

ALVARÁ DE LOTEAMENTO
N.º4/ 2010/DRU – AUGI
Bairro Galo de Pêra – Freguesia de Ramada

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 n.º 64/2003 de 23 de Agosto e Lei n.º 10/2008 de 20 de Fevereiro e Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, é emitido o presente Alvará de Loteamento n.º **4/2010/DRU – AUGI**, conforme requerido pela Comissão de Administração Conjunta do Bairro Galo de Pêra, com sede para o efeito na Rua de S. João, Lote 16, Bairro Galo de Pêra, entidade equiparada a Pessoa Colectiva com o n.º901.093.289, através do qual é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio a seguir discriminado: -----

- Prédio descrito sob a ficha n.º4930 da Freguesia de Odivelas, com a área total de 7640 metros quadrados, confrontando a Norte com Casal da Carochia, a Sul e a Nascente com Joaquim Antunes, e a Poente com Joaquim Antunes. -----

A operação de loteamento consiste na divisão do prédio que constitui a AUGI em 17 lotes, com as características Urbanimétricas constantes na planta síntese do Loteamento em anexo II, abrangendo uma área de intervenção de 7640 m2, de acordo com as informações técnicas interno/2007/12307 de fls.856 a 857; 179/JS/DRU/2007 de fls. 940 a 946; 60/DGOU/DRU/JRS/2007 de fls. 947 a 952, e respectivos despachos constantes a fls. 292 e 361, e informação técnica n.º01/JRS/DRU/DGOU/09 de fls.1083 a 1095 e respectivos despachos constantes a fls. 1097 do Processo de Reversão n.º 7489/LO/GI. -----

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 2.ª Reunião Ordinária, realizada em 28/01/2009, da Câmara Municipal de Odivelas, respectivamente, incidindo sobre a área urbana de génese ilegal denominada " Galo de Pêra", Freguesia da Ramada. -----

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 37.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, Lei n.º 64/2003 de 23 de Agosto, e pela Lei n.º10/2008, 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.....	7.640,00 m ²	
Área total de lotes.....	6.003,00 m ²	
Área total de arruamentos.....	1.637,00 m ²	
Área total de implantação das construções	1.998,00 m ²	
Índice de implantação.....	0,26	
Área total de construção.....	3.996,00 m ²	
Índice de construção.....	0,52	0,7
N.º de lotes.....	17	
N.º de fogos.....	22	44
N.º total de lugares de estacionamento no interior dos lotes	43	
N.º total de lugares de estacionamento no exterior dos lotes.....	10	
Densidade habitacional.....	28,8 Fogos/ha	3,5 fogos/ha

Sendo constituídos os lotes com o número, áreas, áreas de implantação e de construção, número de fogos, número de pisos e usos conforme se indica no quadro urbanimétrico constante da Planta Síntese do Loteamento que se dá por reproduzido para todos os efeitos. --

Sobre o presente Alvará incidem as seguintes **Condicionantes, Condições Particulares e Gerais:**-----

2. CONDICIONANTES: -----

2.1. Servidão Aeronáutica-----

Em ofício da ANA com a referência Of. 011615 de 02.05.16 de 18/07/2002, constante a fls. 345, é informado que do ponto de vista aeronáutico e com base na Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, a pretensão apresentada é viável nas condições propostas. Este parecer foi revalidado por ofício com a referência 1375/02-6, datado de 16/07/2007 e constante a fls. 859 do processo.-----

2.2. Via L14-----

A execução da Via L14 está prevista no processo de loteamento n.º27513/L/OC, denominado “Jardim da Amoreira”, localizado no Casal da Carochia, Bons Dias, Freguesia da Ramada, tendo sido entregue o projecto de arruamentos no âmbito do processo n.º27513/L/OC.-----

3. INFRAESTRUTURAS-----

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

Em ofício dos Serviços Municipalizados de Loures com o n.º 00092 de 06/01/2004, constante a fls. 548, é informado que o projecto da Rede de Abastecimento de Água está em condições de merecer aprovação. Informam ainda que a origem do abastecimento do bairro é o Reservatório da Amoreira (Z.A.) à cota 261,97 m. -----

O parecer foi revalidado pelos Serviços Municipalizados de Loures, em ofício datado de 03/08/2007 a fls. 887 do processo. -----

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

Em ofício dos Serviços Municipalizados de Loures com o n.º 17297 de 10/07/2008, constante a fls. 1058, informam estes serviços que o troço final de ligação ao colector doméstico está em condições de aprovação. -----

3.3. Rede Eléctrica -----

Em ofício da EDP com referência 2571/08/RCLER, de 03/07/2008 (de fls. 1051 a 1052), esta entidade informa que o projecto constante de fls. 1012 a 1050 foi apreciado e visado pela mesma. -----

É referido neste ofício que as chegadas em baixa tensão para os futuros consumidores não estão previstas no montante referido e serão suportadas pelos futuros proprietários dos lotes, ao abrigo do expresso nas tabelas previstas no RRC – Regulamento das Relações Comerciais.

Acrescenta ainda que a execução da rede de alimentação e infra-estruturas eléctricas do loteamento será da responsabilidade da CAC, que, para o efeito, deverá garantir o cumprimento da regulamentação da EDP. Adicionalmente, antes do início dos trabalhos, deverá ser realizada uma reunião com a CAC na qual serão reavaliadas as infra-estruturas projectadas, podendo haver lugar a eventuais alterações ao projecto, a apresentar pela entidade promotora. -----

Relativamente à iluminação pública, o DOMT pronunciou-se a fls. 1080 do processo no sentido de aceitar o projecto de acordo com os equipamentos propostos. -----

3.4. Rede Telefónica -----

Em carta enviada pela PT Comunicações, S.A., com o registo n.º 57514 de 14/07/03, constante a fls. 497, é informado que a proposta de infra-estruturas telefónicas subterrâneas apresentada, recebeu parecer favorável, desde que as caixas de visita que ligam directamente às Caixas C2, venham a ser do tipo NR2. -----

Informam ainda que, por se tratar de uma AUGI dever-se-á ter em conta o posicionamento actual de eventuais estruturas aéreas (postes ou cabos) que, a haver necessidade de serem desviadas, serão imputadas a quem solicitar o seu desvio. -----

Este parecer foi revalidado por ofício da PT Comunicações, S.A com a referência DEC/PRE/PRE3 7166JP, datado de 17/07/2007 e constante a fls. 869. -----

3.5. Rede de Gás -----

Em ofício da Lisboagás com a referência CMLV/153 de 04/04/2003, constante a fls. 436, é informado que, de acordo com o actual programa de implantação de redes da área da concessão, distrito de Lisboa, não está prevista a construção, a curto prazo, de uma rede de distribuição de gás natural no bairro. -----

Mais informa que no caso da Lisboagás proceda à expansão da rede nesta zona, o projecto da rede de distribuição e montagem da mesma será da sua responsabilidade. -----

Este parecer foi revalidado no ofício com a referência 010683, datado de 11/07/2007 e constante a fls. 863 do processo. -----

3.6. Arruamentos -----

Os arruamentos não estão executados, com excepção da entrada para o bairro que foi executada pelos "Irmãos Mota, Lda.", no âmbito do processo de loteamento 27.513/L/OC. -----

Em relação ao restante, dado tratar-se de um arruamento de pequena extensão de exclusivo acesso aos 17 lotes que constituem o bairro e onde se estabeleceu um único sentido de circulação automóvel, considerou-se que os arruamentos estão devidamente dimensionados e em condições de aprovação. -----

O termo de responsabilidade do projecto consta a fls. 1074 e o orçamento a fls. 1073 do processo. -----

3.7. Arranjos Exteriores -----

Relativamente ao projecto de Arranjos Exteriores – passeios e lugares de estacionamento em falta – os mesmos integram o Projecto de Arruamentos. -----

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

3.8. Sinalização-----

Foi entregue uma proposta de sinalização horizontal e vertical constante de fls. 906 a 908 do processo. Segundo o Sector de Sinalização e Trânsito (DOMT/DIEU/SST), a proposta encontra-se de acordo com a legislação em vigor do Código da Estrada e do Regulamento de Sinalização e Trânsito, sendo que a sua colocação terá de ser efectuada de acordo com o estipulado nesta legislação, nomeadamente, quanto ao exposto nos artigos 13.º ao 18.º do Regulamento de Sinalização e Trânsito, assim como a tela utilizada deverá ser, no mínimo, do tipo Engineer Grade. -----

Relativamente à implementação da sinalização, propõem ainda que o titular cumpra o seguinte:-----

Os sinais deverão ser colocados devidamente tapados, sendo a destapagem dos sinais feita segundo indicações do DOMT/DIEU; -----

Os sinais deverão ser todos cadastrados de acordo com o esquema em anexo, estando a sua numeração entre os valores 4001 e 4007 de 2004 e ainda entre o 9579 e o 9581 de 2007, e as folhas de cadastro devidamente preenchidas, carimbadas, assinadas e enviadas ao SIT.-----

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 296.877,96 Euros (duzentos e noventa e seis mil oitocentos e setenta e sete euros e noventa e seis cêntimos). -----

4.2. A caução que foi calculada, conforme consta de fls. 1083 a 1095 do processo de reconversão, é prestada por hipoteca legal de todos os lotes de acordo com **listagem específica em Anexo I**. -----

4.3. Em caso de pedido de redução de caução das obras em falta, 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. 927 do processo de reconversão, que de seguida se dá por reproduzido para todos os efeitos: -----

QUADRO DE ÓNUS: -----

Lote 1 – Anexo a demolir; -----

Lote 2 – Muro e Anexo a demolir; -----

Lote 3 – Anexo a demolir; -----

Lote 4 – Muro a demolir; -----

Lote 9 – Muro a demolir; -----

Lote 11 – Anexo a demolir; -----

Lote 16 – Retirar 1 piso ao anexo existente; -----

Lote 17 – Muro a demolir; -----

5.2. Os ónus fazem parte integrante deste 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 cotas de comparticipação dos proprietários em dívida que contam da listagem no Anexo I ao presente Alvará e que dele faz parte integrante para todos os efeitos legais. -----

6. CONDIÇÕES PARTICULARES: -----

6.1. É autorizada a constituição de 17 lotes numerados de 1 a 17 e são propostos 22 fogos distribuídos pelos referidos lotes. -----

6.2. Integrar-se-á automaticamente em domínio público a área de 1.637,00 m² correspondendo a arruamentos e passeios públicos. -----

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

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

6.5. É autorizada a alteração de uso, nos termos do ponto seguinte, 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, à 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, deverá ser entregue 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 participações em dia é indispensável à instrução de qualquer pedido de comunicação prévia de construção ou legalização. -----

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. Os lugares de estacionamento no interior dos lotes deverão ser distribuídos da seguinte forma: -----

Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12 e 13 – 2 lugares de estacionamento; -----

Lotes 7, 9, e 14 - 3 lugares de estacionamento; -----

Lotes 15, 16 e 17 – 4 lugares de estacionamento. -----

6.12. Os pedidos de comunicação prévia de construção das edificações existentes terão obrigatoriamente um prazo estimado de um ano na conclusão da obra para efeitos de taxas. ---

6.13. A área de construção da edificação existente no lote 12, quando for requerida a legalização da mesma, pode vir a ser excedida em 7% desde que não existam, ou daí venham a decorrer, outros impedimentos à legalização dessas construções. -----

6.14. Em qualquer demolição, total ou parcial, da construção existente no lote 12, a futura construção deverá respeitar as distâncias regulamentares e parâmetros previstos no quadro urbanimétrico. -----

6.15. Integrarão ainda o alvará as condições gerais constantes no Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização do Município de Odivelas. -----

7. OBRAS DE URBANIZAÇÃO: -----

7.1. O prazo para a conclusão das obras de urbanização é de 12 meses, contados a partir da data de emissão do presente título. -----

7.2. 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. -----

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

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

7.5. 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. -----

7.6. Não serão admitidas construções sem que os lotes se encontrem demarcados e sem que estejam garantidas a adução de água e a drenagem das águas residuais, o abastecimento de energia eléctrica. Os arruamentos deverão estar devidamente executados na totalidade, excepto no respeitante à camada de desgaste e de passeios que poderão ser executados posteriormente, desde que esteja garantido o trânsito regular de veículos em boas condições de segurança. -----

7.7. Constitui encargo de cada proprietário, a reparação de eventuais danos causados nas infra-estruturas, nomeadamente lancis e passeios, se ao mesmo der causa aquando da construção ou legalização da respectiva edificação, ficando a emissão da autorização de utilização da respectiva construção condicionada à total conclusão destes trabalhos. -----

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

7.9. Constitui obrigação do titular, dentro do prazo estabelecido, a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos licenciados 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. -----

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

7.11. 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 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. -----

7.12. A admissão da comunicação prévia da construção dos edifícios fica dependente das obras de infra-estruturas serem consideradas em adequado estado de execução, isto é, que estejam concluídos os trabalhos de terraplenagem e modelação do terreno, os lotes se encontrem demarcados com marcos de betão com dimensões aparentes de 0,20m x 0,20m x 0,20m devidamente fixados no terreno, esteja garantida a adução de água e a drenagem dos efluentes, o abastecimento de energia eléctrica incluindo a rede de iluminação pública, concluída a rede telefónica e de gás e garantida 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-----

7.13. Independentemente da situação das obras de urbanização a Câmara Municipal reserva-se o direito de não proceder à recepção provisória das mesmas caso se verifique o incumprimento de alguma das condições definidas neste artigo ou definidas na operação de loteamento quando exista-----

7.14. Durante o prazo de garantia das obras de urbanização, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, o titular 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-----

7.15. Conforme solicitado em ofício com referência Carta 2571/08/RCLER, datada de 03/07/2008 (fls. 1051 a 1052), as obras só poderão ser iniciadas após licenciamento pelo que deverão ser enviadas as peças desenhadas do projecto apreciado a esta entidade atempadamente, em suporte informático para Auto Cad 2007 (extensão "dxf"), incluindo as alterações efectuadas no mesmo por estes serviços, para lhes ser possível proceder ao respectivo licenciamento das infra-estruturas eléctricas em questão. -----

8. TAXAS -----

8.1. O valor da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) foi estabelecido em 53.334,17 Euros (Cinquenta e três mil trezentos e trinta e quatro euros e dezassete cêntimos). -----

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 787,50 metros quadrados, foi estabelecido em 189.188,62 Euros (Cento e oitenta e nove mil, cento e oitenta e oito euros e sessenta e dois cêntimos). -----

8.4. A taxa Municipal de Urbanização - TMU e Compensação pela Área de Cedência de Equipamento de Utilização Colectiva em falta encontram-se determinadas em listagem específica com afectação por cada lote e consta do Anexo I.II do presente Alvará do qual faz parte integrante. -----

8.5. As taxas TMU e Compensação pela área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta, poderão ser pagas por cada lote de acordo com listagem específica em anexo I.II no acto de emissão da respectiva admissão de 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. -----

8.6. Os valores das taxas devidas pela emissão de admissão de comunicação prévia de construção ou 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. -----

8.7. 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 Ramada, Serviços Municipalizados de Loures e demais entidades publicas e serviços camarários com competência na matéria. -----

9.3. Para os efeitos do disposto no n.º 4 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, 5 de Maio de 2010 -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



Susana de Carvalho Amador