

ALVARÁ DE LOTEAMENTO

N.º 2/ 2009/DRU – AUGI

Bairro Azinhaga do Canhamato – Freguesia de Caneças

CAMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS

Nos termos combinados da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, Lei nº 64/2003 de 23 de Agosto e Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro e Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, é emitido o presente Alvará de Loteamento nº 2/2009/DRU - AUGI, conforme requerido pela Comissão de Administração Conjunta do Bairro Azinhaga do Canhamato, com sede para o efeito em Azinhaga do Canhamato Lote 10, freguesia de Caneças, Pessoa Colectiva n.º 901.520.829, através do qual é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio descrito sob o n.º 11112 fls. 171 do Livro n.º 35 da Conservatória do Registo Predial de Odivelas com a área total de 5 000 metros quadrados. -----

A operação de loteamento consiste na divisão do prédio que constitui a AUGI em 13 lotes, com as características Urbanimétricas constantes na planta síntese do Loteamento, abrangendo uma área de intervenção de 5 000 m², de acordo com as informações técnicas interno/2007/20020 a fls. 259 a 260, nº 195/JS/DRU/07 a fls. 280 a 285, nº 61/DGOU/DRU/JRS a fls. 286 a 290 e n.º 18/JRS/DRU/DGOU a fls. 350 a 359 e respectivos despachos constantes a fls. 292 e 361 do Processo de Reconversão n.º 46282/RC. -----

A operação de loteamento e respectivos projectos de obras de urbanização foram aprovados por unanimidade na 24.ª Reunião Ordinária, realizada em 19/12/2007 e 7.ª Reunião Ordinária, realizada em 09/04/2008, da Câmara Municipal de Odivelas, respectivamente, incidindo sobre a área urbana de génese ilegal denominada “Azinhaga do Canhamato”, Freguesia de Caneças. -----

Relativamente ao Plano Director Municipal (PDM) de Loures publicado no Diário da República I Série B de 14/07/94, a área abrangida está classificada como “ Espaço Urbano a Recuperar e Legalizar. “ -----

Para os efeitos do art.º 37º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, 64/2003 de 23 de Agosto, e pela Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro, o presente loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta a que se refere a alínea d) do n.º 1 do art.º 18º da mesma Lei. -----



O Loteamento aprovado apresenta, de acordo com as Plantas que se encontram em Anexo, as seguintes características: -----

1. Parâmetros Urbanísticos:

- Área de Intervenção: 5.000,00 metros quadrados -----
- Área total de lotes: 4.445,97 metros quadrados -----
- Índice de Implantação: 0,35 -----
- Área total de construção: 3.492,00 metros quadrados -----
- Índice de Construção: 0,70 -----
- N.º de lotes: 13 -----
- N.º de fogos: 15 -----
- Densidade habitacional: 30 fogos/ha -----
- Área de cedência para equipamento: 0 -----
- Área de cedência para espaços verdes: 1.193,98 metros quadrados -----
- Área de cedência para arruamentos: 554,03 metros quadrados -----

1.1.No que diz respeito à área de cedência para equipamento de utilização colectiva, não foi prevista qualquer zona, pelo que se procederá a uma compensação ao abrigo dos Artigos 23.º e 24.º do RMEU de acordo com a deliberação da aprovação do estudo do loteamento. -----

2.Condicionantes: -----

2.1. Não existem condicionantes nem servidões administrativas que condicionem o estudo de reconversão urbana do bairro. -----

3. Infra-estruturas -----

3.1. Rede de Abastecimento de Água -----

Em ofício dos Serviços Municipalizados de Loures com o n.º 02937 de 30/01/2008, constante nas fls. 338, informam estes serviços que os projectos das redes de abastecimento de água e drenagem das águas residuais e pluviais estão em condições de aprovação. -----

3.2. Redes de Drenagem de Águas Residuais -----

Em ofício dos Serviços Municipalizados de Loures com o n.º 02937 de 30/01/2008, constante nas fls. 338, informam estes serviços que os projectos das redes de drenagem das águas residuais e pluviais estão em condições de aprovação.

3.3. Rede Eléctrica -----

Em ofício da EDP com a referência 511/06/AROT de 29/03/2006, constante na fls. 123, é informado que as infra-estruturas eléctricas deste bairro já se encontram executadas há alguns anos e actualmente estão em boas condições técnicas de exploração, propondo-se, no entanto, que o Município analise os níveis de iluminação instalados. Mais se informa que não existem quaisquer Linhas Aéreas de Média Tensão, Alta Tensão ou Muito Alta Tensão sobre o bairro.

3.4. Rede Telefónica -----

Em carta enviada pela PT Comunicações, S.A. de 28/03/2006, constante na fls. 124, é informado que, considerando que o loteamento em causa foi efectuado ainda antes da existência da obrigatoriedade de os particulares efectuarem as infra-estruturas destinadas às telecomunicações, e as mesmas estão ao serviço, informam que tendo sido a rede existente efectuada pela PT Comunicações, SA não existe a necessidade de qualquer novo projecto para infra-estruturas de telecomunicações. Sendo assim, explicitam ainda que não vêem qualquer impedimento à legalização do bairro.

3.5. Rede de Gás -----

Em ofício da LisboaGás com a referência UOLV/014273 de 28/03/2006, constante a fls. 117, é informado que, de acordo com o actual programa de implantação de redes da área da concessão do distrito de Lisboa, não está prevista a construção a curto prazo, de uma rede de distribuição de gás natural, no bairro. No entanto, assim que a LisboaGás proceda à expansão da rede nesta zona, o projecto da rede de distribuição e montagem da mesma será da sua responsabilidade. -----

3.6. Arruamentos -----

Os arruamentos existentes no bairro estão devidamente dimensionados e encontram-se aprovados de acordo com o RMEU. -----

3.7. Arranjos Exteriores -----

Os arranjos exteriores estão integrados no Projecto de Arruamentos. -----

4. Caução -----

4.1. É prestada caução, a que se refere o artigo 27.º da Lei n.º 91/95, na sua redacção actual, no valor de 11.692,80 Euros (onze mil seiscientos e noventa e dois euros e oitenta cêntimos). --

4.2. A caução que foi calculada, conforme consta a fls. 356 do processo de reconversão, é prestada por hipoteca legal de todos os lotes de acordo com listagem específica em Anexo. ---

4.3. Em caso de pedido de redução de caução das obras, este deverá ser instruído com planta de loteamento à escala adequada, com a indicação dos trabalhos executados e a executar e sua medição e orçamentação que integrem os projectos das obras aprovadas, com destriça por especialidades das quantidades e valores respectivos e ainda a calendarização prevista para a execução daquelas obras. -----

5. Ónus -----

5.1. Serão inscritos em Registo Predial como ónus as condicionantes mencionadas no quadro de ónus constantes a fls. 275 do processo de reconversão, que de seguida se dá por reproduzido para todos os efeitos: -----

Quadro de Ónus: -----

Lote 1 – Definir limite lateral esquerdo e reformular o anexo frontal de forma a garantir 1,00 metro de passeio em toda a sua extensão; -----

Lote 3 – Eliminar servidão de vistas e reformular muro frontal para raio de 7,00 m; -----

Lote 5 – Demolição de construção abarracada e demolição de anexo; -----

Lote 10 – Reformulação de anexo; -----

Lote 11 – Demolição de anexo a tardoz; -----

Lote 12 – Reformulação de anexo. -----

5.2. Os ónus fazem parte integrante do alvará sendo o prazo para o seu cumprimento estipulado para três anos, podendo ser prorrogáveis a requerimento devidamente fundamentado do proprietário, nos termos e para os efeitos da alínea a) do n.º 3 do art.º 24º da Lei 91/95 de 2 de Setembro, na sua actual redacção. -----

5.3. Todas as situações referidas em Quadro de Ónus são considerados em **Manutenção Temporária** enquanto o proprietário do lote não der cumprimento ao ónus respectivo. Só após



esse cumprimento estarão reunidas condições para a legalização das construções a que respeitam e a consequente emissão de autorizações de utilização. -----

5.4. Após a emissão da autorização de utilização poderá ser anulado no Registo Predial o ónus ora registado. -----

5.5. São ainda considerados como ónus os valores referentes às quotas de comparticipação dos proprietários em dívida que constam da listagem que integra o alvará. -----

6. Condições Particulares: -----

6.1. É autorizada a constituição de 13 lotes numerados de 1 a 13 e são propostos 15 fogos distribuídos pelos referidos lotes. Os lotes 6 e 13 apresentam 2 fogos. O lote 8 possui um armazém ao nível do R/C. -----

6.2. Integrar-se-á automaticamente em domínio público a área de 554,03 m² correspondendo a vias e passeios públicos. -----

6.3. Aquando do pedido de comunicação prévia das construções, será obrigatório, disponibilizar área permeável no logradouro dos lotes, que deverá ser no mínimo 50% da área do logradouro, por não existir área de verde suficiente cedida no âmbito do loteamento do bairro. -

6.4. Não serão emitidas autorizações de utilização para as construções sem que se encontrem concluídas todas as infra-estruturas e arranjos exteriores do lote respectivo. -----

6.5. É autorizada a alteração de uso, de habitação para actividades económicas, desde que tal alteração não implique o aumento do n.º de fogos. -----

6.6. Todos os lotes que venham a possuir actividades no piso térreo e que não possuam baía de estacionamento á frente do lote, deverão prever estacionamento público ainda que haja necessidade de recuar o limite do lote para o plano da fachada por forma a melhorar as condições de funcionamento do uso requerido ou a requerer. -----

6.7. No caso dos estaleiros referentes às construções nos lotes ocuparem a via pública, deverão entregar projecto de estaleiro estando sujeito ao pagamento das taxas previstas na lei.

6.8. Constitui encargo do proprietário de cada lote o pagamento das quantias que vierem a ser fixadas para fazer face á reconversão do bairro designadamente para as obras de urbanização na sequência deste processo e até á conclusão do mesmo, e cujo pagamento integral será comprovado por declaração da Comissão de Administração Conjunta. Este encargo é transmissível aos adquirentes dos lotes. -----

6.9. A apresentação da declaração emitida pela Comissão de Administração Conjunta comprovativa das comparticipações em dia é indispensável à instrução de qualquer pedido de admissão de construção ou legalização. -----

6

6.10. No caso de se verificar diferença de cota entre o espaço público e o lote, o acesso deste à via pública deverá ser resolvido no interior do seu perímetro, mantendo-se o passeio constante. -----

6.11. A admissão da comunicação prévia para a legalização das edificações existentes terá obrigatoriamente um ano como prazo estimado para conclusão da obra, devendo este prazo ser tido em consideração para efeito do cálculo de taxas. -----

6.12. Em caso de demolição, total ou parcial, de construção existente nos lotes, a futura construção deverá respeitar as distâncias regulamentares, o polígono constante na planta síntese e os parâmetros previstos no quadro urbanimétrico. -----

7. Obras de Urbanização

7.1. O prazo para a conclusão das obras de urbanização é de 6 meses, contados a partir da data de emissão do presente título. -----

7.2. Sem prejuízo do prazo fixado para a conclusão das obras, o técnico responsável deverá comunicar atempadamente à Câmara Municipal de Odivelas as datas de início e término dos trabalhos, bem como qualquer alteração de vulto ao plano de trabalhos entregue. -----

7.3. O titular terá de comunicar, antes de iniciar a obra ou cada uma das suas partes, a empresa ou empresas encarregadas da sua realização, especificando a natureza e valor dos trabalhos que cada uma delas realizará e identificando o alvará ou alvarás que a habilitam a proceder à execução.-----

7.4. Os passeios deverão ser executados em calçada de cubo em vidro assentes em base de areia de 10 cm e sub-base de macadame compacto com 15 cm de espessura. -----

7.5. Os lancis deverão ser em cantaria calcária. -----

7.6. Não poderão ser ocupados terrenos exteriores à propriedade do loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material / equipamento referente às obras de urbanização. -----

7.7. No acesso de viaturas ao interior dos lotes, o lancil só poderá ser rampeado, não se autorizando qualquer tipo de enchimento para vencer o desnível entre o arruamento e o passeio. -----

7.8. Constitui encargo de cada proprietário, a construção do passeio adjacente ao perímetro do seu lote, bem como a reparação de eventuais danos causados nas infra-estruturas, nomeadamente lancis e passeios, se ao mesmo der causa aquando da construção ou

6

legalização da respectiva edificação, ficando a emissão da autorização de utilização da respectiva construção condicionada à total conclusão destes trabalhos. -----

7.9. Em consequência das obras de urbanização, compete ao titular do presente título garantir a limpeza dos pavimentos envolventes à área de intervenção e manter os mesmos em perfeitas condições de segurança e circulação. -----

7.10. Constitui obrigação do titular do presente título, dentro do prazo estabelecido, a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos admitidos e nas condições impostas pelos serviços, ou entidades que intervieram na apreciação dos mesmos, e com as instruções dos serviços técnicos que intervêm na sua fiscalização, incluindo trabalhos acessórios ou complementares que se venham a considerar necessários no decurso das obras. -----

7.11. O tempo de execução das ligações às infra-estruturas existentes deverá ser reduzido ao mínimo possível. -----

7.12. Em caso de necessidade de desvio de trânsito rodoviário, em consequência de execução de trabalhos inerentes às obras de urbanização, é da responsabilidade do titular do presente título informar atempadamente à Câmara Municipal e, em caso disso, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos e PSP, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados. -----

7.13. A admissão da comunicação prévia da construção dos edifícios fica dependente das obras de urbanização serem consideradas em adequado estado de execução, isto é: devem estar concluídos os trabalhos de terraplenagem e modelação do terreno; os lotes devem estar demarcados com marcos de betão com dimensões aparentes de 0,20m x 0,20m x 0,20m devidamente fixados no terreno; tem que estar garantida a adução de água e a drenagem dos efluentes; garantir o abastecimento de energia eléctrica incluindo a rede de iluminação pública, a rede telefónica, e a acessibilidade rodoviária aos lotes respectivos. Os arruamentos deverão estar devidamente marginados por lancis e executados na totalidade, excepto no respeitante à última camada de desgaste, que poderá ser colocada posteriormente, desde que permitam o trânsito regular de veículos. -----

7.14. À Câmara Municipal reserva-se o direito de não proceder à recepção provisória das obras de urbanização caso se verifique o incumprimento de alguma das condições definidas neste artigo ou definidas na operação de loteamento. -----

7.15. Durante o prazo de garantia das obras de urbanização, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, o titular do presente título é responsável pela

execução das obras de reparação/manutenção das infra-estruturas urbanísticas incluindo as zonas verdes, competindo-lhe custear todos os encargos inerentes com excepção do fornecimento de luz e água para regas e limpeza dos espaços públicos. -----

8. **Taxas** -----

8.1. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) encontra-se determinada em listagem específica com afectação por cada lote e consta do Anexo I do presente Alvará do qual faz parte integrante. -----


8.2. O valor da Compensação pela área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta, tendo em conta que no estudo não foi prevista qualquer área de cedência para este efeito, existindo, pois, um défice de 575,58 metros quadrados, foi calculada em 134.510,00 Euros (cento e trinta e quatro mil quinhentos e dez euros) e encontra-se em listagem específica com afectação por cada lote a qual consta do Anexo I do presente Alvará do qual faz parte integrante para todos os efeitos legais. -----

8.3. A TMU poderá ser liquidada e paga por cada lote de acordo com listagem específica em anexo no acto de emissão da respectiva admissão da comunicação prévia de construção ou legalização, sem prejuízo da sua exigência a qualquer momento pela Câmara Municipal de Odivelas, nos casos em que aquela não tenha sido emitida por inércia na apresentação dos projectos ou elementos necessários à sua comunicação. -----

8.4. Os valores das taxas devidas pela emissão de admissão da comunicação prévia de construção e legalização nos lotes afectos a moradias unifamiliares ou bifamiliares com ou sem actividade compatível com a habitação terão uma redução de 50% desde que tenham sido pagas, antes da emissão do título de reconversão, as taxas relativas ao alvará de loteamento, designadamente TMU e taxa de compensação por área de cedência para equipamento em causa e desde que o pedido de comunicação prévia para legalização ou para a construção do lote tenha dado entrada na Câmara Municipal no prazo de um ano contado a partir da data de emissão do alvará de loteamento. -----

8.5. Em tudo quanto não ficar expressamente regulado no presente alvará vigorará a legislação aplicável. -----

9. **Condições Gerais:** -----

9.1. Integram ainda o presente alvará as condições gerais previstas no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização da Câmara Municipal de Odivelas e respectivas actualizações. -- 

9.2. Da concessão do presente alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais e enviadas cópias autenticadas às seguintes entidades e serviços: CCDR, Junta de Freguesia de Caneças, Serviços Municipalizados de Loures e demais entidades públicas e serviços camarários com competência na matéria. -----

9.3. Para os efeitos do disposto no nº4 alínea b) do art.º 30º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua redacção actual, a Câmara Municipal de Odivelas remeterá o presente alvará ao Serviço de Finanças de Odivelas, ficando em arquivo dois exemplares nesta Câmara Municipal de Odivelas. -----

9.4. Dado e passado para que sirva de título aos interessados e para todos os efeitos previstos na Lei aplicável. -----

Odivelas, 17 de Abril de 2009 -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL


Susana de Carvalho Amador