



Município de Odivelas

Câmara Municipal

ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO

N.º 1/ 2006 / DRU

Nos termos combinados do artigo 74º do 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 é emitido o alvará de loteamento em nome de **QUALIHAB - Compra e Venda de Imóveis, Construção, Lda**, Pessoa Colectiva n.º 503 688 673 matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Oeiras sob o n.º 10147 e com sede no Parque da Colina, Torre D, Escritório 4, Flamengo, Santo António dos Cavaleiros .-----

Pelo presente alvará é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio denominado "Courela" descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º 8006 a fls 182 do Livro B-23, com a área de 37.292m2, matricialmente inscrito sob o artº 15º da Secção A da freguesia de Odivelas, a confrontar do Norte com serventia particular, do Sul com Casal dos Pedernais, do Nascente com Serventia e Casal dos Pedernais e do Poente com José Joaquim Henriques.-----

O estudo de loteamento referente ao processo n.º 3971/LO/GI e os respectivos projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberações da Câmara Municipal de Odivelas de 16 de Junho de 2004 (12ª Reunião – ponto 33º) e 7 de Setembro de 2005 (17ª Reunião – ponto 25º), 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** – 37.292 m2-----
- **Área total dos lotes** – 12.650m2-----
- ***Área de cedência para Espaços Verdes** (onde se incluem as Parcelas P1 com 1585m2, P2 com 161m2, P3 com 180m2 e P4 com 526m2) – 2.452m2-----
- ***Área de cedência para Equipamentos**, onde se inclui a Parcela 5 com 397m2 e a Parcela 6 com 2011m2 – 2.408m2-----
- ***Área de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos** composta pela Parcela 7, com 11.660m2-----
- ***Sendo assim cedida para integração no domínio publico, por afectação e destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva a área total de 16.520m2**-----
- **Área destinada a arruamentos e a integrar o domínio publico** - 8.122m2-----
- **Índice de construção** – 0.32-----
- **Área total de construção** – 12.228m2-----
- **Área de construção destinada a habitação** – 11.748m2-----

- Área de construção destinada a actividades – 480m²-----
- Índice de actividades – 0.04-----
- Numero total de lotes – 43-----
- Número total de fogos – 86-----
- Densidade habitacional –fogos/Ha– 23.06-----
- Número de lugares de estacionamento exterior – 78-----
- Número de lugares de estacionamento interior – 166-----

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: -----

Quadro urbanimétrico

Lote nº	Área do Lote (m ²)	Área de implantação (m ²)	Nº de Pisos		Nº de Fogos	Área de Construção (m ²) Habitação	Actividades	Total	Finalidade
			Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira					
1	298	115	2	--	1	190	0	190	Habitação
2	216.70	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
3	231.20	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
4	234.80	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
5	238.40	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
6	242	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
7	245.60	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
8	249.20	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
9	253.20	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
10	256	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
11	257.10	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
12	258.60	96	2	1	1	156	0	156	Habitação

Município de Odivelas

Câmara Municipal

Lote nº	Área do Lote (m2)	Área de implantação (m2)	Nº de Pisos		Nº de Fogos	Área de Construção (m2) Habitação	Actividades	Total	Finalidade
			Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira					
13	259.80	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
14	260.30	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
15	260.70	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
16	261.30	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
17	262.20	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
18	368.60	115	2	1	1	190	0	190	Habitação
19	418.50	130	2	1	2	240	0	240	Habitação
20	240.90	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
21	238.40	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
22	236.60	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
23	233.10	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
24	232.10	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
25	242.80	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
26	260	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
27	385.70	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
28	397.30	130	2	1	2	240	0	240	Habitação
29	263.40	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
30	257.80	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
31	240.90	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
32	312	96	2	1	1	156	0	156	Habitação
33	453.50	68	2	1	2	240	0	240	Habitação
34	567.60	150	2	1	2	240	0	240	Habitação

Município de Odivelas

Câmara Municipal

Lote nº	Área do Lote (m2)	Área de implantação (m2)	Nº de Pisos		Nº de Fogos	Área de Construção (m2) Habitação	Actividades	Total	Finalidade
			Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira					
35	285.10	116	2	1	1	190	0	190	Habitação
36	307.90	123	2	1	1	190	0	190	Habitação
37	399.20	138	2	1	1	190	0	190	Habitação
38	337.50	135	2	1	1	190	0	190	Habitação
39	288	288	4	2	8	960	0	960	Habitação
40	411	411	4	2	12	1440	0	1440	Habitação
41	288	288	4	2	7	840	120	960	Hab/ctividades
42	288	288	4	2	7	840	120	960	Hab/ctividades
43	411	411	4	2	10	1200	240	1440	Hab/ctividades
Totais	12.650m2	5694m2	96	47	86	11.748m2	480m2	12.228m2	---

Termos e condições

O presente alvará é emitido de acordo

- com as informações nº 52.DGU.DRLA.PM.05 (fls 1162 a 1164), nº96/SM/DRLA-05(fl's 1135 a 1137), nº 75/DGU/DRLA/LB de 2005/07/01 (fls 1119 a 1123), nº 73/DGU/DRLA/LB de 2005/07/01 (fls 1118), e nas condições impostas pelas informações 5/DPU/LB/05 (fls 938), 000544/DIEU/2005(fl's 1131 e 1132) e ainda nº472/DIEU/2005 (fls 1116 a 1117) -----
- Das taxas devidas para a sua emissão calculadas nos termos de fls 1168 a 1170 e que resultam em € 268.131,70 (Duzentos e sessenta e oito mil cento e trinta e um euros e setenta cêntimos)---
- As obras de urbanização serão executadas numa fase única e no prazo de 24 meses a contar da data da emissão do presente alvará.-----
- Da garantia do bom pagamento da Caução – que foi medida e deliberada em € 1.232.667,58 (Um milhão duzentos e trinta e dois mil seiscentos e sessenta e sete euros e cinquenta e oito cêntimos).-----

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



Município de Odivelas

Câmara Municipal

SINALIZAÇÃO:

Os sinais verticais H7 (passagem de peões) deverão coincidir com os critérios utilizados pelo município e devem ser colocados em ambos os sentidos do tráfego.

Os sinais deverão ser colocados devidamente tapados, sendo a destapagem dos sinais feitas segundo as indicações do DOM/DIEU.

Os sinais deverão ser cadastrados de acordo com o esquema constante a fls. 1130 do processo e serão numerados entre os valores 4803 e 4830/2005.

ARRUAMENTOS:

Na execução dos arruamentos, os materiais a utilizar, antes da sua aplicação definitiva, deverão ser aprovados pela Fiscalização desta Câmara Municipal, mediante apresentação de amostras.

A rua "C" que irá ter continuidade até ao bairro Trigache Norte (AUGI 1), enquanto não for efectuada a construção do troço de arruamento que permita a ligação do bairro ao presente loteamento, deverá ser rematada, em obra, por um impasse que permita a manobra de inversão de marcha de veículos automóveis. A emissão das futuras licenças de utilização para as construções deverão ficar condicionadas à garantia do acesso viário ao loteamento através desta ligação.

INFRA-ESTRUTURAS ELÉCTRICAS:

Na iluminação pública as lâmpadas a utilizar deverão ser de "VSAP" e o tipo de luminária terá as seguintes características:

Compartimento de acessórios – IP 45; IK 08

Compartimento óptico – IP 65; IK 0,8

Os índices de iluminância e as uniformidades globais recomendadas para a zona sujeita a construção são os seguintes:

Luminância – 25 lux (min)

Uniformidade global (min/méd) – 0,4

Todas as obras de execução deverão respeitar o regulamento de segurança de Linhas Aéreas de Alta Tensão e demais condições impostas no parecer da EDP a fls. 882 a 884 do processo.

RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS:

O ecompono a instalar é de 1100L de capacidade.



Município de Odivelas

Câmara Municipal

ARRANJOS EXTERIORES:

A localização proposta das papeleiras será acompanhada em obra pelos serviços técnicos camarários, visando uma maior proximidade a zonas de estadia e a mínima obstrução dos espaços de circulação pedonal.

Quer as características quer a localização do armário para colocação do programador de rede de rega, serão dotados de sistema de protecção anti-vandalismo.

As caixas de rega, se instaladas em zona pavimentada, serão em alvenaria; caso contrário, serão substituídas por caixas em polipropileno tipo Rainbird Série HDPE.

1. É autorizada a constituição de 43 lotes numerados 1 a 43, com as áreas e características indicadas na planta de síntese constante a fls.1146 e que faz parte integrante deste alvará. -----
2. São cedidas para integrarem o domínio público as áreas de 8.122 m² destinadas a arruamentos, estacionamentos e passeios, de 12.982m² para espaços verdes e de utilização colectiva constituindo obrigação do titular do alvará o seu arranjo de acordo com o estabelecido no projecto de arranjos exteriores, e a de 3.538m² para equipamento de utilização colectiva. A integração destas áreas no domínio público far-se-á por afectação. -----
3. Constituirá obrigação do titular a modelação do terreno da parcela cedida para equipamento de modo a permitir que nela venham a ser implantadas construções.-----
4. É obrigação do titular do alvará e no prazo de 180 dias, a vedação da parcela cedida para equipamento, até à recepção provisória. Essa vedação deverá ser em rede de arame plastificado à cor verde e prumos metálicos com 2,0 metros de altura no mínimo, devendo o material acima referido ser previamente aprovado pela fiscalização municipal. -----
5. Para execução das obras de urbanização é fixado o prazo de 2 anos, contados a partir da data de emissão do presente alvará de loteamento, sendo o prazo de garantia de cinco anos. -----
6. O livro de obra deverá estar permanentemente na local da obra e acessível aos serviços técnicos que intervierem na fiscalização dos trabalhos.-----
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 natureza e valor dos trabalhos que cada uma delas realizará e identificando o alvará ou alvarás que habilitam a proceder à sua 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



Município de Odivelas

Câmara Municipal

permanecer assim até que a urbanização reúna as condições necessárias ao licenciamento dos edifícios. -----

10. Os titulares dos lotes são responsáveis pela reparação das infra-estruturas 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. -----
11. Não poderão ser ocupados terrenos, exteriores à propriedade do loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização. -----
12. 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. -----
13. 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. -----
14. 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. -----
15. 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. -----
16. Previamente à autorização das construções deverá ser apresentado estudo conjunto de alçados, para as zonas habitacionais, com especificação de materiais e cores. É obrigatório o seu cumprimento nos projectos dos edifícios. -----
17. Não serão autorizadas 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 0.2 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 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 de telecomunicações e de gás e garantida a acessibilidade rodoviária aos lotes respectivos. Os



Município de Odivelas

Câmara Municipal

- 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. -----
18. Quando todos os trabalhos acima identificados tiverem sido concluídos o urbanizador deverá requerer à Câmara Municipal de Odivelas vistoria para efeitos de autorização de construção nos lotes e verificação da execução de todos os trabalhos de infraestruturação descritos na cláusula anterior-----
19. A autorização da construção 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. -----
20. 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 estrutura. -----
21. 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. -----
22. 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. -----
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. -----
24. Durante o prazo de garantia, que terá início na data da 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.-
25. 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. -----



Município de Odivelas

Câmara Municipal

26. O titular do alvará deverá requerer a vistoria necessária à recepção das obras que deverão demonstrar a reparação de todos os eventuais danos causados nas infraestruturas aquando da construção dos edifícios e a construção e manutenção dos arranjos exteriores.-----
27. A emissão das autorizações de utilização das fracções que resultarem do edificado ficarão dependentes da execução dos arranjos exteriores envolventes aos lotes assim como da execução de todos os trabalhos inerentes aos acessos aos mesmos.-----
28. Todos os materiais de construção empregues nas obras de urbanização necessárias deverão ser aprovadas pela fiscalização municipal ou entidades exteriores ao município com competência na matéria a requerimento do interessado através da apresentação de amostras.-----
29. Constitui encargo do proprietário a reparação de eventuais danos causados nas infra-estruturas aquando da construção dos edifícios, nomeadamente lancis e passeios, após a recepção provisória das obras de urbanização. -----
30. 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. -----
31. Em tudo o que não ficar expressamente regulado no presente alvará, vigorará a legislação aplicável, designadamente o Dec-Lei n.º 555/99 de 16/12 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Dec-Lei n.º 117/01 de 04 de Junho. -----

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

Departamento de Gestão Urbanística, 31 de Maio de dois mil e seis. -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

SUSANA DE CARVALHO AMADOR

