



Município de Odivelas

Câmara Municipal

ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO

Nº 02/2006/DRU

Nos termos do disposto no artigo 74º do Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 177/01 de 04 de Junho é emitido o alvará de Loteamento em nome de AGRIBRANCO, LDA, Sociedade por quotas, com sede na Rua Casal do Abadesso, Edifício Casal do Abadesso, freguesia de Famões, concelho de Odivelas, NIPC 507672879, matriculada na Conservatória de Registo Comercial de Odivelas .-----

Pelo presente alvará é licenciado o loteamento e respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio misto, designado por "Casal do Cabeço do Bispo", descrito na Conservatória de Registo Predial de Odivelas sob a ficha nº 01649 da freguesia de Famões (antiga descrição 31.735 a fls b168 verso do livro B-92), inscrito na matriz cadastral sob Artigo 17º e parte do artigo 20º Secção A de Odivelas, tendo sido requerida a sua discriminação em 19 de Janeiro de 1981, sito no Casal Novo, Casal do Abadesso, Freguesia de Famões , Concelho de Odivelas, a confrontar a Norte, Sul e Nascente com António Mesquita Canas da Silva e a Poente com António Joaquim com a área de 9.000 metros quadrados.-----

O estudo de Loteamento referente ao processo 3102/LO/GI e os respectivos projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberação tomada na 22ª Reunião da Câmara Municipal de Odivelas de 30 de Outubro de 2002 , ponto 24º e na 7ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas de 06 de Abril de de 2005, Ponto 25º, e respeita o Plano Director Municipal em vigor.-----

O Loteamento aprovado apresenta as seguintes características:-----

Quadro de INDICES URBANISTICOS TOTAIS DO LOTEAMENTO

	PDM	PORTARIA 1136/01 DE 25 SETEMBRO	PROPOSTO
Área de Intervenção total			9000 m2
Área do Prédio a lotear			9000 m2
Área de Lotes para Construção			5765,30 m2
Área de Cedência para espaços Verdes		742,84 m2	1655 m2
Área de Cedência para Equipamentos		911,75m2	
Indice de construção	0,35		0,35
Área de Arruamentos			1579,70 m2
Área de Implantação das Construções			1728,65 m2
Indice de Implantação			0,19
Área de Construção	3150m2		3116m2

CA



Município de Odivelas

Câmara Municipal

Área de Construção para Habitação			2955 m2
Área de construção para actividades económicas			161 m2
Número de unidades para actividades económicas			2
Número de Lotes para Construção			9
Número de Fogos	31,5		31
Nº lugares de estacionamento no interior dos lotes		36,6	43
Nº lugares de estacionamento no exterior dos lotes		7,32(+20%para Públi)	13
Lotes com construções já edificadas			9,09%
Densidade Habitacional	35 fg/Ha		34,44 Fogos/ha

As características dos lotes no que concerne aos respectivos números, áreas, finalidades, áreas de implantação, de construção, número de fogos, número de pisos, lugares de estacionamento, áreas de anexos e índices encontram-se discriminadas no quadro urbanimétrico constante na planta de síntese do loteamento do ANEXO deste alvará que se considera aqui totalmente reproduzido para todos os efeitos legais.-----

TERMOS E CONDIÇÕES

O presente alvará é emitido-----

- De acordo com as informações nº 09/DGU/DRLA.PM.05 de 2005/01/25 com despacho do Vereador Sérgio Paiva e do Senhor Presidente Dr. Manuel Vargues e informação nº 08/SM/DRLA/05 de 2005/01/05 e nas condições impostas pelas referidas informações e a fls 775 a 786.-----
- Com as taxas devidas para a sua emissão calculadas nos termos da lei de acordo com os termos constantes de fls 825 a 827 e que resultam no valor de € 68.746,69 (sessenta e oito mil setecentos e quarenta e seis euros e sessenta e nove cêntimos)-----
- Sendo que as obras de urbanização serão executadas numa fase única e no prazo de 12 meses a contar da data de emissão do presente alvará, sendo o prazo de garantia de 5 anos.----
- Com a garantia do bom pagamento da Caução fixada – que foi medida e deliberada em € 249.670,06 (duzentos e quarenta e nove mil seiscentos e setenta euros e seis cêntimos).-----
- Tendo sido fixado o valor de avaliação dos lotes e hipotecar pelo titular como garantia bastante para a Câmara Municipal de Odivelas sobre a realização de infraestruturas ou obras de urbanização.-----
- Foi celebrada escritura de HIPOTECA sobre os lotes nºs 1, 5 e 6, outorgada no dia 15 de Julho de 2005, no Notário Privativo da Câmara Municipal de Odivelas como forma de prestação do



Município de Odivelas

Câmara Municipal

valor da caução estabelecida para garantia da boa e regular execução das infraestruturas ou obras de urbanização, conforme cópia autenticada da escritura constante de fls 813 verso a 814 do processo de loteamento.-----

- A integração no domínio público das áreas de cedência far-se-á por afectação.-----

No âmbito das deliberações da Câmara Municipal relativas ao licenciamento, fica o mesmo sujeito às seguintes condições: -----

I .PROJECTOS DE INFRAESTRUTURAS

Projecto de arruamentos

Os materiais a aplicar devem apresentar as características constantes da informação técnica de fls 785 do processo de loteamento.-----

A projectada ligação por rampa entre a rua projectada e a rua Casal do Abadesso com perfil transversal de 5,20 metros e livre de obstáculos para permitir a passagem de viaturas de emergência deverá ser executada na sua área central em pavimento diferenciado e antiderrapante com perfil transversal semelhante ao apresentado para o arruamento projectado. Na execução deste acesso deverá ser dado cumprimento ao previsto no artigo 35º do RMEU de Odivelas.-----

Rede de Gás

A responsabilidade pela execução da rede é da Lisboagás, dispensando-se prestação de caução relativa a esta execução. A recepção provisória das obras de urbanização fica condicionada à conclusão da rede de distribuição de gás.-----

O desmantelamento do posto de gás combustível assim como a reposição do espaço ocupado de acordo com o projecto aprovado será da total responsabilidade da Lisboagás.-----

Rede de Infraestruturas Eléctricas e Iluminação Pública

A fls 470 do processo encontra-se ofício da EDP , juntando projecto apreciado e visado. A fls 698 foi junta informação do Departamento de Obras Municipais complementar ao projecto de iluminação pública, cujos termos e condições devem ser cumpridos.-----

Projecto de Infraestruturas Telefónicas

A fls 447 do processo, em ofício da PT é emitido parecer favorável.-----

Projecto da Rede de Abastecimento de Água

Aprovado nas condições referidas em ofício dos SMAS de Loures, junto a fls 404 do processo de Loteamento.-----

Projecto da Rede de Drenagem de águas Residuais

Aprovado nas condições referidas no ofício dos SMAS de Loures, junto a fls 404 do processo de Loteamento.-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

Projecto de Arranjos Exteriores

O projecto tem parecer favorável condicionado conforme informação nº 49/DPU/TP/04 de 25/10/04 constante a fls 759 a 760.-----

A parcela de cedência ao domínio público para espaços verdes/equipamento e envolvente fica constituída por quatro zonas distintas: Parque Infantil, Campo de Ténis, Zona Verde de Lazer com espelho de água e área sobran te para equipamento.-----

A execução do parque infantil que se situa no loteamento fica a cargo do titular da pretensão.-----

A execução do Campo de Ténis , que se situa na área de intervenção e em área verde a ceder pela AUGI "Casal Novo" fica a cargo da Junta de Freguesia da Famões, logo que a Junta cabimente o valor e consiga o apoio financeiro, dispensando-se a prestação de caução pela realização destes trabalhos. Caso não se encontrem concluídos os trabalhos à data da recepção provisória das obras de urbanização deverá ser vedada a área de implantação do campo de ténis com rede de arame platificado à côr verde e 2,00 metros de altura mínima.-----

A execução da requalificação da zona da fonte existente no Bairro Casal Novo fica a cargo da Associação de Moradores do Bairro Casal Novo.-----

A execução da zona de lazer, sendo que complementa o parque infantil e seve de acesso a este é necessária para permitir o regular funcionamento destas áreas, pelo que é condição para a recepção provisória das obras de urbanização a conclusão de todos os arranjos exteriores de acordo com o projecto apresentado.-----

A área de equipamento deverá ser vedada até à recepção provisória das obras de urbanização em rede de arame platificado á côr verde, com 2,00 metros de altura mínima.-----

Projecto de Sinalização Vertical e Horizontal

Deverá ser executado conforme planta junta a fls 677 e informação do Departamento de Obras Municipais, com parecer complementar, a fls 696 do processo de loteamento.-----

Projecto de Recolha de Resíduos Sólidos

Deverá considerar-se incluso no Regulamento do Bairro, ponto 4) artigo 5º a obrigação de ser prevsito no interior das construções dos lotes um local comum a todos os condóminos para guardar os caixotes de lixo. Devem ser respeitados o RMEU de Odivelas e Regulamento de Recolha de Resíduos Sólidos dos SMAS de Loures.-----

II. A recepção provisória das obras de urbanização fica condicionada à emissão de autorização Municipal para a instalação da antena da TMN existente no local do loteamento ou , caso seja indeferida a pretensão, deverá a mesma antena ser retirada do local.-----

III. Outras condições relativas à execução das Obras de Urbanização:



Município de Odivelas

Câmara Municipal

- Sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das obras, o técnico responsável deverá comunicar atempadamente à Câmara as datas de início e termo dos trabalhos, bem como qualquer alteração de vulto ao plano dos trabalhos entregue.-----
- 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 habilitam a proceder à execução.-----
- É da competência do titular vedar toda a zona da obra, sem impedir o acesso a qualquer construção existente, garantindo a devida sinalização dos percursos, devendo a mesma permanecer assim até que a urbanização reúna as condições necessárias ao licenciamento dos edifícios.-----
- O licenciamento das construções fica condicionado à demolição por parte do titular de todas as construções pré existentes no terreno a lotear.-----
- Os titulares dos lotes são responsáveis pela reparação das infraestruturas eventualmente danificadas durante a construção dos edifícios não podendo ser emitida a licença de utilização sem que se verifique a sua conveniente reparação. Nas situações mais delicadas a Câmara exigirá a apresentação prévia de caução de garantia para estas obras.-----
- Não poderão ser ocupados terrenos exteriores à propriedade do loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização.-----
- Em consequência das obras de urbanização, compete ao titular garantir a limpeza dos pavimentos envolventes ao loteamento e manter os mesmos em perfeitas condições de segurança e circulação.-----
- Deverão ser asseguradas as convenientes ligações viárias e pedonais às áreas urbanas situadas na área envolvente ao loteamento, bem como outras obras de reparação resultantes da instalação da urbanização.-----
- 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 a comunicação atempada do mesmo aos serviços de trânsito da Câmara Municipal e, em caso disso, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados.-----
- Não serão autorizadas construções sem que estejam concluídos os trabalhos de terraplanagem e modelação do terreno, que se encontrem demarcados os lotes com marcos de betão com dimensões aparentes de 0,2x0,2x0,2 devidamente fixados no terreno, devendo ainda em cada lote ser assinalada a cota do lancil no seu ponto mais alto.-----
- Não serão autorizadas as construções sem que estejam garantidas a adução de água e a drenagem das águas residuais, as ligações à rede de telecomunicações e rede de gás, o



Município de Odivelas

Câmara Municipal

abastecimento de energia eléctrica incluindo rede de iluminação pública. 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.-----

- O licenciamento das construções nos lotes fica dependente de vistoria para verificação do adequado estado de execução das infraestruturas exigidas para este efeito, não incluindo os arranjos exteriores e a camada de desgaste nos arruamentos.-----
- O licenciamento das construções nos lotes que incluam construção enterrada com cota substancial entre a cota de soleira projectada e o arruamento, é obrigatória a apresentação de projecto de contenção periférica de terras conjuntamente com o projecto de estabilidade.--
- Concluídas as obras de urbanização na totalidade (incluindo passeios, que perante a Câmara são da responsabilidade do requerente), o titular requererá à Câmara Municipal a sua recepção provisória, entregando com o requerimento telas finais do loteamento (à escala 1/2000 e à escala do projecto), bem como telas finais dos projectos de infraestruturas, acompanhadas de suporte digital quando existente.-----
- O requerimento solicitando vistoria para efeitos de recepção provisória deverá ser acompanhado de planta do loteamento, sobre levantamento topográfico actualizado e ligado á rede geodésica nacional, com indicação dos trabalhos já realizados no respeitante a arranjos exteriores. Na planta referida deverão vir indicadas as cotas de soleira " definitivas" das construções a edificar.-----
- A recepção provisória fica condicionada á prévia vedação dos lotes não construídos, em material adequado, de apresentação condigna e de durabilidade comprovada, constituindo encargo do titular a sua pronta substituição, durante o prazo de garantia, em caso de degradação física e/ou visual. Os materiais a empregar deverão ser previamente sujeitos á aprovação da Fiscalização.-----
- Independentemente da situação das obras de urbanização, a Câmara Municipal reserva-se o direito de não proceder á recepção provisória das mesmas, caso se verifique o incumprimento de alguma das condições definidas e aprovadas no processo de loteamento.--
- Durante o prazo de garantia, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, o titular é responsável pela execução das obras de reparação/manutenção das infraestruturas urbanísticas incluindo as zonas verdes, competindo-lhe custear todos os encargos inerentes com excepção dos fornecimentos de água e energia eléctrica para espaços públicos e limpeza dos mesmos-----
- Constitui encargo do proprietário de cada lote a reparação de eventuais danos causados nas infraestruturas aquando da construção do respectivo edifício, nomeadamente lancis e passeios, após a recepção provisória das obras de urbanização.-----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

- Ema caso de pedido de redução da caução das obras de urbanização, este deverá ser instruído com planta do loteamento com indicação dos trabalhos já realizados e medição e orçamento dos trabalhos por executar que integrem os projectos aprovados das obras de urbanização, com destriça por especialidade das quantidades e valores respectivos, bem como a calendarização dos mesmos.-----

Nestes termos pelo presente Alvará de Loteamento:-----

1. É autorizada a constituição de **9 lotes , numerados de 1 a 9**, com as áreas e características indicadas na Planta síntese constante em anexo e que faz parte integrante deste alvará.-----
2. Para integração automática no **domínio público** , por afectação, são cedidas as seguintes áreas:
 - a **PARCELA A , com a área total de cedência para Equipamentos e Espaços Verdes de 1655 metros quadrados**-----
 - para **arruamentos, estacionamento públicos e passeios 1579,70 metros quadrados**.-----

Integram ainda o presente alvará as condições gerais previstas nos Regulamentos Municipais aplicáveis-----

Em tudo o que não ficar expressamente regulado no presente alvará vigorará a legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei nº 555/99 de 16/12 na sua redacção actual-----

Da concessão do presente alvará vai ser dada publicidade nos termos legais e regulamentares e enviadas cópias às entidades e serviços competentes.-----

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos do Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro na sua redacção actual.-----

Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico, de Junho de 2006

A Presidente da Câmara Municipal de Odivelas,


(Susana de Carvalho Amador)