



### Alvará de Loteamento N.º 3/2002/DRLA - AUGI

#### " Bairro Castelo Poente " - Ramada

Nos termos combinados 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 nº3/2002/DRLA, conforme requerido pela Comissão de Administração Conjunta desta AUGI com sede para o efeito na Serra da Amoreira, Bairro do Castelo Poente, 2675 Ramada, entidade equiparada a pessoa colectiva NIPC 900739320, 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 os prédios de seguida discriminados:-----

1. Prédio rústico sito na Terra da Serra, Fontainhas e Castelo, com a área de 49.441 m<sup>2</sup>, descrito sob o nº 17.193 a fls 8 do livro B-49 , confrontando a Norte e Nascente com caminho público e Vitor Silva Ribeiro & Irmãos, Lda., a Sul com Bairro das Fontainhas e outros e a poente com Vitor Silva Ribeiro & Irmãos , Lda., matricialmente inscrito sob parte do art.º 61 da Secção C.-----
2. Prédio rústico sito em Castelo, com a área de 2.040 m<sup>2</sup>, descrito sob o n.º 30247 a fls. 176 verso do Livro B- 86, confrontando a Norte e a Nascente com Vitor Silva Ribeiro irmãos , Lda., a Sul com António Marques de Oliveira e do Poente com serventia, matricialmente inscrito sob parte do art.º 12 da Secção C.-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

*[Handwritten signature]*

3. Prédio rústico sito no Casal da Amoreira, com a área de 6.760 m<sup>2</sup>, descrito sob o n.º 2111 a fls. 55 verso do Livro B-7, a confrontar de Norte com José Pena, pelo Sul com terras de que é rendeiro José Francisco Gabriel, pelo Nascente com terras de que é rendeiro Manuel Pena e de Poente com terra de que é rendeiro Joaquim Pedroso, matricialmente inscrito sob parte do art.º 10 da Secção C.-----

AOS QUAIS CORRESPONDE A ÁREA TOTAL DE  
**58241 m<sup>2</sup>**

Consistindo aquele pedido na divisão da AUGI em 107 Lotes com as características urbanimétricas constantes da planta síntese em Memória Descritiva e regulamento anexos e, de acordo, com as informações técnicas de páginas 805 a 829 do processo de Loteamento 1236/RC.-----

A operação de Loteamento e respectivos projectos definitivos das obras de urbanização que incidem sobre a área urbana de génese ilegal denominada Bairro Castelo Poente, foram deliberados na 40ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Loures em 97/12/03, ratificadas na 13ª Reunião Ordinária da Comissão Instaladora do Município de Odivelas em 27 de Junho de 2000, com as alterações constantes das informações nº 87/PM/AUGI de 05/06/00 e informação de fls 809 a 823.-----

Cumprido 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 infraestruturado, havendo lugar a caução prestada por hipoteca legal, estando desde já garantidas as infra-estruturas necessárias ao licenciamento condicionado das pretensões. -----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

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 as Plantas que constituem o ponto I do seu anexo II, as seguintes características:-----

### Quadro de características do loteamento:

<b>ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO</b>	58.241 m2 ✓
ÁREA TOTAL DOS LOTES	34.172 m2
Nº Total de Lotes e de fogos	107
Área de Cedência à C.M.º para equipamentos	11.893 m2
Área destinada a arruamentos para integrar no domínio público	12.176 m2
Densidade habitacional (fogos/há)	23 f/há
Área Total de Ocupação	11.042,90 m2
Área Total de Construção	22.085,80 m2
Índice de construção	0.477
Índice de ocupação	0.238



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

### QUANTO AOS PRÉDIOS A LOTEAR:-----

1. Do prédio descrito sob o n.º 17193 fls 8 livro B-49, com a área de 49.441 m<sup>2</sup>, serão desanexados
  - 89 lotes com os n.ºs 9, 13 a 22, 25 a 40, 43 a 56, 60 a 69 e 71 a 108, cujas áreas somam 27.548,34 m<sup>2</sup>,
  - uma parcela a ceder à Câmara Municipal de Odivelas ,destinada a equipamento, com a área de 11.893 m<sup>2</sup>,sendo a área remanescente de 9.999.66 m<sup>2</sup> integrada no domínio público, para arruamentos. -----
  
2. Do prédio descrito sob o n.º 30247 a fls 176 verso livro B-86, com a área de 2.040 m<sup>2</sup>, serão desanexados 3 lotes com os n.ºs 57, 58 e 59, cujas áreas somam 1.407,31 m<sup>2</sup>, sendo a área remanescente de 632,69 m<sup>2</sup> integrada no domínio público, para arruamentos.-----
  
3. Do prédio descrito sob o n.º 2111 a fls 55 verso livro B-7 , com a área de 6.760 m<sup>2</sup>, serão desanexados 15 lotes com os n.ºs 1 a 8, 10 a 12, 23, 24, 41 e 42, cujas áreas somam 5.216,35 m<sup>2</sup>, sendo a área remanescente de 1.543,65 m<sup>2</sup> integrada no domínio público, para arruamentos.-----

### Sobre o presente alvará incidem as seguintes condições:

#### Condições Particulares: -----

1 – São constituídos **107 Lotes** para construção particular, numerados de 1 a 108 ( não existindo lote 70) - encontrando-se as áreas e confrontações de todos os lotes devidamente indicadas nos elementos que constituem o Projecto de Reversão - e uma



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

**parcela destinada a equipamento e verde**, com a área de 11.893 m<sup>2</sup>, localizada no perímetro da coroa de protecção à Estação Arqueológica da Serra da Amoreira.-----

2 - A escritura de cedência ao domínio privado do Município da parcela para equipamento, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias úteis a contar da data de emissão do alvará de Loteamento, livres de quaisquer ónus e encargos, sendo atribuído o valor de 2,41 Euros/500\$00 por metro quadrado de terreno.-----

2.1. Qualquer intervenção na área de terreno para cedência tanto ao nível do subsolo como do solo, deverá ser acompanhada por equipa habilitada no sector da arqueologia.---

3 - Integrar-se-á automaticamente no domínio Público a área correspondente a arruamentos e espaços públicos.-----

4 - É obrigação do titular do alvará a vedação da parcela cedida para equipamento no prazo máximo de 180 dias a contar da data de emissão deste alvará. Essa vedação deverá ser em rede de arame plastificado à cor verde com 1,50m de altura no mínimo.-----

5 - As infraestruturas urbanísticas encontram-se na sua generalidades executadas e em funcionamento, encontrando-se em falta paquenos trabalhos nos arruamentos. Foi executada escada de ligação, pelo que foi exigido, nos termos do ponto 2.3 da informação de fls 817, termo de responsabilidade de técnico credenciado quanto à respectiva segurança e solidez, que veio a ser apresentado a fls 891.-----

5.1 - Constitui obrigação do titular do alvará a execução, no prazo máximo de seis meses após a emissão do alvará, de todas as obras de urbanização em falta, de acordo com os projectos aprovados, e/ou nas condições impostas pelos Serviços/Entidades que intervieram na apreciação dos mesmos, bem como nas constantes deste alvará.-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

5.2 - Estas obras serão caucionadas por hipoteca legal sobre todos os lotes, nos termos do art.º 27 da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, tendo o valor da caução sido estabelecido em 96.656,70 EUROS (19.377.928\$00), pelos Serviços Técnicos da C.I.M.O., dada a não apresentação do valor de todas as obras em falta, por parte da Comissão da Administração Conjunta do Bairro.-----

5.3 - Compete à Comissão de Administração Conjunta do Bairro, para efeitos do disposto na alínea b) do art.º 29º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, o estabelecimento das quotas de comparticipação de cada lote para custear as obras de urbanização, executadas e em falta, aprovadas em Assembleia de Administração Conjunta dos Proprietários, valor esse constante da declaração do ponto II do Anexo I, bem como a apresentação de lista de proprietários devedores, também constante do mesmo ponto do Anexo I, os quais ficarão registados como ónus na Conservatória de Registo Predial. Deverão ainda os proprietários ficar sujeitos à cláusula 10 deste alvará.-----

6 - O prazo de garantia para as obras de urbanização será de um ano, a contar da data de homologação do auto de vistoria, para efeitos de recepção provisória das referidas obras. Durante o prazo de garantia, o titular do alvará será responsável pela manutenção e execução de todas as reparações que forem necessárias para o bom estado daquelas obras, à excepção do fornecimento de luz e água para regas e limpeza dos espaços públicos.-----

7 – Serão inscritos em Registo Predial como ónus sobre os lotes a seguir designados, as condicionantes constantes do Quadro de Ónus constante do auto de vistoria a fls 533 e 534 e de informações de fls 811, 814, 815 e 826, fazendo parte integrante do presente alvará de Loteamento:-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

### Quadro de Ónus

Lote 18 - Remoção do depósitos de abastecimento de água e anexos existentes junto ao alçado lateral esquerdo da construção;-----

Lote 25 - Reformulação do anexo;-----

Lote 27 - remoção do anexo em madeira;-----

Lote 40 – A construção deverá distar pelo menos 1,50 metros da extrema da propriedade;

Lote 43 - Demolição de escada exterior ( alçado lateral esquerdo ) e anexo existente a tardoz;-----

Lote 45 - Remoção de anexo a tardoz;-----

Lote 48 - Eliminação da servidão sobre o anexo visitável;-----

Lote 56 - Demolição de escada exterior ( alçado lateral esquerdo);-----

Lote 60 - Construção em manutenção temporária;-----

Lote 61 - Construção em Manutenção temporária;-----

Lote 64 - Construção em Manutenção temporária;-----

Lote 65 - Remoção de anexo a tardoz;-----

Lote 71 – O licenciamento da futura construção fica condicionado à cedência para domínio público de corredor de 2 metros de largura, por forma a garantir percurso pedonal de ligação à Rua Idade da Pedra.-----

Lote 74 - Demolição de escada exterior ( alçado lateral direito) e anexo existente a tardoz;-----

Lote 75 - Demolição de escada exterior ( alçado lateral direito );-----

Lote 77 - Remoção de anexo existente a tardoz;-----

Lote 79 - Reformular escada ( alçado lateral esquerdo) por forma a que fique integrada no perímetro de construção;-----

Lote 85- Regularização do muro frontal para garantir a dimensão de passeio fixada em planta;-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

Lote 93 - Regularização do muro frontal para garantir a dimensão de passeio fixada em planta;-----

Lote 94 - Demolição dos anexos;-----

Lote 96 - Demolição de escada exterior ( alçado lateral esquerdo ) e reformulação do anexo;-----

Lote 105 - Demolição da escada exterior ( alçado principal );-----

Lote 107 - Construção em manutenção temporária;-----

7.1 - Todos os aspectos referidos em QUADRO DE ÓNUS são considerados em Manutenção Temporária enquanto os proprietários dos respectivos lotes não tomarem medidas adequadas à ultrapassagem dessas situações. Só após a resolução dessas deficiências acima assinaladas poderão estar reunidas as condições para a legalização das construções respectivas e a consequente emissão de licenças de construção e utilização.-----

7.2 - Após a emissão da licença de utilização poderá ser anulado no Registo Predial o ónus agora registado.-----

7.3 - A Manutenção Temporária será por um período de quatro anos, podendo ser prorrogável a requerimento fundamentado do proprietário, por razões sociais ou económicas.-----

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



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

7.5 - 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.-----

8 - O presente Quadro de Ónus prevalece sobre qualquer outro que figure, ou venha a figurar no processo sem que sobre o mesmo haja deliberação, tendo os proprietários a possibilidade de reclamação dentro dos prazos legalmente estabelecidos.--

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

10 – A apresentação da declaração referida em 09 é indispensável à instrução de qualquer processo de licenciamento de construção, nova ou já existente, só assim sendo possível, para além do normal cumprimento da regulamentação aplicável nos termos do licenciamento urbano, a emissão de licenças de construção pelo Município.-----

11 - As licenças de utilização só serão emitidas pelo Município após a conclusão das obras de urbanização e da sua recepção provisória, desde que estejam satisfeitas as condições 09 e 10 -----

11.1 – Não serão emitidas licenças de utilização para as construções sem que se encontrem concluídos os arranjos exteriores envolventes ao lote respectivo, garantindo uma área permeável nunca inferior a 30% da área total do lote, como fixado em regulamento.-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

*[Handwritten signature]*

12 – Também não serão licenciadas construções sem que os lotes se encontrem demarcados, e com as áreas devidamente justificadas em registo predial nos casos em que tal se mostre necessário, e que esteja garantida a adução de água, a drenagem dos efluentes e o fornecimento de energia eléctrica. Os arruamentos deverão estar em boas condições de utilização, com a camada de desgaste aplicada em todos os seus troços.----

13 – Só serão emitidas licenças de utilização após a conclusão das obras de urbanização e sua recepção provisória, independentemente de a licença poder ter sido emitida ao abrigo do art.º 51º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.-----

14 – Nas construções já existentes a legalizar, a emissão da licença de utilização implicará o taxamento obrigatório estimado de uma taxa correspondente cumulativamente a uma licença de construção com o prazo de um ano, podendo este prazo ser reduzido a pedido do requerente e desde que tecnicamente justificado.-----

15 – Constitui encargo do proprietário de cada lote a reparação de eventuais danos causados nas infraestruturas, aquando da construção do respectivo edifício, incluindo nomeadamente a execução de passeios que estejam em falta, os quais são seu encargo directo, e ainda a sua reparação quando anteriormente executados, bem como a reparação dos lancis, sem o que não serão emitidas licenças de utilização.-----

16- Nos casos em que o pedido de licenciamento das construções nos lotes não obtenha a respectiva licença de construção, por inércia dos proprietários, nos três anos subsequentes à emissão do alvará de loteamento, não será aplicada a redução de taxas de 50%.-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

17 - Os estaleiros de cada uma das construções não poderão exceder o perímetro do lote a que diz respeito, salvo nos casos em que a área do lote seja igual à área de implantação, havendo então lugar a ao pagamento de taxas devidas pela ocupação de espaço público.-----

18 – As áreas de implantação e de construção constantes do quadro de lotes nas construções existentes, podem vir a ser excedidas em 7% desde que não existam, ou daí venham a decorrer, outros impedimentos à legalização dessas construções.-----

19 - Todos os lotes que possuam, ou venham a possuir, actividades 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, nomeadamente criando lugares de estacionamento, sendo que as actividades não poderão vir a constituir fracções autónomas para outros fins que não as actividades em causa.-----

19.1. As “ outras actividades” referidas no Regulamento do Bairro ficam limitadas a comércio, serviços e pequenas industrias de classe C ou D desde que compatíveis com o uso habitacional, não podendo ultrapassar os 5% do total da área de construção.-----

20 - No acesso ao interior dos lotes, qualquer desnível a vencer deverá ser executado dentro do perímetro do lote mantendo-se o passeio constante. O acesso de viaturas ao interior dos lotes deverá fazer-se unicamente por lancil boleado, não se autorizando qualquer tipo de enchimento para vencer o desnível entre o arruamento e o passeio.-----

21 – As taxas municipais pela realização das infraestruturas será liquidada e paga por cada lote, no acto de emissão das respectivas licenças de construção ou utilização, 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 ou desinteresse na



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

apresentação dos projectos de construção ou os elementos necessários ao licenciamento, ou por não ser possível a aprovação dos projectos apresentados por não se resolverem ónus ou outro impedimento legal.-----

21.1 – Taxa de Infraestrutura calculada no processo de aprovação do alvará de loteamento, e determinada conforme tabela de Taxas para o ano 2001, incluindo redução para as A.U.G.I. (prevista art.º 32º do Normativo) que a estatui:-----

Art.º 26º - Alvará de licença de loteamento e de obras de urbanização:

n.º 1 – Taxa Geral..... 409,81 EUROS

n.º 2 - p/ cada unidade de habitação ou utilização..107x8,35 = 893,45 EUROS

p/ cada lote ..... 107x20,50 = 2.193,50 EUROS

**TOTAL 3.496,76 EUROS ( 701.037\$00 )**

(Redução aplicada às AUGI de acordo com o n.º 1 do art.º 32º da Tabela de Taxas e Licenças de 2001).....**1.748,38 EUROS** ( 350.519\$00 )

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

Art.º 27º - Taxa Municipal pela realização de infra-estruturas, calculada proporcionalmente à área de habitação e/ou utilização de cada lote ( apresentada no ponto IV do anexo I ) .....202.747,64 EUROS ( 40.647.252\$00)

( Redução aplicada às AUGI, de acordo com o nº 1 do artigo 32º da tabela de taxas e licenças para o ano de 2001)....101.373,82 EUROS ( 20.323.626\$00)

**Nota: Taxa a liquidar proporcionalmente por cada lote no momento da emissão do alvará de licença de construção, no respectivo lote.-----**

**TOTAL das taxas municipais...101.373,82 EUROS ( 20.323.626\$00)**



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal

### 21.2 – Caução:

**Total.....96.656,70 EUROS ( 19.377.929\$00 )**

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

23 – Deverá ter-se em consideração neste Alvará, quanto às matérias não explicitadas, o Normativo para Loteamentos e Edificações no âmbito de AUGI's aprovado em reunião da Comissão Instaladora do Município de Odivelas realizada em 14/12/99.-----

24 - No caso do Loteamento pertencer a vários proprietários poderá o Município de Odivelas, sempre que o julgue necessário para uma conveniente execução ou conclusão dos trabalhos, deliberar em qualquer data adjudicar directamente a execução da totalidade ou de parte das obras de urbanização (mediante prévia entrega ou depósito à ordem, pelos interessados, das importâncias necessárias).-----

25 - Em tudo quanto não ficar expressamente regulado no presente alvará vigorará a legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho e 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, a ainda o regime transitório fixado no Decreto Lei nº 555/99, na redacção em vigor.-----



# Município de Odivelas

## Câmara Municipal


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

Da concessão do presente alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais e enviadas cópias autenticadas às seguintes entidades e 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 AUGI, 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 28 de Fevereiro de 2002.

O Presidente da Câmara Municipal de Odivelas,

  
Manuel Porfírio Vargas