



Município de Odivelas

Câmara Municipal

ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO

N.º 4 / 2003 / DLO

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 alvará de loteamento em nome de **Encosta da Paiã – Urbanização, Lda.**, pessoa colectiva n.º 501 204 245, com sede na Rua da Madalena, 182, 1º Direito, Freguesia de São Cristóvão e São Lourenço, Lisboa. _____

Pelo presente alvará é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio denominado "Quinta da Paiã", sito na Freguesia da Pontinha, e abaixo discriminado: _____

_____ Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º 3472, e inscrito a favor da sua representada através das inscrições G traço um, apresentação número 01 de 15 de Fevereiro de 1989 e G traço 2, apresentação número 09 e 08 de Setembro de 1999, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9207, com a área de 23.919,78 m². _____

O estudo de loteamento referente ao processo n.º 33.603/L/OC e os respectivos projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberações da CIMO e da CMO, respectivamente, de 21 de Junho de 2001 e de 18 de Dezembro de 2002, respeitam 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, apresentando, de acordo com as plantas identificadas no **ANEXO A** deste alvará, as seguintes características: _____

- Área Total do Prédio a Lotear – **23.919,78 m²** _____
- Área Total de Construção – **13.243,85 m²** _____
- Área Total de Construção Habitacional – **12.482,60 m²** _____
- Área Total de Construção Actividades Económicas – **761,25 m²** _____



Município de Odivelas

Câmara Municipal

- Número de Lotes – **11**
- Área Total dos Lotes Destinados a Construção – **3.120,00 m²**
- Número de Fogos – **105**
- Áreas de Cedência ao domínio público, destinadas a Espaços Verdes de Utilização Colectiva – **8.014,77 m²**
- Área de Cedência ao domínio público, destinadas a Equipamentos de Utilização Colectiva – **5.000,00 m²**
- Áreas de Cedência ao domínio público para arruamentos, estacionamento e passeios – **7.785,01 m²**

As características dos lotes no que concerne aos respectivos números, áreas, suas finalidades, áreas de implantação, de construção, número de fogos, número de pisos, encontram-se discriminadas no quadro que se segue:

N.º do Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área de Construção (m ²)	N.º de Pisos	N.º de Lojas	N.º de Fogos	Finalidade		
							Habitação (m ²)	Económi. (m ²)	Garagem (m ²)
1	336	336	1.352,05	4+3CV	-	13	1.352,05	-	672
2	272	272	1.094,52	4+3CV	-	9	1.094,52	-	544
3	272	272	1.094,52	4+3CV	-	9	1.094,52	-	544
4	280	280	1.225,85	5+2CV	-	10	1.225,85	-	560
5	280	280	1.225,85	5+3CV	-	10	1.225,85	-	560
6	280	280	1.225,85	5+3CV	-	10	1.225,85	-	560
7	280	280	1.225,85	5+3CV	-	10	1.225,85	-	560
8	280	280	1.225,85	5+3CV	-	10	1.225,85	-	560
9	280	280	1.191,17	5+2CV	2	8	937,42	253,75	560
10	280	280	1.191,17	5+2CV	2	8	937,42	253,75	560
11	280	280	1.191,17	5+2CV	2	8	937,42	253,75	560



Município de Odivelas

Câmara Municipal

Os Projectos de Obras de Urbanização foram aprovados nos termos seguintes: _____

1. **Rede Eléctrica** – Através do ofício n.º 735/02/AROT de 01/04/2002, constante a fls. 950 e 951, a L.T.E. remete o projecto de infra-estruturas eléctricas do loteamento constantes de fls. 915 a 936, devidamente visado. _____
2. **Rede de Água** – De acordo com informação dos Serviços Municipalizados de Loures, transmitida através dos ofícios n.º 16012 e n.º 18264, datados de 18/10/2002 e 26/11/2002, constantes a fls. 1030 e 1093, respectivamente, o estudo apresentado está em condições de merecer aprovação, constando o projecto devidamente visado de fls. 1028 a 1029 e 1075 a 1090. _____
3. **Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais** – De acordo com informação dos Serviços Municipalizados de Loures, transmitida através do ofício n.º 16012, datado de 18/10/2002, constante a fls. 1030, o estudo apresentado está em condições de merecer aprovação, constando o projecto devidamente visado de fls. 1020 a 1027 e 1031 a 1074. _____
4. **Rede de Telecomunicações** – Projecto constante de fls. 801 a 820, aprovado pela Portugal Telecom, conforme ofício n.º 643 619, de 06/11/2001, constante a fls. 821. —
5. **Rede de Gás** – O projecto foi elaborado pela Lisboagás, tendo a sua entrada na Câmara sido efectuada através de processo individual n.º 4307/D, encontrando-se já junto ao presente processo de urbanização, de fls. 1096 a 1156, tendo obtido parecer favorável destes serviços a fls. 1216 e 1217, em 25/11/2002. _____
6. **Arruamentos** – O projecto de arruamentos consta de fls. 823 a 847 e 991 a 999, tendo obtido parecer favorável destes serviços a fls. 912, 913 e 1003. _____
7. **Arranjos Exteriores** – O projecto de arranjos exteriores constante de fls. 855 a 893, 958 a 990 mereceu parecer favorável por parte destes serviços em 05/06/2002 conforme informação de fls. 1002. _____

Foi prestada, conforme 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 € 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil euros), mediante hipoteca dos lotes 1, 2 e 3, respectivamente pelos valores de



Município de Odivelas

Câmara Municipal

€ 223.360,00, € 180.820,00 e 180.820,00, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de infra-estruturas a realizar no presente loteamento. _____

No âmbito das deliberações da CMO relativas ao licenciamento, fica o mesmo sujeito às seguintes condições: _____

1. É autorizada a constituição de 11 lotes, numerados de 1 a 11, com as áreas e características indicadas na planta de síntese constante a fls. 1094, que faz parte integrante deste alvará. _____
2. É cedida para integração no domínio público a área de 7.785,01 m² para arruamentos, estacionamento e passeios e 8.014,77 m² para espaços verdes de utilização colectiva, constituindo obrigação do titular do alvará o seu arranjo de acordo com o estabelecido no projecto de arranjos exteriores. A integração desta área no domínio público far-se-á por afectação. _____
3. É cedida para o domínio público para equipamento de utilização colectiva, a parcela com área total de 5.000,00 m², designada na planta síntese pela letra "A". A integração desta área no domínio público far-se-á por afectação. _____
4. Constituirá obrigação do titular a modelação do terreno das parcelas cedidas para equipamento de modo a permitir que nelas venham a ser implantadas construções. —
5. É obrigação do titular do alvará a vedação das parcelas cedidas para equipamento até à recepção provisória. Essa vedação deverá ser em rede de arame plastificado à cor verde, com 2.0 metros de altura no mínimo. _____
6. Para execução das obras de urbanização 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. _____
7. 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. _____
8. 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



Município de Odivelas

Câmara Municipal

natureza e valor dos trabalhos que cada uma delas realizará e identificando o alvará ou alvarás que habilitam a proceder à execução. _____

9. 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. _____
10. O licenciamento das construções fica condicionado à demolição, por parte do titular, de todas as construções preexistentes no terreno a lotear. _____
11. Os titulares dos lotes são responsáveis pela reparação das infra-estruturas 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 o Município exigirá a apresentação prévia de caução de garantia para estas obras. _____
12. Não poderão ser ocupados terrenos, exteriores á propriedade de loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização. _____
13. 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. _____
14. Constitui obrigação do titular, 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 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. —
15. É obrigação do titular, no âmbito das obras de urbanização, assegurar o alargamento da via que serve o loteamento, nas suas ligações a Norte (ligação ao Porto da Paiã) e a Sul (ligação à antiga Estrada da Pontinha). Em ambas as ligações deverá ser efectuado o alargamento da via, de modo a garantir-se um perfil mínimo uniforme de



Município de Odivelas

Câmara Municipal

6,50 m e a existência de adequadas condições de segurança e circulação. No que se refere especificamente à ligação a Sul, à antiga Estrada da Pontinha, deverá também ser reformulado o traçado da curva existente, de modo a garantir uma correcta compatibilização entre os perfis dos arruamentos e a topografia do local. _____

16. Deverão ser asseguradas as convenientes ligações viárias e pedonais às áreas urbanas envolventes, na área limítrofe do loteamento, bem como outras obras de reparação resultantes da instalação da urbanização. _____

17. 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. _____

18. Previamente ao licenciamento das construções deverá ser apresentado estudo conjunto de alçados, com especificação de materiais e cores. É obrigatório o seu cumprimento nos projectos dos edifícios. _____

19. Previamente ao licenciamento das construções deverá ser apresentado projecto de recolha de resíduos sólidos para toda a urbanização. _____

20. Não serão licenciadas construções sem que estejam concluídos os trabalhos de terraplanagem e modelação do terreno, os lotes que 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, podendo a cota de soleira do edifício a erigir exceder aquela no máximo de 0,70m, 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 camada de desgaste, que poderá ser colocada posteriormente, desde que permitam o trânsito regular de veículos em boas condições de segurança. _____



Município de Odivelas

Câmara Municipal

- 21.** O licenciamento 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. _____
- 22.** 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. _____
- 23.** 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 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.
- 24.** 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. _____
- 25.** 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. _____
- 26.** 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. —
- 27.** 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,



Município de Odivelas

Câmara Municipal

competindo-lhes custear todos os encargos inerentes com excepção do fornecimento de luz e água para regas e limpeza dos espaços públicos. _____

28. 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. _____

29. 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. _____

30. 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 334/95 de 28/12. _____

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. _____

Departamento de Gestão Urbanística, 15 de Maio de dois mil e três. _____

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL


MANUEL PORFÍRIO VARGES