

Município de Odivelas

Câmara Municipal

Alvará de Loteamento N.º 7/2002/DRLA

“Bairro Casal do Monte”

Nos termos combinados do art.º 128º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, do art.º 28º do Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro e do art.º 29º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, é emitido o presente Alvará de Loteamento, conforme requerido pela Comissão de Administração Conjunta desta AUGI, com sede para o efeito no Bairro Casal do Monte, Lote n.º 11, 2675 Póvoa de Santo Adrião, e em nome dos proprietários constantes de listagem do Anexo I, através do qual é licenciado o loteamento, e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio de seguida identificado:-----

- Prédio, com a área de 9.000 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob a ficha n.º 00956, da freguesia da Póvoa de Santo Adrião (Antiga descrição n.º 30635 a fls. 98 verso do Livro B-88, da Conservatória do Registo Predial de Loures), confrontando a Norte com caminho, a Sul com Henrique Simões, a Nascente e Poente com ribeiro; matricialmente faz parte do art.º 1º da Secção HH, tendo sido requerida a sua discriminação na matriz em 25 de Julho de 1978.-----

Consistindo aquele pedido na divisão da AUGI em 12 Lotes com as características urbanimétricas constantes da planta síntese, Memória Descritiva e regulamento Anexos e de acordo com a informação técnica a páginas 352 a 366 pontos n.ºs 1 a 6.-----

A operação de Loteamento e respectivos projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovadas em Reunião da Comissão Instaladora do Município de

Odivelas n.º 4, de 22 de Fevereiro de 2000, que incidem sobre a área urbana de génese ilegal denominada Bairro Casal do Monte, Freguesia de Póvoa de Santo Adrião.-----

Cumpra o Plano Director Municipal de Loures (PDM) publicado no Diário da República I – Série B de 14/07/94 enquadrando-se em categoria de “Espaço Urbano a Recuperar e a Legalizar”.-----

O local encontra-se devidamente infraestruturado de acordo com os projectos de urbanização aprovados e obras vistoriadas em 29 de Novembro de 1999, nos termos de fls. 336 do processo de aprovação do alvará de loteamento.-----

Para os efeitos do art.º 37º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, 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 a Planta que constitui o seu Anexo II, as seguintes características:-----

Quadro de características do loteamento:

ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO	9.000,00 m ²
ÁREA TOTAL DOS LOTES DA REQUERENTE PARA CONSTRUÇÃO	7.950,15 m ²
ÁREA INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO: ARRUAMENTOS	1.049,85 m ²
N.º Total de Lotes e parcelas	12
N.º Total de Lotes para habitação e comércio	12
N.º Total de fogos previstos	13
Densidade habitacional (fogos/há)	14.44
Área Total de Ocupação prevista	1.478,05 m ²
Área Total de Construção prevista	3.108,00 m ²
Índice de construção	0.35
Índice de ocupação	0.16

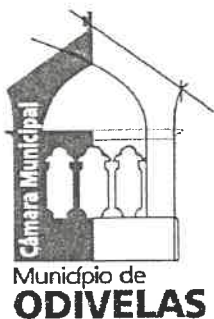
Dos prédios que integram o presente alvará, a área total dos lotes é de 7.950,15 m², a área de construção de 3.108,00 m², sendo constituído na sua totalidade por 12 lotes e 1 parcela de cedência para equipamento, fora da área de intervenção referida, descrita na Conservatória de Registo Predial de Loures sob a ficha n.º 00681/Loures a favor do Município de Loures, com os números, áreas, área de construção, n.º de fogos, n.º de pisos e finalidade conforme se indica no quadro seguinte:-----

Lote n.º	Área do Lote	Área de Construção	N.º de Fogos	N.º de Pisos	Finalidade
1	886,60 m ²	264,00 m ²	1	2 + cv	Habitação
2	251,90 m ²	197,00 m ²	1	2 + cv	Habitação
3	278,91 m ²	260,50 m ²	1	2 + cv	Habitação
4	365,00 m ²	234,00 m ²	1	2 + cv	Habitação
5	688,64 m ²	455,70 m ²	1	2 + cv	Habitação + actividade compatível
6	212,70 m ²	300,80 m ²	2	2 + cv	Habitação
7	419,10m ²	269,90 m ²	1	2 + cv	Habitação
8	1.328,60 m ²	193,20 m ²	1	2+cv	Habitação
9	363,10 m ²	211,00 m ²	1	2 + cv	Habitação
10	1.431,05 m ²	329,90 m ²	1	2	Habitação
11	1.451,45 m ²	205,90 m ²	1	2 + cv	Habitação
12	273,10 m ²	186,10 m ²	1	2 + cv	Habitação
Parcela A	414,00 m ²	Fora da área de intervenção			Equipamento (Ficha n.º 00681/Loures)

Sobre o presente alvará incidem as seguintes condições Gerais e Particulares:-----

Condições Particulares: -----

1 – São constituídos 12 Lotes, numerados de 1 a 12, nos quais se distribuem 13 fogos, e ainda uma parcela destinada a cedência, localizada fora dos limites de intervenção do Bairro, com a área e confrontações mencionadas no quadro urbanimétrico constante da planta síntese, que constitui o Anexo II do presente Alvará.-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

2 – São cedidos à Câmara Municipal de Odivelas 1.049,85 m² de terreno, que se integrarão automaticamente no domínio público, destinados a arruamentos viários e pedonais, conforme se apresenta na planta síntese que constitui o Anexo II.-----

3 – A parcela de terreno destinada a cedência para equipamento localiza-se fora dos limites do bairro e apresenta uma área de 414.00 m². Foi cedida mediante escritura pública realizada em 21 de Dezembro de 1993, tendo sido inscrita na matriz sob o art.º 7039º e descrita na Conservatória de Registo Predial de Loures sob a ficha n.º 00681/Loures a favor do Município de Loures. A parcela destinada a equipamento encontra-se na posse e propriedade do Município de Loures, não tendo sido contabilizada em sede de relatório de partilhas efectuado entre a C. M. Loures e a C. M. Odivelas, pelo que deverá esta questão ser posteriormente solucionada pelos órgãos competentes dos dois Municípios.-----

4 – A área de cedência destinada a espaços verdes está assegurada em regulamento pelas áreas permeáveis disponibilizadas nos logradouros dos lotes, com um mínimo de 65% em lotes com construções a propor e 50% em lotes com construções existentes.-----

5 – Para a conclusão dos trabalhos referentes a arruamentos (reparação do pavimento betuminoso) é fixado o prazo máximo de seis meses, a contar a partir da data de emissão do presente alvará de loteamento.-----

Estas obras serão caucionadas nos termos do art.º 27º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, tendo o valor da execução dos trabalhos sido estimado em € 10.392,45 (Dez mil trezentos e noventa e dois Euros e quarenta e cinco cêntimos) / 2.083.500\$00 (Dois milhões oitenta e três mil e quinhentos escudos), acrescido de I.V.A. à taxa legal de 17%, conforme orçamento constante de fls. 346 do processo de reconversão.-----

6 – Em caso de pedido de redução de caução referente à reparação do pavimento betuminoso, este deverá ser instruído com planta de loteamento, à escala adequada, com indicação de trabalhos a executar e sua medição e orçamento que integrem os projectos das obras de urbanização aprovados, com destrição por especialidades das quantidades e valores respectivos, e ainda a calendarização prevista para execução daquelas obras.-----

7 – O prazo de garantia para as obras de urbanização será de um ano a contar da data da homologação do auto de vistoria, para efeitos de recepção provisória das referidas obras. Durante o prazo de garantia, que terá início na data da homologação do auto de recepção provisória, o titular do alvará é responsável pela execução das obras de reparação e manutenção das infraestruturas urbanísticas, competindo-lhe custear todos os encargos inerentes com excepção do fornecimento de luz e água para as regas e limpeza dos espaços públicos.-----

8 – Não poderão ser ocupados terrenos exteriores ao limite da área do loteamento com estaleiro ou qualquer outro tipo de material ou equipamento referente à conclusão das obras de urbanização em falta.-----

9 – Constitui encargo do proprietário de cada lote o pagamento das quantias fixadas para fazer face à recuperação do Bairro, designadamente para obras de urbanização na sequência do processo de recuperação e até à conclusão do mesmo, cujo pagamento integral será comprovado por declaração da Comissão de Administração Conjunta. Este encargo é transmissível aos adquirentes dos lotes, e consta de quadro constante do Anexo I.-----

10 – A apresentação da declaração referida em 9 é indispensável à instrução de qualquer processo de licenciamento de construção nova ou existente nos lotes.-----

11 – Entregou a Comissão de Administração conjunta declaração relativa às participações para o processo de recuperação do Bairro, não havendo à data,



segundo aquela Comissão, qualquer proprietário em dívida (Declaração a fls. 436 do processo e junta em Anexo I).-----

12 – Deverá ser apresentada uma planta actualizada do loteamento à escala de 1:2000 em vegetal, para além da planta à escala de projecto, aquando da apresentação dos requerimentos solicitando a vistoria às obras de urbanização para efeitos de recepção provisória e/ou recepção definitiva.-----

13 – Constitui encargo do proprietário de cada lote a reparação de eventuais danos causados nas infraestruturas, aquando da construção do respectivo edifício, após a recepção provisória das obras de urbanização.-----

14 – Serão inscritos em Registo Predial como ónus sobre os lotes a seguir designadas, as condicionantes constantes do Quadro de Ónus do relatório de vistoria, constante de fls. 332 a 336 do processo de reconversão, que faz parte integrante do presente alvará de loteamento, cujo prazo para o seu cumprimento é de quatro anos, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do art.º 29º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro.-----

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a) do art.º 29º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, discrimina-se a lista dos lotes sujeitos a registo predial:-----

Quadro de Ónus

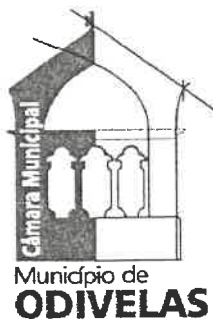
Lote n.º 1 – Reformulação total conforme quadro de ónus constante no relatório a fls. 336 do processo de reconversão;-----

Lote n.º 4 – Demolir anexo;-----

Lote n.º 6 – Demolição de 62,30 m2 da área da cave. Encerrar escada exterior;-----

Lote n.º 7 – Eliminar poço;-----

Lote n.º 9 – Demolir telheiro;-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

Lote n.º 10 – Demolir anexo;-----

Lote n.º 11 – Demolir anexo;-----

14.1. – Todos os aspectos referidos em QUADRO DE ÓNUS são considerados em Manutenção Temporária enquanto os proprietários dos respectivos lotes não tomarem as medidas adequadas para ultrapassarem essas situações. Só após a resolução das situações assinaladas no quadro de ónus, poderão estar reunidas as condições para a legalização das construções respectivas e a consequente emissão de licenças de construção e utilização.-----

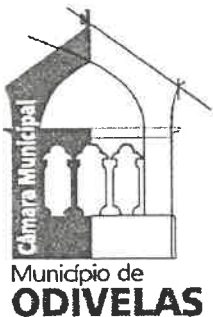
14.2. – Após a emissão da licença de utilização poderá ser anulado no Registo Predial o ónus ora a apresentar a registo.-----

14.3. – A Manutenção Temporária sê-lo-à por um período de quatro anos que poderão ser prorrogáveis a requerimento fundamentado do proprietário.-----

14.4. – Consideram-se as restantes construções, no que diz respeito à sua inserção na envolvente, livres de ónus.-----

14.5. – Poderão ainda ser considerados como ónus anuláveis ou solucionáveis os ónus que decorram de deferimentos ou pareceres favoráveis emanados dos órgãos autárquicos com data anterior à emissão deste alvará.-----

15 - As taxas municipais pela realização de infraestruturas serão liquidadas e pagas proporcionalmente por cada lote, no acto de emissão das respectivas licenças de construção, sem prejuízo da sua exigência a qualquer momento pela Câmara Municipal de Odivelas, nos casos em que aquela licença não possa ser emitida por inércia na apresentação dos projectos de construção ou elementos necessários ao licenciamento, ou por não ser possível a aprovação dos projectos apresentados por não se resolverem ónus ou outro impedimento legal.-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

16 – Face ao estado de execução das obras de urbanização, consideram-se desde já reunidas as condições para o licenciamento de construções particulares, nos termos do art.º 51º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.-----

17 – Os estaleiros referentes a cada uma das construções não poderão exceder o perímetro do lote respectivo.-----

18 – Não serão licenciadas construções sem que os lotes se encontrem demarcados, que esteja garantida a adução de água, a drenagem dos afluentes e o abastecimento de energia eléctrica. Os arruamentos deverão estar em perfeitas condições de conservação, com as obras de reparação do pavimento betuminoso completamente executadas.-----

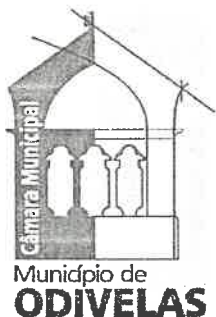
19 – Todos os lotes, com excepção especial do lote n.º 1, ficam condicionados ao parecer da D.R.A.L.V.T., conforme parecer de fls. 373 do processo de reconversão e junto em Anexo I.-----

20 – As áreas de construção constantes do quadro de loteamento, nas construções existentes até à data do Auto de Vistoria podem vir a ser excedidas em 7%, desde que não existam, ou daí venham a decorrer outros impedimentos à legalização dessas construções, conforme previsto no normativo das A.U.G.I. aprovado em reunião da Comissão Instaladora do Município de Odivelas de 16/12/99.-----

21 – No acesso ao interior dos lotes, qualquer desnível a vencer deverá ser executado dentro do perímetro do lote mantendo-se o passeio constante.-----

22 – O acesso de viaturas ao interior dos lotes deverá fazer-se unicamente por lancil boleado não sendo autorizado qualquer outro tipo de enchimento para vencer o desnível entre o arruamento e o lote.-----

23 – Não serão emitidas licenças de utilização para as construções sem que se encontrem concluídos os arranjos exteriores envolventes ao lote respectivo.-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

24 – Todos os lotes que possuam ou venham a possuir actividade no piso térreo, deverão recuar toda a frente do lote para o plano da fachada por forma a melhorar as condições de funcionamento do uso requerido ou a requerer.-----

25 – As taxas municipais devidas pela aprovação do loteamento urbano, emissão do respectivo Alvará e realização das infraestruturas, serão calculadas de acordo com o estipulado na “Tabela de Taxas e Licenças para o Ano 2001” e serão pagas proporcionalmente por cada lote, no acto de emissão das respectivas licenças de construção para as edificações aí previstas, à excepção da taxa de emissão de Alvará de licença de loteamento, que será pago no momento da sua emissão.-----

A estas taxas serão aplicadas as reduções previstas no art. 32º do normativo acima mencionado, sendo que estas reduções ficarão sem efeito nos casos em que os pedidos de licenciamento de edificação nos lotes não obtenham a emissão da respectiva licença de construção por inércia dos proprietários, nos três anos subsequentes à emissão do Alvará de Loteamento.-----

25.1. – Taxa devida por emissão de Alvará de licença de loteamento e de obras de urbanização:.....€ 801,08
(Montante a pagar após redução aplicada às A.U.G.I., de acordo com o n.º 1 do art.º 32º).....€ 400,54

Nota: A pagar no acto de levantamento do Alvará de Loteamento.-----

25.2. – Taxa Municipal devida pela realização de infraestruturas....€ 28.989,66
(Montante a pagar após redução aplicada às A.U.G.I., de acordo com o n.º 1 do art.º 32º).....€ 14.684,43

Nota: Taxa a liquidar proporcionalmente pelos proprietários de cada lote no momento da emissão do alvará de licença de construção no lote respectivo, de acordo com os quadros constantes do Anexo I.-



Município de Odivelas

Câmara Municipal

25.3. – Taxa de compensação por área de cedência para equipamentos colectivos em falta.....€ 772,63

(Montante a pagar após redução aplicada às A.U.G.I., de acordo com o n.º 1 do art.º 32º).....€ 386,31

Nota: A pagar no acto de levantamento do Alvará de Loteamento._____

25.4. – Valor calculado como caução pelos trabalhos de infraestruturas.....€ 12.159,17

Nota: Valor da hipoteca legal calculado proporcionalmente para cada lote, de acordo com os quadros constantes do Anexo I._____

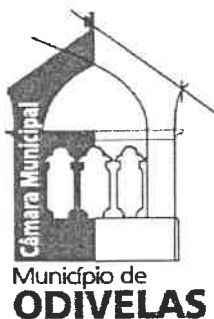
25.5. – O valor das taxas a liquidar, poderá vir a ser alterado, caso no acto da sua liquidação se tenha verificado alteração da respectiva tabela do Município.-----

26 – Deverão ainda ter-se em consideração neste Alvará as demais normas procedimentais para loteamentos e edificações inseridas em A.U.G.I., aprovadas em reunião da Comissão Instaladora do Município de Odivelas realizada em 14/12/99, bem como o Regulamento e a Memória Descritiva que consta como Anexo I.-----

Condições Gerais:-----

1 – Integram ainda o presente alvará as condições gerais aprovadas em Reunião da Câmara Municipal de Loures, realizada em 23 de Janeiro de 1974, devidamente adaptadas e actualizadas face à legislação em vigor, estando em curso a elaboração das “Condições Gerais” pelo Município de Odivelas que, quando aprovadas passarão de pronta a ser aplicadas.-----

Da concessão do presente alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais e enviadas cópias autenticadas às seguintes entidades e



Município de Odivelas

Câmara Municipal

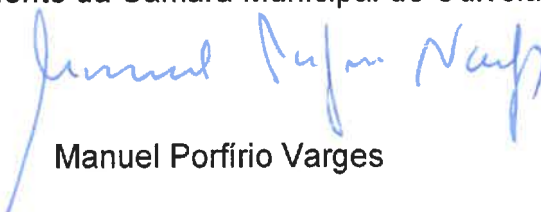
serviços: Junta de Freguesia, Repartição de Finanças, Património Municipal, S.M.A.S. e L.T.E..-----

São ainda entregues três exemplares à Comissão de Administração Conjunta da A.U.G.I., para que seja promovida a respectiva apresentação junto da Conservatória do Registo Predial de Odivelas, ficando em arquivo dois exemplares nesta Câmara Municipal de Odivelas.-----

Dado e passado para que sirva de título aos requerentes e para todos os efeitos previstos na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro e no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro.-----

Departamento de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Odivelas, em 6 de Junho de 2002.

O Presidente da Câmara Municipal de Odivelas


Manuel Porfírio Vargues