

Município de Odivelas

Câmara Municipal



ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO

N.º 1 / DLOP / 2009

Nos termos do artigo 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 pela Lei n.º 26/96 de 1 de Agosto, é emitido o presente alvará de licença de loteamento e autorização de obras de urbanização em nome de **OBRIVERCA – Construções e Projectos, S.A.**, pessoa colectiva n.º 501652493, com sede na EN 10 - Edifício Pratagi, Bloco 4, 6º Piso, 2615 -129 Alverca do Ribatejo, que titula a aprovação da operação de loteamento e respectivas obras de urbanização que incidem sobre os prédios urbanos e prédio rústico sitos no Bairro de S. Jorge, Serra da Amoreira, na Freguesia da Ramada, prédios urbanos esses, descritos na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob as fichas nº 809 com 640,00 m², nº 810 com 600,00 m², nº 811 com 600,00 m², nº 812 com 500,00 m², nº 813 com 640,00 m², nº 1586 com 805,00 m², nº 1587 com 320,00 m², nº 1588 com 320,00 m², nº 1589 com 320,00 m² e nº 1590 com 320,00, inscritos na matriz respectivamente sob os Artigos 1864, 1865, 1863, 1861, 1862, 1873, 1807, 1805, 1806 e 1804 e prédio rústico descrito sob a ficha nº 1797 com 64.955,00 m², inscrito na matriz sob o artigo 107 Secção AA, perfazendo uma área total de 70.020,00 m². -----

O estudo de loteamento inicial referente ao processo n.º **1762/LO** obteve aprovação em Reunião de Câmara de 04/01/2004, nas condições da informação destes serviços constantes de fls. 214 a 217. A aprovação das alterações ao estudo de loteamento referido, a planta síntese (fls. 1936), as obras de urbanização, e a emissão do alvará de licença de loteamento nos termos das informações técnicas de fls.1839 a 1844, nº1/MP/DGOU/DFU/08 de fls.1847 a 1857, e nº5/APV/08 de fls.1870 a 1871, do respectivo processo, foram aprovados por deliberação da CMO de 12 de Março de 2008, respeitando o disposto no Plano Director Municipal em vigor, publicado no Diário da República, 1ª Série B, de 14/07/94, alterado e republicado através do Diário da República II Série, de 18/06/99 e apresentando, de acordo com as plantas identificadas no **ANEXO A** (Planta de Inserção na Zona, Planta Síntese e Calendarização de Obra) deste alvará, as seguintes características: -----

- Área dos prédios a lotear (m²): **70.020,00** -----
- Área não urbanizável de protecção e enquadramento (REN) (m²): **10.290,00** -----

Município de Odivelas
Câmara Municipal



- Área afectada a índice (m2): **59.730,00** -----
- Área total dos lotes (m2): **13.186,55** -----
- Área de cedência para espaços verdes de utilização colectiva (m2): **11.228,15** -----
- Área de protecção e enquadramento ("non aedificandi") cedida para zona verde não tratada (m2): **10.290,00** -----
- Área de cedência para equipamentos de utilização colectiva (m2): **6.737,65** -----
- Área destinada a integrar o domínio público municipal para arruamentos, estacionamento e passeios (m2): **28.577,65** -----
- Índice de construção: **0,64** -----
- Área de construção total (m2): **38.170,00** -----
- Área de construção destinada a habitação (m2): **32.630,00** -----
- Área de construção destinada a actividades económicas (m2): **5.540,00** -----
- Índice de actividades: **0,15** -----
- Número de lotes: **26** -----
- Número de fogos: **251** -----
- Densidade habitacional (f/ha): **42** -----
- Número de lugares de estacionamento exteriores: **248** -----
- Número de lugares de estacionamento interiores: **561** -----
- Número total de lugares de estacionamento: **809** -----

1. PROJECTOS DE ESPECIALIDADES -----

1.1 Rede Eléctrica – Através do ofício carta 749/07/RCLER, de 26/10/2007, constante a fls.1735 e 1736, a E.D.P. remete o projecto de infra-estruturas eléctricas do loteamento constante de fls.1642 a 1716, devidamente visado, salientando que no projecto apresentado foi prevista a instalação de material de tipo "não corrente na iluminação pública". A fls.1846 consta informação efectuada por estes serviços, de acordo com orientações dadas pelo DOMT/SIP, onde consta que a luminária do tipo "Viento IVH" da Indalux deverá ser substituída por equipamento actualmente em vigor como "tipo corrente" para o município e que é do tipo "Sintra" da SCHRÉDER. -----

1.2 Rede de Água – De acordo com informação dos Serviços Municipalizados de Loures, transmitida através do ofício n.º 29891, datado de 16/11/2007, constante a fls.1823, o projecto apresentado está em condições de merecer aprovação, devendo em obra ser

Município de Odivelas
Câmara Municipal



colocada fita sinalizadora plástica de cor azul no assentamento das condutas e serem executadas as derivações de ramal para cada lote até à válvula de seccionamento (xadrez). Consta o projecto devidamente visado de fls.1801 a 1822. -----

1.3 Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais – De acordo com informação dos Serviços Municipalizados de Loures, transmitida através do ofício n.º 29877, datado de 16/11/2007, constante a fls.1800, o projecto apresentado está em condições de merecer aprovação, devendo no entanto ser considerado que as grelhas dos sumidouros deverão ser do tipo anti-roubo, e que em simultâneo com as obras deverão ser executados os ramais prediais com diâmetro mínimo de 160 mm e caixas de ramal com profundidade máxima de 1,0 metro e que face à capacidade das redes instaladas deverão ser apresentados projectos para as ligações ao emissário Caneças/Odivelas e à Ribeira de Odivelas, licenciados pelas Estradas de Portugal e CCDRLVT. Consta o projecto devidamente visado de fls.1751 a 1799. -----

1.4 Rede de Telecomunicações – Consta a fls.1578 comprovativo da entrega na PT, em Julho de 2007, por parte do titular, do projecto de Infra-estruturas Telefónicas. Estes serviços já oficiaram a PT em 4/10/07, ofício nº 2007/24893, constante a fls.1640, enviando o projecto e solicitando parecer, mas até à presente data não obtivemos qualquer resposta. Face ao exposto, e tendo em conta o projecto inicial, estimou-se um valor de € 20.000,00 para as obras a executar. Consta a fls.2090 fotocópia do ofício nº 476057 de 1/1/08, enviado pela PT ao titular, onde informa que o estudo de loteamento foi aprovado e onde aconselha a execução da rede telefónica em subterrâneo, devido às características da rede local. -----

1.5 Rede de Gás – Através do ofício n.º UOLV/5758, datado de 21/09/2004, constante a fls.864, a LisboaGás remete o projecto da rede de gás combustível canalizado do loteamento, constante de fls.442 a 496, 819 a 741 e 836 a 862, o qual mereceu parecer favorável destes serviços em 02/11/2004, conforme informação constante de fls.865 e 866, existindo a fls.504 parecer do DOMT quanto às travessias necessárias. -----

1.6 Rede Viária – O projecto de arruamentos consta de fls.1496 a 1576, e de fls.1619 a 1630 tendo merecido parecer favorável destes serviços, conforme informação constante a fls.1740, com algumas condicionantes a ter em conta quando da execução em obra, nomeadamente pontos 1.1, 1.2 e 1.3 da referida informação. -----

1.7 Sinalização - O projecto de sinalização consta a fls.870 a 879 tendo merecido parecer favorável dos técnicos do DOMT em 23/02/2005, através da informação nº 158/DIEU/2005, constante de fls.1057 a 1059 com algumas condições a observar em obra. Consta projecto

Município de Odivelas
Câmara Municipal



actualizado de fls.1620 a 1623, tendo-se verificado apenas a retirada de uma passadeira e a actualização do orçamento. -----

1.8 Arranjos Exteriores – o projecto de arranjos exteriores consta de fls. 1583 a 1601, tendo merecido parecer favorável destes serviços em 15/10/2007, conforme informação constante a fls.1614 e 1615, desde que cumpra as condições impostas na mesma e as indicações dadas pelos técnicos destes serviços no decorrer da obra, devendo ainda ser apresentadas rectificações/actualizações dos pormenores, do projecto de arranjos exteriores anteriormente apresentado, e que mereceu parecer favorável destes serviços”. -----

1.9 Resíduos Sólidos – De acordo com informação dos Serviços Municipalizados de Loures, transmitida através do ofício n.º 1477, datado de 27/01/2005, constante a fls.966 e 967 e ofício n.º 1642, datado de 31/01/2005, constante a fls.968, o projecto apresentado está em condições de merecer aprovação, constando indicação de locais e equipamentos que deverão ser cumpridos em obra. -----

2. GARANTIA BANCÁRIA -----

Foi prestada, conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 23º do Dec-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, revisto, caução no valor de € 2.141.300,00 (dois milhões, cento e quarenta e um mil e trezentos euros), mediante apresentação das garantias bancárias sob o Banco Espírito Santo, S.A., n.º 316720 no valor de € 1.612.700,00 e n.º 340916 no valor de € 528.600,00, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, tendo por base os orçamentos apresentados para as diversas especialidades. Não foi contabilizado orçamento relativo à rede de gás por esta infra-estrutura ser executada pela Lisboagás à sua inteira responsabilidade. -----

3. CONDIÇÕES DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO -----

3.1 É autorizada a constituição de 26 lotes, numerados de 1 a 26, com as áreas e características indicadas na planta de síntese constante a fls.1636, e que faz parte integrante deste alvará. -----

3.2 É cedida para a integração no domínio público a área de 28.577,65 m² destinada a arruamentos, estacionamento e passeios. A integração destas áreas no domínio público far-se-á por afectação. -----

3.3 São cedidas para integração no domínio público, destinadas a espaços verdes de utilização colectiva as parcelas designadas na planta síntese por ZV 1, ZV 2, ZV 3 e ZV 4,

Município de Odivelas
Câmara Municipal

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized letter 'G'.

com as áreas de 5.089,50 m², 462,75 m², 996,30 m², 4.678,70 m² e 10.290,00 (Área de Protecção e Enquadramento – “non aedificandi”) respectivamente, totalizando 21.518,15 m² constituindo obrigação do titular do alvará o seu arranjo de acordo com o estabelecido no projecto de arranjos exteriores, devendo a área de Protecção e Enquadramento ser apenas sujeita a limpeza. A integração destas áreas no domínio público far-se-á por afectação. -----

3.4 São cedidas para equipamentos de utilização colectiva as parcelas numeradas de 1 a 4 na planta síntese, respectivamente com as áreas de 704,80 m², 2.575,10 m², 996,30 m² e 2.461,45 m², totalizando a área de 6.737,65 m². A integração desta área no domínio público far-se-á por afectação. -----

3.5 É obrigação do titular do alvará efectuar a vedação da parcela 3 cedida para equipamento até à recepção provisória. Essa vedação deverá ser em rede plastificada à cor verde, com 2,0 metros de altura no mínimo, sendo a sua manutenção responsabilidade do titular até à recepção definitiva das obras de urbanização. -----

3.6 Para execução das obras de urbanização tendo em conta a calendarização apresentada pelo titular a fls.1838, é fixado o prazo de 3 anos, contados a partir da data de emissão do presente alvará de loteamento, sendo o prazo de garantia de um ano. -----

3.7 A carência verificada na área destinada a equipamentos (4.164,43 m²), será compensada de acordo com o previsto no nº 4, do artº 16º, do Dec-Lei 448/91 e respectivo regulamento Municipal através da construção de um edifício destinado a estabelecimento escolar, na parcela 4, de acordo com projecto elaborado pela autarquia, tendo em vista a substituição do actualmente existente. -----

3.8 O aditamento ao projecto de electricidade de acordo com a informação constante a fls.1845 e 1846, deverá ser apresentado no prazo de 90 dias após a emissão do alvará. -----

3.9 Deverão ser apresentados os projectos de ligação da rede de esgotos domésticos e pluviais, respectivamente ao emissário Caneças/Odivelas e à Ribeira de Odivelas, aprovados pelas Estradas de Portugal e CCDRLVT, no prazo de 1 ano após a emissão do alvará. -----

3.10 As rectificações/actualizações dos pormenores do projecto de arranjos exteriores, relativas à planta constante a fls. 1583, deverão ser apresentadas no prazo de 90 dias após a emissão do alvará. Conjuntamente, deverá ser reformulada a localização dos contentores de RSU's e dos eco-pontos de acordo com indicações fornecidas pelos SMAS. -----

Município de Odivelas
Câmara Municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.

3.11 É obrigação do titular do alvará o arranjo e tratamento das Parcelas 1 e 2 de acordo com o projecto de arranjos exteriores, incluindo execução do parque infantil, e de acordo com as indicações destes serviços. -----

3.12 A Parcela 1 deverá ter um tratamento paisagístico na continuidade dos espaços verdes envolventes, devendo ser propostos equipamentos e mobiliário urbano, na zona mais favorável, destinados à utilização desta área como espaço de estadia. Com esse objectivo, deverá ser apresentado no prazo de 90 dias o projecto de arranjos exteriores respectivo. ---

3.13 Constituirá obrigação do titular a modelação do terreno da Parcela 4, destinada a recinto escolar, bem como a execução da escola de acordo com projecto elaborado pelo DOMT, cuja conclusão deverá ter lugar até à recepção provisória das obras de urbanização

3.14 Com o início das obras de urbanização e com a consequente adaptação da obra ao terreno, deverá procurar-se, se possível, melhorar as condições de estacionamento ao longo da Rua Alexandre Herculano e a sua inserção no Bairro do Borrageiro. -----

3.15 É obrigação do titular do alvará a repavimentação da Rua Alexandre Herculano, da Rua Eça de Queirós, da Rua Camilo Castelo Branco, da Rua Cesário Verde e da Rua que liga a urbanização à E.N. 250 (Rua de Olivença). -----

3.16 Sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das obras, o técnico responsável deverá comunicar atempadamente ao Município, as datas de início e término dos trabalhos, bem como qualquer alteração de vulto ao plano de trabalhos entregue. -----

3.17 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. -----

3.18 É da competência do titular a demolição de todas as construções existentes na propriedade e realojamento de eventuais utentes das mesmas. -----

3.19 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 à recepção provisória das obras de urbanização. -----

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

Município de Odivelas Câmara Municipal



mais delicadas o Município exigirá a apresentação prévia de caução de garantia para estas obras. -----

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

3.22 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. -----

3.23 A aceitação da comunicação prévia das construções fica condicionada à verificação da demolição, por parte do titular, de todas as construções preexistentes no terreno a lotear. ---

3.24 Constitui obrigação do titular do alvará de loteamento, dentro do prazo estipulado neste alvará, a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos aprovados e nas condições impostas pelos serviços, ou entidades que intervieram na apreciação dos mesmos, bem como nas constantes nas condições deste alvará, 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. -----

3.25 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. -----

3.26 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 da Câmara Municipal e, em caso disso, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados. -----

3.27 Não serão aceites comunicações prévias das construções 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 0,2m x 0,2m x 0,2m devidamente fixados no terreno e devendo num deles ser assinalada a cota do lancil no ponto mais alto do lote, podendo a cota de soleira do edifício a erigir exceder aquela no máximo 0,70 m, 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,

Município de Odivelas
Câmara Municipal



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. -----

3.28 A aceitação da comunicação prévia da construção dos edifícios fica dependente das obras de infra-estruturas serem consideradas em adequado estado de execução, não incluindo os espaços verdes nem a camada de desgaste dos arruamentos. -----

3.29 A aceitação da comunicação prévia da construção dos novos edifícios, será antecedida da apresentação de Estudo Prévio, à escala 1/200, do conjunto edificado previsto para a urbanização, com a definição das soluções de alçados, nomeadamente em termos de composição formal, cores e acabamentos. -----

3.30 Para aceitação da comunicação prévia 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. -----

3.31 No projecto de arquitectura do lote 18, se for equacionada a instalação de espaço destinado a actividades económicas com mais de 500 m², deverá ser prevista uma cave adicional destinada a estacionamento, com o objectivo de verificar o cumprimento da Portaria 1182/92 de 22 de Dezembro. -----

3.32 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, entregando com o requerimento (modelo a fornecer pelos serviços do DGOU), telas finais do loteamento (à escala 1:2000 e à escala do projecto), bem como telas finais dos projectos de infra-estruturas, acompanhadas de suporte digital quando existente. -----

3.33 O requerimento solicitando vistoria para efeitos de recepção provisória deverá ser acompanhado de planta do loteamento, sobre levantamento topográfico actualizado e ligado à 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. -----

3.34 As recepções provisória e definitiva ficam condicionadas 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. -----

Município de Odivelas

Câmara Municipal

3.35 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 cláusulas anteriores do presente alvará. -----

3.36 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 água para regas e limpeza dos espaços públicos. -----

) 3.37 Constitui encargo do proprietário de cada lote a reparação de eventuais danos causados nas infra-estruturas aquando da construção do respectivo edifício, nomeadamente lancis e passeios, após a recepção provisória das obras de urbanização. -----

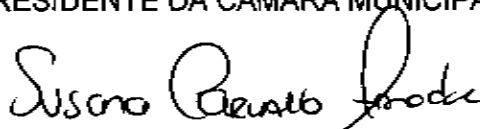
3.38 Em caso de pedido de redução de caução das obras de urbanização, este deverá ser instruído com planta do loteamento com indicação dos trabalhos já realizados, e medição e orçamento dos trabalhos por executar que integrem os projectos aprovados das obras de urbanização, com destriça por especialidade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

3.39 Em tudo o que não ficar expressamente regulado no presente alvará, vigorará a legislação aplicável, designadamente o Dec-Lei n.º 448/91 de 29/11, com as alterações introduzidas pelo Dec-Lei n.º 177/01 de 04/06. -----

) Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Dec-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro. -----

Município de Odivelas, seis de Fevereiro de dois mil e nove. -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Susana de Carvalho Amador".

SUSANA DE CARVALHO AMADOR