

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS



ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º eALV_LO/2023/3

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, é emitido o Alvará de Licença de Loteamento n.º eALV_LO/2023/3 em nome de SISANTOS, Construção Civil Lda., com sede na Rua Abel Manta, 1 – Loja Esquerda, Ramada 2620-259 Odivelas, pessoa coletiva n.º 500226083, que titula o licenciamento da operação de loteamento, localizado em Granjas Novas de Cima – União das Freguesias de Ramada e Caneças, e respetivas obras de urbanização que incidem sobre os prédios descritos sob as fichas: n.º 2213/19900716 da freguesia de Odivelas, com a área de 5.000,00m², n.º 2214/19900716 da freguesia de Odivelas com a área de 5.000,00m², n.º 2215/19900716 da freguesia de Odivelas com a área de 5.238,00m², n.º 2216/19900716 da freguesia de Odivelas, com a área de 5.000,00m², n.º 2217/19900716 da freguesia de Odivelas, com a área de 5.146,00m² e n.º 2722/19931217 da freguesia de Odivelas, com a área de 5.063,00m², todos a favor de SISANTOS, Construção Lda.. -----

A operação de loteamento e obras de urbanização, a que corresponde o processo n.º 546/2019/LO, os projetos de infraestruturas, o valor da caução, o prazo de execução, as condições relativas à execução das obras de urbanização e as condições a cumprir antes da emissão do alvará de loteamento e retificação da deliberação da aprovação da operação de loteamento, foram aprovados pela Câmara Municipal de Odivelas, na sua 5.ª Reunião Ordinária realizada em 10-03-2021, na 9.ª Reunião Ordinária realizada em 04/05/2023 e na 19.ª Reunião Ordinária em 04/10/2023 e respeitam o Plano Diretor Municipal em vigor.

A operação de loteamento apresenta, de acordo com a Planta de Síntese constante do Anexo deste alvará, as seguintes características: -----

1. PARÂMETROS URBANÍSTICOS -----

Área dos prédios a lotear (m ²) -----	30 447,00
Área total dos lotes (m ²) -----	10 066,00
Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva – Parcelas D e E (m ²) -----	3 722,00
Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva por conta da AUGI B.º Granjas Novas de Cima – Parcela C (m ²) -----	1 944,00
Área de cedência para equipamento de utilização coletiva – Parcela B (m ²) -----	5 309,00
Área de cedência para equipamento de utilização coletiva por conta da AUGI B.º Granjas Novas de Cima – Parcela A (m ²) -----	3 010,00

Área cedência ao domínio público com a qualificação de Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento (m ²) – Parcela F -----	384,00
Área destinada a integrar o domínio público municipal para arruamentos (m ²) -----	5 768,00
Área destinada a integrar o domínio público municipal para arruamentos da AUGI B.º Granjas Novas de Cima – Parcela M (m ²) -----	244,00
Índice de construção/utilização -----	0,43
Área de construção total (m ²) -----	13 030,00
Área de construção destinada a habitação (m ²)-----	10 430,00
Área de construção destinada a atividades (m ²) -----	2 600,00
Índice de atividades-----	0,20
Índice de ocupação -----	0,24
Área de ocupação (m ²) -----	7 277,00
Número total de lotes-----	8
Número total de fogos-----	84
Densidade habitacional (f/ha) -----	27,59
Lugares de estacionamento exteriores -----	86
Lugares de estacionamento interiores -----	333
Total de estacionamentos -----	419
A parcela N com 981,00 m2 está incluída na área a integrar o domínio municipal para arruamentos, passeios e estacionamentos públicos que totaliza 5 768,00 m2. -----	
As características dos lotes, no que concerne aos respetivos números, áreas, usos, áreas de implantação e construção, número de fogos e número de pisos, encontram-se discriminadas no Quadro Urbanimétrico inserido na Planta de Síntese do Loteamento, que se encontra em anexo, e para todos os efeitos se dá por reproduzida. -----	

2. OS PROJETOS DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO FORAM APROVADOS NOS TERMOS E CONDIÇÕES SEGUINTESE-----

- 2.1 Rede Viária** – O projeto de infraestruturas viárias consta de fls. 980 a 1005 do processo físico e mereceu parecer favorável na informação n.º DGOU/DPU/2023/1138, constante de fls. 1040 a 1045 do processo físico. -----
- 2.2 Arranjos Exteriores** – O projeto de arranjos exteriores consta de fls. 938 a 955 do processo físico e mereceu parecer favorável na informação n.º 12/DPU/FV/TP/22 de 22/11/2022 no EDOC/2022/36767, constante a fls. 1025 e 1025 (verso) do processo físico.-----

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS



- 2.3 Sinalização Vertical e Horizontal** – O projeto de sinalização consta de fls. 956 a 979 do processo físico e mereceu parecer favorável condicionado do DOMH/DIEU, na informação técnica de 14/12/2022 prestada no EDOC/2022/85115, constante de fls. 1021 a 1024 do processo físico. -----
- 2.4 Rede de Abastecimento de Águas** – O projeto da rede de abastecimento de água entregue em formato digital, mereceu parecer favorável dos SIMAR, no ofício n.º S/44675/2021 de 22/11/2021 com registo no EDOC/2021/83657, constante de fls. 694 a 695 do processo físico. -----
- 2.5 Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais** – O projeto da rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais entregue em formato digital, mereceu parecer favorável dos SIMAR, no ofício n.º S/44675/2021 de 22/11/2021 com registo no EDOC/2021/83657, constante de fls. 694 a 695 do processo físico. -----
- 2.6 Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos** – O projeto da rede de recolha de resíduos sólidos urbanos, consta de fls. 780 a 799 do processo físico e mereceu parecer favorável dos SIMAR, no ofício n.º S/2286/2022 com registo no EDOC/2022/4717 a fls. 815 do processo físico.-----
- 2.7 Rede Elétrica e Iluminação Pública** – O projeto da rede elétrica e iluminação pública entregue em formato digital constante a fls. 1034 do processo físico e mereceu parecer favorável da E- Redes, em 07/02/2023 com registo no EDOC/2023/28627, constante de fls. 1035 a fls. 1037, e do DOMH/DIEM a 23/06/2022 com registo no EDOC/2023/48817, constante de fls. 838 a 839 do processo físico. -----
- 2.8 Rede de Telecomunicações ITUR** – O projeto de instalação de telecomunicações consta de fls. 351 a 403 do processo físico. -----
- 2.9 Rede de Gás Natural** – O projeto de rede de gás natural consta de fls. 351 a 403 e mereceu parecer favorável do ITG constante a fls. 404 do processo físico. -----

3. CAUÇÃO -----

Nos termos do artigo 54.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, o valor da caução é de € 1 050 183,80 (um milhão e cinquenta mil, cento e oitenta e três euros e oitenta cêntimos) e foi prestada por hipoteca voluntária dos lotes 1, 2, 3 e 4, a favor do Município de Odivelas. ---

4. CONDIÇÕES DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO -----

- 4.1** O titular está obrigado a proceder ao registo do alvará de loteamento na Conservatória do Registo Predial de Odivelas e ao registo das hipotecas prestadas como caução da boa e regular execução das obras de urbanização, antes do início das obras. -----
- 4.2** O titular está obrigado a efetuar o registo do alvará de loteamento junto da Conservatória do Registo Predial, no prazo legalmente previsto, sob pena de ineficácia e invalidade da deliberação. -----

- 4.3** As obras de urbanização só poderão ser iniciadas, conforme ponto 4.1, após ter sido comprovado o registo do alvará de loteamento e das hipotecas sobre os lotes 1, 2, 3 e 4, com a apresentação na Câmara Municipal da respetiva certidão da Conservatória do Registo Predial. -----
- 4.4** O alvará de loteamento autoriza a constituição de 8 lotes destinados a habitação e atividades económicas, numerados de 1 a 8, com as áreas e características indicadas na planta de síntese, constante a fls. 1015 do processo físico e que faz parte integrante deste alvará. -----
- 4.5** É cedida a área de 6 012 m² destinada a arruamentos, passeios e estacionamento público, que inclui as parcelas M e N, e a sua integração no domínio público far-se-á por afetação. -----
- 4.6** É cedida a área de 5 666 m² destinada a espaços verdes de utilização coletiva, correspondente às parcelas C, D e E, e a sua integração no domínio público far-se-á por afetação. Constitui obrigação do titular do alvará o arranjo das zonas verdes de acordo com o projeto de arranjos exteriores. -----
- 4.7** É cedida a área 8 319,00 m² destinada a equipamentos de utilização coletiva, correspondente às parcelas A e B, e a sua integração no domínio público far-se-á por afetação. -----
- 4.8** É cedida a área de 384,00 m², correspondente à parcela F, com a qualificação de Espaço Naturalizado de Proteção e Enquadramento, e a sua integração no domínio público far-se-á por afetação. -----
- 4.9** As obras de urbanização serão executadas numa única fase. -----
- 4.10** Sem prejuízo do disposto nos pontos 4.1, 4.2 e 4.3, o prazo de execução das obras de urbanização é de 24 meses, a contar da data de emissão do presente alvará. -----

5. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO -----

- 5.1** Constitui obrigação do titular do alvará, no prazo estabelecido para o efeito, a execução de todas as obras de urbanização, de acordo com os projetos, as condições impostas pelos serviços ou entidades intervenientes na apreciação dos mesmos, bem como as que constam no presente título e com as instruções dos serviços intervenientes na sua fiscalização, incluindo trabalhos acessórios ou complementares que se venham a considerar necessários no decurso das obras. -----
- 5.2** As operações de remoção e de escavação no solo e subsolo devem ser acompanhadas por arqueólogo, com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos. Se no decurso desta ação surgirem novas realidades de interesse arqueológico, a sua ocorrência deverá ser comunicada à tutela e avaliadas as medidas a adotar para a sua salvaguarda in situ ou pelo registo com recurso a sondagem ou escavação arqueológica. Os achados móveis colhidos no decurso da obra deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do património cultural.

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS



- 5.3** O titular do alvará está obrigado a comunicar à Direção Geral do Património Cultural, o eventual aparecimento de vestígios arqueológicos, devendo fazê-lo de imediato, no sentido de serem acionados os mecanismos de avaliação do seu interesse cultural e respetiva salvaguarda. -----
- 5.4** Constitui obrigação do titular do alvará vedar a zona da obra, sem impedir o acesso a qualquer construção existente, garantindo a sinalização dos percursos, permanecendo assim até que a urbanização reúna as condições necessárias para a construção das edificações. -----
- 5.5** Constitui obrigação do titular do alvará garantir a limpeza dos pavimentos envolventes ao loteamento e mantê-los em condições de segurança e circulação. -----
- 5.6** Constitui encargo do titular do alvará ou do proprietário de cada lote, a reparação de eventuais danos causados nas infraestruturas aquando da construção das edificações, nomeadamente, lancis e passeios, ficando a emissão da autorização de utilização das edificações condicionada à total conclusão desses trabalhos. -----
- 5.7** O livro de obra deve permanecer na obra e estar acessível aos serviços técnicos intervenientes na fiscalização dos trabalhos. -----
- 5.8** O estaleiro e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização, não poderá ocupar terrenos exteriores à propriedade do loteamento sem prévia autorização. -----
- 5.9** O lancil de acesso ao interior dos lotes deve ser rampeado/rebaixado, não se autorizando qualquer tipo de enchimento para vencer o desnível entre o arruamento e o passeio. -----
- 5.10** Em caso de necessidade de desvio do trânsito rodoviário, em consequência de execução de trabalhos, é da responsabilidade do titular do alvará a comunicação aos serviços da Câmara Municipal e à PSP, e quando necessário, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados. -----
- 5.11** Deverão ser asseguradas as ligações viárias e pedonais às áreas envolventes ao loteamento e a reparação de danos na envolvente que resultem da execução das obras de urbanização. -----
- 5.12** Deverá ser cumprido o disposto no Regime de Operações de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (Decreto-Lei n.º 46/2008, de 1 de março). -----
- 5.13** As obras de edificação não poderão ocorrer sem que os respetivos lotes se encontrem demarcados e esteja garantida a adução de água, a drenagem das águas residuais (doméstica e pluvial) e o abastecimento de energia elétrica. Os arruamentos deverão estar executados na totalidade, exceto no respeitante à camada de desgaste e passeios que poderão ser executados posteriormente, desde que esteja garantido o trânsito regular de veículos, em boas condições de segurança. -----

- 5.14** O projeto de estabilidade das edificações que contemplem caves ou em locais em que se verifique uma diferença entre a cota de soleira e o arruamento, deve ser acompanhado de projeto de contenção periférica. -----
- 5.15** A emissão das autorizações de utilização das edificações fica condicionada à conclusão de todos os arranjos exteriores envolventes ao lote, incluindo os passeios. -----
- 5.16** As áreas de cedência para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva deverão ser cedidas completamente limpas, desocupadas, livres de quaisquer ónus ou encargos e com os arranjos exteriores envolventes executados de acordo com os projetos aprovados. -----
- 5.17** Constitui obrigação do titular do alvará, até à receção provisória das obras de urbanização, a vedação das áreas de cedência para equipamento de utilização coletiva. A vedação deverá ser de rede de arame plastificado, na cor verde, com a altura mínima de 2,00 m, fixada em prumos metálicos da mesma altura e da mesma cor, devendo ainda ser previsto portão com fechadura para acesso rodoviário. -----
- 5.18** A receção provisória fica condicionada à prévia vedação dos lotes não construídos, em material durável e em caso de degradação física e/ou visual durante o prazo de garantia, é obrigação do titular do alvará a sua pronta substituição. -----
- 5.19** A câmara municipal reserva-se o direito de não proceder à receção provisória quando não se verifique o cumprimento de alguma das condições estabelecidas para as obras de urbanização. -----
- 5.20** Durante o prazo de garantia, o titular do alvará é responsável pelas obras de reparação e manutenção das infraestruturas, incluindo as zonas verdes, exceto quanto ao fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água para rega e limpeza dos serviços públicos. -----
- 5.21** A receção provisória fica condicionada à prévia colocação das placas toponímicas e respetivos suportes de acordo com o parecer prestado pela DPU no EURB/2023/3516 de 07/09/2023, constante de fls. 1099A a fls. 1100 do processo físico. -----
- 5.22** Até à receção definitiva das obras de urbanização poderão os Serviços Municipais determinar a realização de ensaios aos pavimentos para aferição da sua adequada execução, sendo as despesas a cargo do comunicante. -----

6. TAXAS URBANÍSTICAS -----

A taxa total pela emissão deste alvará é de € 140 344,57 (cento e quarenta mil trezentos e quarenta e quatro euros e cinquenta e sete cêntimos) e foi cobrada através da guia n.º 2023/10142 de 25/08/2023.

CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS



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, na sua redação em vigor e o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização em vigor no Município de Odivelas. -----

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, na sua redação em vigor. -----

Registado na Câmara Municipal de Odivelas, com registo eALV_LO 2023/3 no livro eALV_LO, em 8 de novembro de 2023. -----

Município de Odivelas, 8 de novembro de 2023. -----

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

(Hugo Martins)

AJ.



CÂMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS

ANEXO

1 – Planta de Síntese do Loteamento à escala 1/1000, que inclui Quadro Urbanimétrico.