

Município de Odivelas

Câmara Municipal

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 2/2011/DRU

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS

Nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei 177/01 de 4 de Junho, é emitido o alvará de licença de loteamento n.º 2/2011/DRU em nome de SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES CARACOL E FILHOS, LDª, com sede na Rua Fernando Namora, Lote 1, Murches, Alcabideche, pessoa colectiva n.º 501 219 331, que titula a aprovação da operação de loteamento e respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio sito no Bairro das Granjas Novas, lotes 28, 29 e 37, freguesia da Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob os n.º 2728/19931217, n.º 2729/19931217 e n.º 2731/19931217, da freguesia da Ramada, e inscritos na matriz sob o n.º 10493, n.º 10494 e n.º 10540, respectivamente.-----

O loteamento referente ao processo n.º 1.733/LO/GI, os projectos das obras de urbanização, a suas condições de execução e a fixação do valor da caução para efeitos de garantia da boa e regular execução das obras de urbanização foram aprovadas por deliberação da Câmara Municipal de Odivelas, na 22ª Reunião realizada a 26 de Outubro de 2010 e respeitam o Plano Director Municipal em vigor, publicado no Diário da República 1ª Série de 14/07/94, alterado e republicado através do Diário da República II Série de 18/06/99, de acordo com as informações técnicas n.º 51/RD/DRU/DGOU/09 a fls. 1147 a 1152, n.º 65/RD/DRU/DGOU/10 a fls. 1431 e 125/SM/DRU/DGOU/10 a fls. 1441 a 1432, e apresenta, de acordo com a sua Planta Síntese constante do Anexo I deste alvará, as seguintes características:-----

1 – Parâmetros Urbanísticos -----

* Área objecto de intervenção – 15.330,00 m² -----

* Área total dos lotes – 4.031,00 m² -----

* Área total de implantação - 4.031,00 m² -----

* Área total de construção – 5.364,00 m² -----

* Índice de construção – 0.35 -----

* Área de construção para habitação – 5.094,00 m² -----

* Área de construção para actividades económicas – 270,00 m² -----

* Número de lotes - 8 -----



- *Número de fogos – 49 -----
- *Densidade habitacional – 31,9 fogos/ha -----
- *Número máximo de pisos – 4 -----
- *Número de lugares de estacionamento interior do lote – 84 -----
- *Número de lugares de estacionamento exterior do lote – 92 -----
- *Área de cedência para equipamento – 2.337,50 m² -----
- *Área de cedência para espaços verdes – 1.286,00 m² -----
- *Área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamentos – 5.691,50 m² -----
- *Área de cedência para equipamento para o processo de loteamento n.º 1732/LO – 1.984,00 m² -----
- *As características dos lotes no que concerne aos respectivos números, áreas, usos, áreas de implantação e construção, número de fogos, número de pisos, encontram-se discriminadas no Quadro Urbanimétrico inserido na Planta Síntese do loteamento que se dá por reproduzidas para todos os efeitos.-----

1. OS PROJECTOS DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO FORAM APROVADOS NOS TERMOS E CONDIÇÕES SEGUINTE -----

1.1 Rede Eléctrica – A fls. 1256, na data de 26/05/2010 foi junto comprovativo de entrada na EDP na data de 29/04/2010 de elementos relativos ao projecto de infra-estruturas eléctricas (revisto).-----

A fls. 1260, na data de 24/10/2010, consta declaração comprovativa do titular do processo, de que o parecer não foi emitido e a si remetido dentro do prazo de 20 dias úteis e estabelecido no nº 8 do Artigo 19º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12 com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001 de 04/06.-----

Decorrido o prazo estabelecido no artigo supra referido para emissão do parecer, de acordo com o previsto no n.º 9 do Artigo 19º do mesmo diploma, consideram-se reunidas as condições para presumir a concordância da entidade sobre o projecto de Rede Eléctrica e de Iluminação Pública, à responsabilidade do técnico autor do projecto.-----

O projecto consta de fls. 1278 a 1301 com termo de responsabilidade a fls. 1301.-----

A fls. 1418 e 1419 constam as medições e o orçamento do projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

1.2. Parecer do DOMT (Rede Eléctrica) - Sobre o projecto de iluminação pública, no que respeita às competências do município, foi prestado pelo DOMT parecer favorável, através da distribuição EDOC/48981/2010 cujo relatório detalhado consta de fls. 1423 a 1430 do processo.-----

A fls. 1408 a 1420 consta do processo aditamento ao projecto de iluminação pública.-----

Município de Odivelas

Câmara Municipal

1.3 Rede de Gás Natural – A fls. 127 a 146, e com data de entrada de 28/12/2001, consta o projecto da rede de abastecimento de gás ao loteamento. A fls. 1403 e 1404 constam os termos de responsabilidade do autor do projecto actualizados.-----

A fls. 1180 e na data de 31/03/2010, foi junto ao processo, cópia da autorização emitida pelo Ministério da Economia da Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo para a execução da rede de distribuição de combustíveis gasosos (ofícios datados de 10/09/2004 e 17/09/2004, constantes de fls. 1182 e 1184, respectivamente) nas condições referidas no auto de vistoria de 27/08/2004, cuja cópia consta de fls.1183.-----

Em ofício n.º 18155 de 31/10/2008 da LisboaGás, a fls. 1069, é informado que se mantém o parecer anterior e emitido por ofício n.º 1191 de 20/02/2002, a fls. 587. Neste parecer é informado que é possível o abastecimento de gás natural ao loteamento, dispensando a instalação de reservatório de GPL e consequente ocupação de terreno conforme se encontra previsto no projecto. Mais informam que se a opção for o abastecimento de gás natural, será da responsabilidade da LisboaGás a execução do projecto da rede que oportunamente juntarão ao processo.-----

Uma vez que o titular optou pelo fornecimento de gás propano de acordo com projecto submetido a aprovação, e tendo em conta a construção de reservatório, deverão ser estabelecidas as seguintes condições:-----

- A execução da rede de distribuição de gás deverá respeitar a planta síntese aprovada, devendo o reservatório de GDL ser implantado de acordo com o previsto na mesma planta, em área de cedência para verde e de utilização colectiva adjacente à escada pública projectada junto ao lote 8;-----
- Uma vez que a área de implantação prevista para o depósito se enquadra em área verde tratada bastante inclinada, deverá ser previsto o devido enquadramento paisagístico do depósito de gás.-----

A fls. 1214, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

1.4 Rede de Abastecimento de Águas – Em ofício n.º 35795 de 17/10/2008 dos Serviços Municipalizados de Loures, a fls. 1066, é informado que se mantém o parecer emitido por ofício n.º 17069 de 06/11/2002, cuja cópia consta a fls. 1066 A, e no qual é informado que o projecto desta rede merece aprovação condicionado a alguns aspectos a ter em conta na fase de execução das obras de urbanização.-----

O projecto consta de fls. 1316 a 1395, com termo de responsabilidade a fls. 1238.-----

A fls. 1264 e 1265 é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-



1.5 Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais – Em ofício n.º 35794 de 17/10/2008 dos Serviços Municipalizados de Loures, a fls. 1067, é informado que se mantém o parecer emitido por ofício n.º 17069 de 06/11/2002, cuja cópia consta a fls. 1067 A, e no qual é informado que o projecto destas redes merece aprovação.-----

O projecto consta de fls. 1316 a 1395, com termo de responsabilidade a fls. 1238.-----
A fls. 1266 a 1267, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

1.6 Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos - Em ofício n.º 37.800 de 06/11/2008 dos Serviços Municipalizados de Loures, a fls. 1077, é informado que se mantém o parecer anteriormente emitido por ofício n.º 8243 de 06/05/2004 constante a fls. 572. O projecto da recolha de resíduos sólidos urbanos consta de fls. 551 a 553. No mesmo ofício foi junto de fls. 1074 a 1076, cláusulas técnicas para o fornecimento de contentores de 1100 litros em polietileno para a deposição selectiva de acordo com a norma europeia EN840-3.-----

A fls. 1263, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

1.7 Rede Telecomunicações – Em ofício n.º DPL/PIF/PIS8130JP de 14/11/2008 da Portugal Telecom,S.A., a fls. 1080, é informado que se mantém o parecer favorável transmitido por ofício n.º CSI/LRS-L00340/02 de 23/10/2002, cuja cópia consta a fls. 1079 A. Neste, é prestado parecer favorável ao projecto, sendo indicado pela entidade que a rede a executar seja subterrânea.-----

O projecto da rede de telecomunicações consta de fls. 441 a 446 e de fls. 538 a 548.-----

A fls. 538, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

A fls. 1262, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

1.8 Arranjos Exteriores – Em parecer técnico com o n.º 082/DPUPE/TP/08 de 12/12/2008 do DPUPE, a fls.1087 e 1088, é informado que o projecto merece aceitação mediante resolução dos pontos enunciados no parecer. O projecto de Arranjos Exteriores consta de fls. 512 a 523. Nesse seguimento foi entregue aditamento ao projecto a fls.1245 na data de 08/04/2010. Em parecer técnico com o n.º 025/DPUPE/TP/10 de 07/07/2010 do DPUPE, a fls.1274 e 1275, é informado que o projecto de arranjos exteriores apresenta condições para se propor a sua aceitação, condicionado aos pontos mencionados na mesma.-----

De fls. 1247 a 1249, é apresentado orçamento para o projecto para efeitos de estabelecimento da caução.-----

Município de Odivelas

Câmara Municipal

1.9 Sinalização Vertical e Horizontal – Em parecer técnico com o n.º 5.545 de 21/01/2009 do DOMT, a fls.1164, é prestado parecer favorável condicionado ao projecto. O projecto de Sinalização Vertical e Horizontal consta de fls. 267 a 268. A fls. 1239 consta o termo de responsabilidade do autor do projecto actualizado.-----

1.10 Projecto de Infra-estruturas Viárias - A fls. 391, a fls. 1259 e a fls. 1180, e nas datas de 06/08/2002, de 24/06/2010 e de 31/03/2010, respectivamente, foram juntos elementos que constituem projecto de arruamentos.-----

A fls. 1239 consta o termo de responsabilidade do autor do projecto actualizado.-----

1.10.1 Plano de Acessibilidades - A fls. 1139 na data de 06/08/2002 foi junto plano de acessibilidades. Em aditamento ao mesmo projecto foram entregues com o requerimento Urb/2983 de 31/03/2010 planta com plano de acessibilidades – fls. 1188 e pormenores com soluções construtivas e de detalhe métrico/técnico que justificam as propostas descritas na memória descritiva do plano a fls. 1137. Estes pormenores constam a fls. 1271 e 1272 e também integram o projecto de arruamentos. A fls. 1242, consta o termo de responsabilidade do plano de acessibilidades em como o mesmo cumpre o D.L. n.º 163/2006 de 08/08. -----

1.11 Muros de Contenção - De acordo com declaração constante a fls. 1261 vem o titular do processo propor que as rampas de acesso às garagens dos lotes 1, 2, 3 e 4 sejam executadas aquando das edificações, propondo que até lá as infra-estruturas do loteamento realizem os passeios conforme o pormenor tipo dos passeios projectados e de nível com as cotas projectadas para os arranjos exteriores adjacente.-----

Pese embora as rampas mencionadas estejam projectadas em área de domínio público, estas servem apenas de acesso rodoviário às edificações a construir nos lotes referidos, não se vendo assim nenhum inconveniente no proposto, propondo-se neste seguimento, estabelecer as seguintes condições:-----

- A comunicação prévia das edificações dos lotes 1, 2, 3 e 4 deverá incluir a execução das respectivas rampas de acesso rodoviário de acordo com a planta síntese incluindo o respectivo projecto de contenção;-----
- Até à admissão da comunicação prévia dos lotes 1, 2, 3 e 4, a área de implantação das respectivas rampas de acesso rodoviário deverá considerar-se executada/concluída de acordo com o pavimento previsto no pormenor tipo do passeio envolvente às mesmas.-----

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

2. CAUÇÃO

Foi prestada, conforme o n.º 2 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, caução no valor de 441.572,34 € (quatrocentos e quarenta e um mil quinhentos e setenta e dois euros e trinta e quatro cêntimos), mediante Garantia Bancária N.º 97940000180880019 da Caixa Geral de Depósitos, a favor do Município de Odivelas, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização a realizar no presente loteamento.

3. CONDIÇÕES GERAIS DO ALVARÁ

- 3.1** Constitui obrigação do titular, no prazo estabelecido para o efeito, a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos e nas condições impostas pelos Serviços ou entidades que intervieram na apreciação dos mesmos, bem como nas que constam no presente título e com as instruções dos serviços que intervierem na sua fiscalização, incluindo trabalhos acessórios ou complementares que venham a considerar-se necessários no decurso das obras;
- 3.2** As obras de urbanização serão executadas numa fase única;
- 3.3** Constituirá obrigação do titular a modelação do terreno das parcelas de cedência para equipamento até à recepção provisória;
- 3.4** O livro de obra deverá estar permanentemente na obra e acessível aos serviços técnicos que intervierem na fiscalização dos trabalhos;
- 3.5** O titular deverá cumprir o disposto no Regime de Operações de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição;
- 3.6** Antes do início das obras de urbanização terá de ser apresentado um plano de execução de trabalhos, contemplando a calendarização e a interligação entre os vários tipos de infra-estruturas a construir, devendo respeitar o prazo global de execução fixado adiante, devendo o técnico responsável comunicar à Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 5 dias úteis, as datas de início e fim dos trabalhos;
- 3.7** O titular do alvará 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 sua execução;
- 3.8** É de competência do titular do alvará 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;

Município de Odivelas

Câmara Municipal

- 3.9** Não poderão ser ocupados terrenos exteriores à propriedade do loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização;-----
- 3.10** 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 PSP, em caso disso, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados;-----
- 3.11** Em consequência das obras de urbanização, compete ao titular do alvará garantir a limpeza dos pavimentos envolventes ao loteamento e manter os mesmos em perfeitas condições de segurança e circulação;-----
- 3.12** 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;-----
- 3.13** As áreas de cedência para equipamento de utilização colectiva ainda não utilizadas, deverão ser cedidas completamente limpas, desocupadas e com passeios adjacentes executados de acordo com os perfis transversais propostos, e livre de quaisquer ónus ou encargos para a Câmara Municipal de Odivelas;-----
- 3.14** É obrigação do titular até à recepção provisória das obras de urbanização, a vedação das áreas de cedência para equipamento de utilização colectiva. Essa vedação deverá ser constituída por rede de arame plastificado, na cor verde, com a altura mínima de 2,00 m, fixada em prumos metálicos com a mesma altura e da mesma cor, devendo ainda ser previsto portão com fechadura para acesso rodoviário;
- 3.15** Não serão admitidas obras de construção sem que estejam concluídos os trabalhos de terraplanagem e modelação do terreno, os lotes se encontrem demarcados com marcos de betão com dimensões aparentes de 0.2 x 0.2 x 0.2 devidamente fixados no terreno e devendo num deles ser assinalada a cota do lancil no ponto mais alto do lote, esteja garantida a adução de água e a drenagem das águas residuais, 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 camada de desgaste, que poderá ser colocada posteriormente, desde que permitam o trânsito regular de veículos em boas condições de segurança;-----

3.16 As áreas de cedência para verde de utilização colectiva deverão ser cedidas completamente desocupadas, limpas e tratadas, com passeios adjacentes e passagens pedonais, executados de acordo com os perfis transversais propostos, e livre de quaisquer ónus ou encargos para a Câmara Municipal de Odivelas;-----

3.17 Não serão emitidas autorizações de utilização para as edificações sem que se encontrem concluídos todos os arranjos exteriores envolventes ao lote, incluindo os passeios;-----

3.18 A admissão da comunicação prévia dos edifícios fica dependente das obras de infra-estruturas serem consideradas em adequado estado de execução para esse efeito, não incluindo os espaços verdes nem a camada de desgaste dos arruamentos;-----

3.19 Para o licenciamento da construção dos edifícios com caves, situados em zonas com diferença de cota substancial entre a cota de soleira do edifício e do arruamento, é obrigatória a apresentação de projecto de contenção periférica de terras conjuntamente com o projecto de estabilidade;-----

3.20 Os titulares dos lotes são responsáveis pela reparação das infra-estruturas eventualmente danificadas durante a construção dos edifícios não podendo ser emitida a autorização de utilização sem que se verifique a sua conveniente reparação. Nas situações mais delicadas o Município exigirá a apresentação prévia de caução de garantia para estas obras;-----

3.21 Em caso de pedido da redução da caução das obras de urbanização, este deverá ser instruído de acordo com o Artigo 46º do RMEU publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009;-----

3.22 Concluídas as obras de urbanização na sua totalidade (incluindo passeios, que perante a Câmara são da responsabilidade do urbanizador), o titular requererá à Câmara Municipal a sua recepção provisória de acordo com o Artigo 43º do RMEU publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009;-----

3.23 A recepção provisória fica condicionada à prévia vedação dos lotes não construídos, em material adequado, de apresentação condigna e de durabilidade comprovada, constituindo encargo do titular do alvará 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 à aprovação da fiscalização;-----

3.24 Independentemente da situação das obras de urbanização, a CMO reserva-se o direito de não proceder à recepção provisória das mesmas caso se verifique o incumprimento de alguma das condições estabelecidas;-----

Município de Odivelas

Câmara Municipal

3.25 Durante o prazo de garantia, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, o titular do alvará 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 águas para regas e limpeza dos serviços públicos;-----

3.26 Ultrapassado o prazo de garantia, que teve início na data de homologação do auto de recepção provisória, o titular do alvará, o titular requererá à Câmara Municipal a sua recepção definitiva de acordo com o Artigo 44º do RMEU publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009;-----

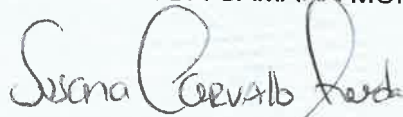
4 - Para a conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses.-----

Em tudo o que não ficar expressamente regulado no presente alvará, vigorará a legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 04 de Junho. -----

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. -----

Município de Odivelas, dezoito de Agosto de 2011.-----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



SUSANA DE CARVALHO AMADOR

