁ DE LOTEAMENTO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Nº 3/2000

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 presente alvará de loteamento, em nome de **Urbengenhos – Construções Lda, com sede em Lugar de Engenhos, freguesia de Couros e concelho de Ourém, contribuinte nº 503 816 850, através do qual é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre os prédios rústicos com a área total de 57.140m², assim discriminados: com a área de 37.700m², que confronta de norte com Maria Odete Duarte Simões Moita e Elias dos Reis Paulino, de sul com serventia, nascente com serventia e poente com Piedade da Estrela Gonçalves e Manuel de Oliveira e Silva, artigo 425 e descrição nº 00222/040687; com a área de 19.440m², que confronta de norte com Maria José Moncada Corte Real, António Corte Real e Vasco Oliveira Santos Batista, de sul com Joaquim Travasso Cera, João Cera Bilheta, Amílcar Pocinho dos Santos Batista e Maria Alice Lopes Cera e de poente com António Janeiro das Neves Salgueiro, João Marques Silvestre, João Cera Bilheta, Maria Alice Lopes Cera e Joaquim Travasso Cera e de nascente com Manuel de Oliveira e Silva, artigo 444 e descrição 00223/040687, ambos da freguesia de Sebal Grande.**

Da área total constituída pelos artigos acima citados vai apenas ser loteada uma área de 39.694.98m², ficando como área remanescente 17.445.02m².

O loteamento denominado “Urbanização do Sebal” e os projectos definitivos das obras de urbanização aprovados, respectivamente, pelas deliberações camarárias de 3/4/00 e de 21/8/00, respeitam o disposto no Plano Director Municipal e apresentam, de acordo com a planta que constitui o anexo 1, as seguintes características:

RELATIVAMENTE ÀS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO:

Área a lotear	39.694.98m ²
Área total de construção	21.080.94m ²
Volume total de construção	63.242.82m ³
Área total de lotes	23.056.28m ²
Área de implantação	6.355.47m ²
Número de lotes constituídos	62 numerados

de 1 a 62 destinados à implantação de moradias unifamiliares, com cave, r/c mais um piso, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos, como se discriminam na planta síntese anexa ao presente alvará como documento anexo I.

CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO NOS LOTES

A construção nos lotes será feita de acordo com as condicionantes constantes do ponto 9 da memória descritiva e justificativa, anexa ao processo de loteamento, que aqui se dá como reproduzida para todos os efeitos legais e se junta, por fotocópia, ao presente alvará, como documento anexo 2.

RELATIVAMENTE ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Construção de infraestruturas relativas a:

- Rede viária (incluindo sinalização vertical e horizontal)
- Rede de telefones
- Rede de energia eléctrica
- Rede de distribuição de gás natural
- Rede de distribuição de água
- Rede de drenagem de águas domésticas e pluviais
- Espaços verdes e urbanos
- Espaços verdes exteriores

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

- Para arruamentos e passeios	12.897.22m ²
- Para zonas verdes	1.569.28m ²
- Para estacionamento	2.172.20m ²

CONDICIONALISMOS RELATIVOS AO LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

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

As infraestruturas eléctricas deverão ser executadas de acordo com o parecer da Cenel, emitido através do ofício nº 7524, de 3/7/00, anexo ao presente alvará, por fotocópia, como documento anexo 3.

As infraestruturas telefónicas deverão ser executadas de acordo com o parecer da Telecom emitido através do ofício nº 500119985/494331, de 13/6/00, que se anexa ao presente alvará por fotocópia, como documento anexo 4.

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 510304, de 14/7/00, que se anexa ao presente alvará, por fotocópia, como documento anexo 5.

Em relação ao projecto de rede viária:

O pavimento da faixa de rodagem deverá ser executado com uma base de mistura betuminosa a quente tipo Binder, com 0.60m de espessura após compactação, antecedido de rega de impregnação da camada de sub-base com emulsão lenta à taxa de 1.5Kg/m² e camada de desgaste em betão betuminoso com 0.04m de espessura, antecedido de rega de colagem com emulsão tipo cationico à taxa de 0.5Kg/m².

A sinalização vertical e horizontal deverá ser executada em obra conforme indicações da DOSU.

Em relação ao projecto de espaços verdes exteriores:

Deverão ser colocados depósitos de lixo ao longo dos arruamentos, devendo esses locais ser devidamente diferenciados, através de pavimentação em calçada grossa de calcário.

As zonas de acesso aos lotes deverão ser efectuadas através de lancil galgável.

As gares dos estacionamentos deverão ser pavimentadas a calçada grossa de calcário com as dimensões de 0.11x0.11m, aplicadas sobre almofada de pó de pedra com 0.10m de espessura, incluindo juntas refechadas a argamassa de cimento, devendo os lugares de estacionamento ser delimitados através de calçada branca.

A separação faixa de rodagem/estacionamento, deverá ser efectuada através de lancil.

Na caixa de areia prevista devem ficar garantidas as condições de drenagem adequadas.

Em relação à rede de abastecimento de água:

Nas habitações unifamiliares deverá ser prevista a construção de uma caixa para instalação do contador, incluindo tampa com chave, conforme modelo municipal.

Devem ser cumpridos na integra todos os condicionalismos impostos pela Telecom, EDP e Delegação Regional do Ministério da Economia.

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

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 121.296.054\$00, mediante garantia bancária passada pelo Montepio Geral, em 9 de Novembro de 2000, que se encontra junto ao processo.

Em reunião de 3/4/00, a Câmara Municipal deliberou, prescindir da área de cedência obrigatória, destinada a equipamento com a área de 2.170m², tendo o loteador pago a importância de 10.850.000\$00, conforme valor fixado pela comissão de vistorias e de acordo com a deliberação de 21/8/00, 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.

Paços do Município de Condeixa-a-Nova, 9 de Novembro de 2000

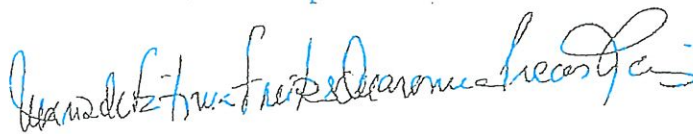
O Presidente da Câmara Municipal



Engº Jorge Manuel Teixeira Bento

Registado na Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, no livro nº 1, em 9 de Novembro de 2000


A Técnica Superior 1ª Classe

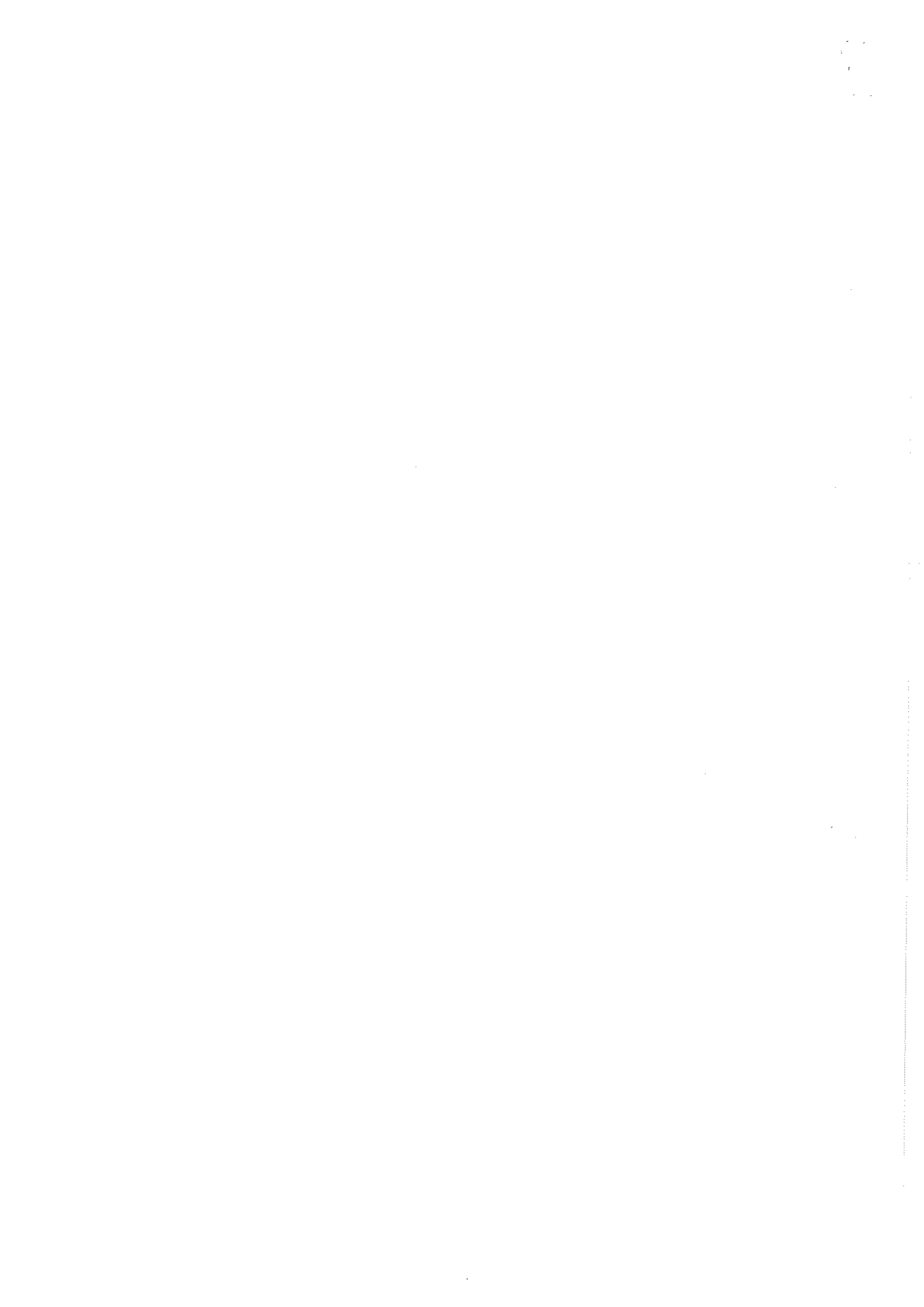


Maria de Fátima Freitas Quaresma Preces Reis

CONTA

Concessão do alvará.....	1.147.750\$00
Obras de urbanização.....	33.481.500\$00
Artº 26º do RMTEU.....	10.850.000\$00
Total	45.479.250\$00

Pago por guia nº 1151 em 09/11/2000 



Memória Descritiva e Justificativa

Designação: LOTEAMENTO NO SEBAL - Aditamento ao Proc. N.º 01/2000

Localização: SEBAL / CONDEIXA

Requerente: URBENGENHOS – CONSTRUÇÕES, LDA

A presente memória descritiva e justificativa refere-se a uma alteração de loteamento com o alvará n.º 3/2000.

As obras de urbanização do referido loteamento encontram-se praticamente concluídas.

Nesta proposta pretende-se, somente, alterar os polígonos de implantação de alguns dos lotes, nomeadamente os lotes: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 53 e 58.

De referir que as áreas brutas de construção bem como as áreas de implantação não sofrem qualquer alteração. Esta alteração é apenas feita para que exista um afastamento mínimo de 10 metros entre as fachadas das referidas moradias.

Pensamos que esta alteração não suscita qualquer entrave à anterior aprovação uma vez que não são alteradas áreas nem projectos de especialidades.

IDENTIFICAÇÃO DO TÉCNICO RESPONSÁVEL

Nome: Luís Miguel Dias Fontes da Costa

Membro da Ordem dos Arquitectos sob o N.º 6908 - N.

Condeixa, Fevereiro de 2002

O Arquitecto



(Luís Miguel Dias Fontes da Costa)

LC nº 100/2007

Alteração do alvará de Loteamento n.º 3 / 2000

Requerentes:

Armando Gameiro Jorge

Maria Adelaide Gameiro Costa Jorge

1. INTRODUÇÃO.

A presente memória descritiva diz respeito a uma alteração ao alvará de um loteamento construído em Sebal no concelho de Condeixa – a - Nova, com o n.º 3 / 2000

O Loteamento já se encontra concluído na sua totalidade e encontram-se em construção algumas das habitações unifamiliares licenciadas.

A alteração que se pretende, é solicitada unicamente para o lote 1. Trata-se de uma mudança do acesso á garagem de maneira a facilitar a implantação da moradia em questão, bem como a distribuição interior.

A dita alteração insere-se na categoria de alteração de pormenor, pelo que pensamos que será executada sem qualquer tipo obra de urbanização, alterando-se unicamente o muro da habitação a construir, nomeadamente da posição do portão de acesso automóvel.

Ao nível dos estacionamento, não haverá qualquer tipo de alteração, uma vez que estes não se encontram mercados no chão, pelo que o seu número é mantido de acordo com o alvará anterior.

Apresenta-se em anexo uma nova planta de síntese com as alterações preconizadas, bem como planta de vermelhos e amarelos com a alteração pedida

2. ALTERAÇÕES

As alterações em causa e que se aduzem neste projecto são de natureza essencialmente original, pelo que não se encontram em causa, quer quanto ao autor, sobre o referido loteamento e se dispensa a declaração de cadências de direitos de autor do projecto.

3. COTAS DE SOLEIRA / POLÍGONOS DE IMPLANTAÇÃO

Nem as cotas de soleira nem os polígonos de implantação sofrem qualquer tipo de alteração.

4. CONCLUSÃO

As alterações em causa são, quanto a nós pouco relevantes em termos urbanísticos, pelo que poderão ser feitas sem qualquer tipo de obra de urbanização.

5. TÉCNICO RESPONSÁVEL

Nome: Luís Miguel Dias Fontes da Costa
Inscrição AO n.º 6968-N

O Arquitecto
2 de Outubro de 2008



Luís Miguel Dias Fontes da Costa



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico

ANEXO III

2019/02

7
10/03/2020

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2000 - sem obras de urbanização

PROCESSO N.º 02 / 2019 / 4

Nos termos do n.º 7 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua actual redacção, é emitido o aditamento ao alvará de loteamento n.º 3/2000, em nome de Hugo Miguel Mendes Pocinho, contribuinte n.º 215203801 e de Tânia Sofia Rainho Melro, contribuinte n.º 231890109 que titula o licenciamento da operação de alteração de loteamento, do prédio sito em Urbanização do Sebal, da freguesia de União de freguesias de Sebal e Belide, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova sob o n.º 1970/20001129 e inscrito na matriz predial urbana n.º 1333 da respectiva freguesia.

A operação de alteração de loteamento [alteração de algumas condições do Lote 35], aprovada por deliberação de 11/03/2020, respeita o disposto no Plano Director Municipal e apresenta as seguintes características:

DADOS DO ALVARÁ

Condições aditadas

I. Características do Lote 35.

Identificação do Lote	Área Total do Lote (m ²)	Área Máxima de Implantação (m ²)	Área Máxima de Constr. (m ²)		Cercos Máxima (m)	N.º de Pisos		Nr.º Máx Fogos	Nr.º MIn Estac Priv.	Afectação do Lotes (Tipologia)	Cotas de Soleira
			Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira (45m ² para estacionamento)		Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira				
35 *	348,57	145,00	245,00	00,00	08,00	2	0	1	2	Módulo Unifamiliar	1,00 (Max.)

II. Condições de construção no lote 35:

i. Quando da comunicação prévia de obras de construção no lote 35 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4.º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público.

ii. A futura autorização de utilização da edificação ficará condicionada à correta execução das obras referidas no ponto anterior.

III. Aditamento ao ponto 9 do regulamento do loteamento

- Para além das disposições referidas nos pontos anteriores, que não sejam incompatíveis com as seguintes, no lote 35:
- Não será edificada cave;
- A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m
- As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015
- É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:
- O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;
- A área de construção do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção estipulado para o lote;
- A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;
- O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas.

Planta Síntese:

- ❖ Constitui como anexo 1 ao presente alvará [a folhas 30 do processo] e dele faz parte integrante, nova planta síntese, de acordo com as alterações introduzidas.
- ❖ Constitui como anexo 2 ao presente alvará, cópia do alvará de loteamento com obras de urbanização n.º 3/2000 [inicial] e a parte escrita da sua 1ª alteração.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua actual redacção.

Município de Condeixa-a-Nova, 5 de junho de 2020

A Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

com competências delegadas

ANA SOFIA
SEMEDO
CORREIA

Assinado de forma
digital por ANA SOFIA
SEMEDO CORREIA
Dados: 2020.06.08
16:02:49 +01'00'

Paga taxa pela fatura n.º 489 de 16/04/2020

O Assistente Técnico,

Diomar Neves

DIOMAR NEVES



ANEXO IV

Sejal

Sejal

MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e Reabilitação Urbana

3º ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2000 –

SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

PROCESSO N.º 02 / 2021 / 2

Nos termos do nº 7 do artigo 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua actual redacção, é emitido o 3º Aditamento ao alvará de loteamento n.º 3 / 2000, de que é titular Urbengenhos – Construções, lda, corresponde á descrição 01935/291100 da Conservatória do Registo predial de Condeixa-a-Nova, freguesia de Sebal Grande.

O presente aditamento ao alvará titula a alteração à licença de loteamento, referente ao processo de alteração de loteamento 02/2021/2, requerida por Filipe José de Sousa Cotovio, contribuinte n.º 173418074, proprietário do lote 53, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova sob o n.º 1988 e inscrito na matriz predial urbana nº 1346 da freguesia de União das freguesias de Sebal e Belide.

A operação de alteração de loteamento [alteração de algumas condições ao lote 53], aprovada por deliberação de Câmara Municipal de 16/02/2022, respeita o disposto no Plano Diretor Municipal e apresenta as seguintes características:

DADOS PARA O ALVARÁ

a) Condições aditadas

I. Características do lote 53

Identificação do Lote	Área Total do Lote (m2)	Área Máxima de Implantação (m2)	Área Máxima de Const. (m2)		Cércea Máxima (m)	N.º de Pisos		Nr.º Máx. Fogos	Nr.º Mín. Estac. Priv.	Afectação do Lotes (Tipologia)	Cotas de Soleira
			Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira (45m2 para estacion.)		Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira				
53 *	341.83	145.00	245.00	00.00	08.00	2	0	1	2	Moradia Unifamiliar	1.00 (MAX.)



*As áreas de construção e de implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de setembro de 2015.

II. Condições de construção no lote 35:

i. Aquando da comunicação prévia de obras de construção no lote 53 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo a remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada.

ii. A futura autorização de utilização da edificação do lote 53 ficará condicionada à correta execução das obras referidas no ponto anterior.

III. Aditamento ao regulamento do loteamento

- ❖ Para além das disposições referidas nos pontos anterior, que não sejam incompatíveis com as seguintes, no lote 35 e 53:
- ❖ Não será edificada cave;
- ❖ A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m
- ❖ As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015
- ❖ É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:
- ❖ O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;
- ❖ A área de construção e/ou de implantação do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção e/ou implantação estipulado para o lote;
- ❖ A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;
- ❖ O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas.

9 de 10
↑

Planta Síntese:

- Constitui como anexo I ao aditamento do alvará, cópia da planta síntese constante da folha 30 do processo n.º 02/2021/2.
- Constitui como anexo II do aditamento ao alvará, cópias da parte escrita do alvará inicial bem como das 1.ª e 2.ª alterações.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Município de Condeixa-a-Nova, 15 de maio de 2023

A Diretora de Urbanismo, Ambiente e de Desenvolvimento

Em regime de substituição

Ana Sofia
Semedo
Correia

Assinado de forma digital por Ana Sofia Semedo Correia
Dados: 2023.05.16 17:16:07 +01'00'

Paga taxa pela guia n.º 942 de 06/04/2023

O Assistente Técnico,

Diomar Neves



ANEXO V
2023

10
2023

MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e Reabilitação Urbana

4.º ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2000

SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

PROCESSO N.º 02 / 2023 / 4

Nos termos do n.º 7 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, é emitido o 4.º aditamento ao alvará de loteamento n.º 3/2000, de que é titular Urbengenhos – Construções, Lda., correspondente à descrição 01935/291100 da Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, freguesia de Sebal Grande

O presente aditamento ao alvará titula a alteração à licença de loteamento, referente ao processo de alteração de loteamento 02/2023/4, requerida por Diogo Filipe dos Santos, contribuinte n.º 247964905 e Márcia da Conceição Dias Carvalho, contribuinte n.º 229070388, proprietário do lote 39, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova sob o n.º 1974/20001129 e inscrito na matriz predial urbana n.º 1335 da União de freguesias de Sebal e Belide.

A operação de alteração de loteamento, [alteração de algumas características do lote 39], aprovada por deliberação da Câmara Municipal de 29/11/2023, respeita o disposto no Plano Diretor Municipal e apresenta, as seguintes características:

Alteração das características do lote 39:

- Eliminação da cave;
- Ampliação do polígono de implantação;
- Alteração da localização da entrada do lote;

Condicionantes à construção nos lotes (consolidado)

1. São permitidas varandas ou corpos avançados

2. Revestimentos exteriores - O revestimento dos edifícios deverá ser maioritariamente em reboco areado fino pintado a tinta plástica branca ou outra, embora sejam permitidas conjugações desta com aplicações de outras cores à base de tons terra, revestimentos cerâmicos ou pedra natural ou artificial.
3. As cores a utilizar serão cores suaves, com tons entre o branco, ocre ou bege. As caixilharias serão em alumínio ou madeira à cor natural ou branco, ou ainda outras devidamente justificadas esteticamente.
4. Todas as construções deverão ser implantadas dentro do polígono base, conforme planta de síntese. Os edifícios deverão atender à volumetria e altimetria do estudo. O número de pisos em toda a urbanização é de $r/c+1$, mais cave destinada a estacionamento. A altura máxima entre a cota de soleira e a cota de cumeeira será de 8 metros.
5. As coberturas dos edifícios serão em telha em argila de cor natural (de preferência tipo lusa), podendo ser proposto outro tipo de soluções (como cobertura plana ou tipo 'invertida') desde que garantam um perfeito isolamento e escoamento das águas pluviais.
6. É possível o aproveitamento do sótão para arrumos desde que não se ultrapassem os limites legais de pé-direito para o efeito.
7. As caves serão destinadas a garagens e outros fins não podendo o seu pé-direito ser inferior a 2,20 m.
8. Os muros de limite de propriedade terão 1 a 1,5 metros na fachada principal, sendo os laterais de 1,5 a 2 metros, rebocados a areado fino e pintados a tinta plástica branca ou outra se existir um estudo de conjunto.
9. Os projetos de Arquitetura a propor para o presente loteamento deverão ser assinados por Arquitetos ou outro técnico devidamente qualificado e certificado.
10. Para além das disposições referidas nos pontos anteriores, que não sejam incompatíveis com as seguintes, nos lotes 35, 39 e 53:
 - 10.1. Não será edificada cave;
 - 10.2. A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m
 - 10.3. As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015 (Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro)
 - 10.4. É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:
 - 10.4.1. O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;

Desenhado

11 de Setembro

- 10.4.2. A área de construção do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção estipulado para o lote;
 - 10.4.3. A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;
 - 10.4.4. O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas;
11. Quando da comunicação prévia de obras de construção nos lotes 35 e 53 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo a remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada. Sendo a sua correta execução condição para a futura autorização de utilização.
12. Aquando da comunicação prévia de obras de construção no lote 39 (ou do licenciamento ao abrigo do n.º 6 do artigo 4º do RJUE) deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração nos passeios fronteiros ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo:
- 12.1. Eliminação da rampa de acesso ao lote – incluindo o rebaixamento desta área no mesmo pavimento do estacionamento de modo a que o lugar 126 surja no seguimento do lugar 127;
 - 12.2. Prolongamento do pavimento do passeio numa área equivalente à área suprimida da rampa de acesso.
 - 12.3. Criação do novo acesso ao lote através de lancil rampeado tal como acontece, por exemplo, no acesso aos lotes 46, 55 ou 60.
 - 12.4. Remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada

Caracterização da operação de loteamento:

Área total do terreno	57.140,00m ²
Área total a lotear	39.694,98m ²
Área total de lotes	23.056,28m ²
Área total de cedências	
Arruamentos e passeios	12.897,22m ²
Estacionamento público	2.172,20m ²



Espaços verdes de utilização coletiva	1.569,28m ²
Equipamentos de utilização coletiva	2.170,00m ² (em numerário)
Área remanescente	17.445,02m ²

Número de lotes constituídos: 62 lotes numerados de 1 a 62 cuja área, área de implantação máxima, área de construção máxima, cêrcea, n.º de pisos se encontram discriminados no quadro constante na planta síntese anexa ao presente aditamento ao alvará de loteamento como anexo I

Anexo I

Planta Síntese

Anexo II

Cópia do Alvará 3/2000 (original) – processo 02/2000/1

Anexo III

Cópia do Aditamento ao Alvará 3/2000 – processo 02/2019/4

Anexo IV

Cópia do Aditamento ao Alvará 3/2000 – processo 02/2021/2

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Município de Condeixa-a-Nova, 23 de janeiro de 2024

A Diretora de Departamento de Urbanismo, Ambiente e Desenvolvimento

em regime de substituição



Ana Sofia Semedo Correia

Paga taxa pela guia nº153 de 11/01/2024

O Assistente Técnico,

Diomar Neves





MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

5.º ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 3/2000

SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

PROCESSO N.º 02 / 2024 / 1

Nos termos do n.º 7 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, é emitido o **5.º aditamento ao alvará de loteamento n.º 3/2000**, de que é titular Urbengenhos – Construções, Lda., correspondente à descrição 01935/291100 da Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova, freguesia de Sebal Grande

O presente aditamento ao alvará titula a alteração à licença de loteamento, referente ao processo de alteração de loteamento 02/2024/1, requerida por Susana Alexandra Vaz Ferreira, contribuinte n.º 219188750 e Mário Jorge do Carmo Lázaro, contribuinte n.º 204203201, **proprietários do lote 16**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Condeixa-a-Nova sob o n.º 1951/20001129 da Freguesia de Sebal Grande e inscrito na matriz predial urbana nº 1318 da União das Freguesias de Sebal e Belide.

A operação de alteração de loteamento, [alteração de algumas características do lote 16], aprovada por deliberação da Câmara Municipal de 21/05/2025, respeita o disposto no Plano Diretor Municipal e apresenta, as seguintes características:

Alteração das características do lote 16

- Eliminação da cave;
- Ampliação do polígono de implantação;
- Alteração da localização da entrada do lote;

Condicionantes à construção nos lotes (consolidado)

1. São permitidas varandas ou corpos avançados
2. Revestimentos exteriores - O revestimento dos edifícios deverá ser maioritariamente em reboco areado fino pintado a tinta plástica branca ou outra, embora sejam permitidas conjugações desta com aplicações de outras cores à base de tons terra, revestimentos cerâmicos ou pedra natural ou artificial.



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

3. As cores a utilizar serão cores suaves, com tons entre o branco, ocre ou bege. As caixilharias serão em alumínio ou madeira à cor natural ou branco, ou ainda outras devidamente justificadas esteticamente.
4. Todas as construções deverão ser implantadas dentro do polígono base, conforme planta de síntese. Os edifícios deverão atender à volumetria e altimetria do estudo. O número de pisos em toda a urbanização é de $r/c+1$, mais cave destinada a estacionamento. A altura máxima entre a cota de soleira e a cota de cumeeira será de 8 metros.
5. As coberturas dos edifícios serão em telha em argila de cor natural (de preferência tipo lusa), podendo ser proposto outro tipo de soluções (como cobertura plana ou tipo 'invertida') desde que garantam um perfeito isolamento e escoamento das águas pluviais.
6. É possível o aproveitamento do sótão para arrumos desde que não se ultrapassem os limites legais de pé-direito para o efeito.
7. As caves serão destinadas a garagens e outros fins não podendo o seu pé-direito ser inferior a 2,20 m.
8. Os muros de limite de propriedade terão 1 a 1,5 metros na fachada principal, sendo os laterais de 1,5 a 2 metros, rebocados a areado fino e pintados a tinta plástica branca ou outra se existir um estudo de conjunto.
9. Os projetos de Arquitetura a propor para o presente loteamento deverão ser assinados por Arquitetos ou outro técnico devidamente qualificado e certificado.
10. Para além das disposições referidas nos pontos anteriores, que não sejam incompatíveis com as seguintes, nos lotes 16, 35, 39 e 53:
 - ❖ 10.1. Não será edificada cave;
 - ❖ 10.2. A cota de soleira da edificação não poderá ultrapassar 1.00m
 - ❖ 10.3. As áreas de construção e implantação serão medidas de acordo com as definições do PDM de Condeixa-a-Nova de Setembro de 2015 (Aviso n.º 11025/2015, de 29 de setembro)
 - ❖ 10.4. É possível edificar um anexo à construção principal com as seguintes condicionantes:
 - 10.4.1. O anexo deverá ser implantado dentro da área de implantação definida para o lote;
 - 10.4.2. A área de construção do anexo juntamente com a da edificação principal não poderá ultrapassar o máximo de área de construção estipulado para o lote;
 - 10.4.3. A altura máxima do anexo na estrema do terreno não poderá ultrapassar os 3,00m relativamente à cota dos lotes vizinhos e não pode escoar as águas dos telhados ou coberturas para os lotes vizinhos;



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

- 10.4.4. O anexo deverá garantir uma integração com a habitação e o restante loteamento quer ao nível dos materiais quer ao nível das relações urbanísticas;

11. Quando da comunicação prévia de obras de construção nos lotes 35 e 53 deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo a remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada. Sendo a sua correta execução condição para a futura autorização de utilização.

12. Quando da comunicação prévia de obras de construção no lote 39 deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração nos passeios fronteiros ao lote com vista à alteração do acesso ao lote e do estacionamento público incluindo:

- ❖ 12.1. Eliminação da rampa de acesso ao lote – incluindo o rebaixamento desta área no mesmo pavimento do estacionamento de modo a que o lugar 126 surja no seguimento do lugar 127;
- ❖ 12.2. Prolongamento do pavimento do passeio numa área equivalente à área suprimida da rampa de acesso.
- ❖ 12.3. Criação do novo acesso ao lote através de lancil rampeado tal como acontece, por exemplo, no acesso aos lotes 46, 55 ou 60.
- ❖ 12.4. Remarcação dos lugares de estacionamento através da calçada

A correta execução das referidas obras é condição de emissão da futura autorização de utilização da habitação.

13. Quando da comunicação prévia de obras de construção no lote 16 deverá ser apresentado um projeto de arranjos exteriores que contemple as obras de alteração no passeio fronteiro ao lote com vista à alteração do acesso ao lote incluindo:

- ❖ 13.1. Alteração da localização do lancil rampeado de acesso ao lote com reposição do lancil e do passeio.
- ❖ 13.1.1. A correta execução destas obras é condição de emissão da futura utilização da habitação.
- ❖ 13.1.2. Caso a localização do novo acesso interfira com as caixas existente no passeio a sua realocação deverá ser prevista no projeto de edificação e os custos da sua alteração ficarão a cargo do proprietário do lote e condicionado a prévia aprovação pela Câmara Municipal

A operação de loteamento:

- Área total do terreno: 57.140,00m²
- Área total a lotear: 39.694,98m²



MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

Divisão de Planeamento Urbanístico e de Reabilitação Urbana

- Área total de lotes: 23.056,28m²

Área total de cedências

- Arruamentos e passeios: 12.897,22m²
- Estacionamento público: 2.172,20m²
- Espaços verdes de utilização coletiva 1.569,28m²
- Equipamentos de utilização coletiva 2.170,00m² (em numerário)
- Área remanescente 17.445,02m²

Número de lotes constituídos 62 lotes numerados de 1 a 62 cuja área, área de implantação máxima, área de construção máxima, cêrcea, n.º de pisos se encontram discriminados no quadro constante na planta síntese anexa ao presente aditamento ao alvará de loteamento como anexo I

Anexo I

- ❖ Planta Síntese

Anexo II

- ❖ Cópia do Alvará 1/2013 (original) – processo 02/2000/1

Anexo III

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 (original) – processo 02/2019/4

Anexo IV

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2021/2

Anexo V

- ❖ Cópia do Aditamento ao Alvará 1/2013 – processo 02/2023/4

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Município de Condeixa-a-Nova, 27 de outubro de 2025

A Presidente da Câmara Municipal

Liliana Marques Pimentel

Paga taxa pela fatura nº3133 de 22/08/2025

A Coordenadora Técnica,

Diomar Neves

DIOMAR NEVES