



1
✓
↓

ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/1997 ADITAMENTO

--- **CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, titular do cartão de Identificação de Pessoa Colectiva número 500 051 062, representada pelo **EXMº SENHOR PRESIDENTE, FERNANDO ROBOREDO SEARA**, no uso da competência que lhe foi conferida pelo art.º 75 do Decreto-lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-lei 26/2010 de 30 de Março.

--- Nos termos do nº 8 do artigo 27º do Decreto-Lei número Decreto-lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-lei 26/2010 de 30 de Março, é emitida a Alteração ao **ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO Nº 04/1997** a favor de **SOCIEDADE DOS CASAIS SA**, titular do cartão de pessoa colectiva número 500 481 148 com sede na Rua General Humberto Delgado, Torre Sintra – Zona Comercial, piso 3 na localidade de Queluz, Município de Sintra, **CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, titular do cartão de Identificação de Pessoa Colectiva número 500 051 062, com morada na Praça do Município, na localidade de Sintra deste Município. -----

--- **Identificação do prédio objecto da Operação de Loteamento.** -----

---Foi apresentada certidão da Conservatória do Registo Predial da descrição predial n.º 5516 (onde se encontra registado o alvará), assim como as descrições correspondentes aos prédios: 6182 (Lote A1), 6183 (Lote A2), 6184 (Lote A3), 6185 (Lote A4), 6186 (Lote A5), 6187 (Lote A6), 6188 (Lote A7), 6189 (Lote A8), 6190 (Lote A9), 6191 (Lote A10), 6192 (Lote A11), 6193 (Lote A12), 6194 (Lote A13), 6195 (Lote O1), 6196 (Lote M1). ---

---Foi apresentada declaração da DIGAL (proprietária do lote M1), declarando não se opor à alteração ao alvará. -----

--- **Plano Director Municipal de Sintra:** -----

--- **Carta de Ordenamento** – O presente terreno insere-se na classe de Espaço Urbanizável de Desenvolvimento Estratégico e Específico (n.º 2.3 do artigo 28.º do RPDM Sintra); Espaço Urbanizável de Uso Habitacional (artigo 26.º do RPDM), Espaço de Protecção e Enquadramento (artigo 33.º do RPDM Sintra) e Espaço Cultural e Natural de Nível 1 (artigo 36.º do RPDM Sintra). -----

--- **Carta de condicionantes** – Da leitura das cartas de condicionantes do PDM verificam-se as seguintes servidões. -- -----

--- **Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública** – Estação VOR/DME/Rádio Ajuda – Zona de Protecção Secundária e Rede Rodoviária Complementar – Itinerário Complementar Existente IC 16. -----

--- **Reserva Ecológica Nacional** – Parte do terreno cedido para espaço verde integra áreas em REN. Parte da zona edificada é atravessada por linha de água marcada. -----

--- **Parecer do Ministério da Defesa Nacional – Força Aérea – Direcção de Infraestruturas** – Encontra-se sob influência da servidão aeronáutica da Base Aérea de Sintra. -----

--- **Consultas:** -----

--- De acordo com o artigo 18.º D.L. n. 555/99 de 16.12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 177/2001, de 04/06, no âmbito do pedido de alteração à licença de loteamento há lugar a consultas às entidades que devam emitir pareceres, autorizações ou aprovações que eventualmente condicionem, nos termos da Lei, a operação urbanística e que não foram solicitados no alvará inicial. -----

--- Em sede do alvará inicial foi promovida a consulta à CLAFa (decreto 31/2007, de 11/12), tendo através do ofício n.º 013164, de 26-09-2008, o Ministério da Defesa Nacional – Força Aérea referido: “ ... tendo por base o Decreto n.º 31/2007, de 11 de Dezembro e face aos elementos que nos foram submetidos a apreciação (...) encarrega-me Sua Excelência o Chefe do Estado Maior da Força Aérea de informar V.Exª que não há impedimento, de acordo com o estabelecido no ponto iii) da alínea a) do n.º 1 do art. 7.º do Decreto acima referido, apesar dos inconvenientes para a qualidade de vida dos seus utilizadores, decorrentes da sua implantação na proximidade da Força Aérea e desde que não seja ultrapassada a cota 215,28 m com quaisquer elementos a instalar (chaminés) ou construções futuras que se salientem em altura acima da cota referida.” (nosso destaque). -----

--- O pedido não consubstancia aumento à altura das edificações previstas no alvará, que à data do parecer já se encontravam executadas, pelo que a alteração agora em curso não carecerá de novo parecer do CLAFa. -----

--- Foi promovida consulta à ANACOM relativa à servidão da Zona de Protecção Secundária da Estação VOR/DME/Rádio Ajuda, tendo a mesma entidade emitido parecer favorável a 28/01/2010, através do ofício n.º ANACOM-S04051/2010. -----

--- **Aprovações** – O pedido de emissão de aditamento ao alvará de loteamento, configurados no LT/3411/1995 com o registo de datado de 31 de Outubro de 2008, foi aprovado nos termos dos despachos do Excelentíssimo Senhor Presidente datados de 24 de Junho de 2012 e 11 de Maio 2013 e com o pedido de comunicação prévia das obras de urbanização com despacho do Excelentíssimo Senhor Director Municipal de Planeamento e Urbanismo datado de 28/11/2012. -----

--- **As alterações incidem sobre os seguintes aspectos:** - -----

--- O pedido diz respeito a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 04/1997, com o intuito de compatibilizar o título do alvará emitido, com alterações efectuadas durante a execução das obras de urbanização e decorrentes do licenciamento dos edifícios. -----

--- **a.** Acerto do limite do alvará de loteamento (mantendo a área registada), consubstanciado em acertos decorrentes de levantamento topográfico

digitalizado rigoroso, articulação com a área dos restantes alvarás de loteamento que com este confinam e limites físicos da zona cedida para o equipamento escolar; -----

b. Acertos nos limites das diversas ocupações do solo, relativamente ao alvará inicial, resultante da implantação da urbanização e respectivas obras de infra-estruturas; -----

c. Redistribuição e reconfiguração das áreas de cedência ao domínio público para os diferentes usos e reconfiguração das parcelas cedidas ao domínio privado para equipamento escolar, depósito de água e torre de elevação ou a outro fim que a Câmara achar por conveniente, assim como o lote M1 (junta ao processo declaração da DIGAL, proprietária do lote M1 em como não se opõe à alteração apresentada – reconfiguração aos limites do lote, previstos no alvará inicial); -----

--- De acordo com a Planta de Amarelos e Vermelhos apresentada e respectivo quadro de áreas anexo, verificam-se transferências de áreas dentro das cedências ao domínio público, não havendo porém alterações no total geral da área cedida ao domínio público. As áreas cedidas ao domínio privado mantêm-se, assim como a área do lote M1. -----

d. Correção do grafismo da área de cedência no interior dos quarteirões, que por lapso havia sido referenciado como cedência ao domínio público para arruamentos, rampas e passeios, em vez de cedência para espaços verdes; -----

e. Criação de arruamento de acesso às caves de estacionamento dos lotes A1 a A3; -----

f. Deslocalização do quiosque O1, embora nas proximidades do previsto; --

g. Eliminação de algumas árvores nos limites das áreas de estacionamento e no espaço público dos interiores dos quarteirões; -----

h. Supressão da obrigação de executar o parque infantil uma vez que a DJAR emitiu parecer propondo que seja construído um único, no alvará de loteamento n.º 3/97, que iria servir os quatro alvarás do mesmo titular, suprimindo a obrigação de construção de um parque infantil de menores dimensões em cada um dos restantes; -----

i. Supressão da obrigação de executar o posto de limpeza uma vez que foi proposta pelo titular do alvará e aceite pelo DAI a construção de somente um posto de limpeza de maiores dimensões, localizado no alvará de loteamento n.º 3/97 e que serviria os quatro alvarás do mesmo titular suprimindo assim a obrigação de construção de um posto de limpeza de menores dimensões em cada um dos restantes; -----

j. Alteração ao quadro de loteamento substituindo a designação da coluna de Área de Implantação, para Área de Lote, não alterando a descrição dos lotes; -----

A área de implantação designada no alvará, corresponde na realidade à área do lote (área de implantação, de acordo com a definição constante do RMUECS + projecção das caves), pelo que se efectuou a respectiva

rectificação para afastar dúvidas, mantendo-se a descrição dos lotes, que continuam de acordo com o já registado. -----

--- Em termos gerais a alteração incide em acertos nos limites do alvará e na implantação da urbanização, que implicam a redistribuição nas diversas ocupações do solo, que se traduzem graficamente nas Planta de Síntese/Cedências, não alterando o total das áreas cedidas ao domínio público e privado, de acordo com o referido pelo requerente. -----

--- **Alteração nas Cedências ao Domínio Público Municipal.** -----

--- Mantendo o total da área cedida ao domínio público em sede do alvará de loteamento (71.262 m²), em virtude da reconfiguração das diversas ocupações do solo, foram redistribuídas as áreas cedidas ao domínio público: -----

--- Espaços Verdes – Inicialmente com 56.672 m², passa a ter 58.746 m².

--- Arruamentos, Passeios e Rampas – Inicialmente com 11.950 m², passa a ter 9.653 m². -----

--- Estacionamentos Exteriores – Inicialmente com 2.640 m², passa a ter 2.863 m². -----

--- Total = 71.262 m². -----

• Eliminação das últimas 4 frases, do último parágrafo do ponto 6 do alvará de loteamento: “ *No presente estudo estão previstos três parques infantis com áreas diminutas. Sugere-se a transferência do mesmo para a parcela 5 519 e assim executar um único parque infantil.*” -----

• Eliminação do ponto 13 do alvará de loteamento: “ *Deve ceder à Câmara uma dependência para posto de limpeza pública com a área mínima de 30 m², com acesso directo a um arruamento dotado de instalação de água, electricidade e sanitários (um chuveiro, um mictório, um lavatório e uma sanita com lavatório).*” -----

--- Por a presente alteração ao alvará contemplar alteração e redistribuição às áreas cedidas ao domínio público municipal, assim como reconfiguração das áreas cedidas ao domínio privado municipal, propõe-se o envio da presente proposta à Divisão de Património Imóvel, a fim de verificar a necessidade das presentes alterações serem submetidas aos órgãos municipais, nos termos previstos na Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro. -----

--- Tal formalidade viria a ser dispensada, sob proposta da Divisão de Património Imóvel [IP SM 42697, de 06/10/2011], e que obteve despacho de concordância do Director do Departamento de Administração Financeira e Patrimonial de 18/10/2011, referindo que: “*Face ao que antecede, somos de opinião de que as alterações referidas, designadamente do domínio público, não necessitam de deliberação da Assembleia Municipal.*” -----

--- **Obras de Urbanização.** -----

--- O requerente é obrigado à execução das obras de urbanização, de acordo com, os projectos juntos ao pedido de comunicação prévia das

obras de urbanização URB/9732/2012/CP, de 04/09/2012, as quais deverão ser dirigidas pelo responsável pela direcção técnica da obra e fiscalizadas pelo director de fiscalização da obra, nos termos da legislação, em vigor, assim como pelos serviços municipais da Câmara Municipal de Sintra. -----

--- **Rede Viária.** -----

--- De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa os arruamentos encontram-se executados, pelo que foram juntas as seguintes peças desenhadas (Planta de Arruamentos, perfis longitudinais, perfis transversais tipo e Planta de Pavimentos) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9730/2012/CP, de 04/09/2012, sendo da responsabilidade do técnico autor do projecto, devidamente inscrito na Ordem / Associação Profissional respectiva, nos termos do disposto no artigo 10.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03 e Portaria 232/2008, de 11/03, conjugado com o previsto no n.º 8 do artigo 13.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03. -----

--- **Sinalização.** -----

--- Por se encontrar executada e aprovada em projeto anterior foi junta peça escrita (Memória Descritiva e Justificativa) e peças desenhadas (Planta de Sinalização) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9730/2012/CP, de 04/09/2012, sendo da responsabilidade do técnico autor do projecto, devidamente inscrito na Ordem / Associação Profissional respectiva, nos termos do disposto no artigo 10.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03 e Portaria 232/2008, de 11/03, conjugado com o previsto no n.º 8 do artigo 13.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03. -----

--- No final dos trabalhos deve ser entregue no DOM/DMUR, a tela final do projecto de sinalização horizontal e vertical e respectivo ficheiro CAD da mesma. -----

--- **Rede de Drenagem Pluvial e Doméstica.** -----

--- De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa a rede de drenagem Pluvial e Doméstica encontra-se executada e em funcionamento, pelo que foram juntas as seguintes peças desenhadas (Planta da Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9730/2012/CP, de 04/09/2012, sendo da responsabilidade do técnico autor do projecto, devidamente inscrito na Ordem / Associação Profissional respectiva, nos termos do disposto no artigo 10.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03 e Portaria 232/2008, de 11/03, conjugado com o previsto no n.º 8 do artigo 13.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03. -----

--- **Rede de Abastecimento de Água.** -----

--- De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa a rede de abastecimento de águas encontra-se executada e em funcionamento, pelo que foram juntas as seguintes peças desenhadas (Planta da Rede de Águas) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9730/2012/CP, de 04/09/2012, sendo da responsabilidade do técnico autor do projecto, devidamente inscrito na Ordem / Associação Profissional respectiva, nos termos do disposto no artigo 10.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03 e Portaria 232/2008, de 11/03, conjugado com o previsto no n.º 8 do artigo 13.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03. -----

--- **Estabilidade dos Muros de Suporte.** -----

--- Por se encontrarem executados, foi entregue peça escrita (Memória Descritiva e Justificativa) e peça desenhada (Pormenor do Muro de Suporte) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9730/2012/CP, de 04/09/2012, sendo da responsabilidade do técnico autor do projecto, devidamente inscrito na Ordem / Associação Profissional respectiva, nos termos do disposto no artigo 10.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03 e Portaria 232/2008, de 11/03, conjugado com o previsto no n.º 8 do artigo 13.º do D.L 555/99, de 16/12, com as alterações e redacção dada pelo D.L 26/2010, de 30/03. -----

--- **Electricidade e Iluminação Pública.** -----

--- De acordo com o referido pelo técnico autor dos projectos de especialidades (reg. 75719/2012): “ (...) o projecto da urbanização foi executado pela EDP, sendo apenas necessário a execução das telas finais aquando do pedido do certificado CERTIEL para a recepção provisória das obras de infra-estruturas.” À responsabilidade do técnico autor e coordenador do projecto de alterações ao alvará de loteamento. -----

--- **Enquadramento acústico – Regulamento Geral do Ruído.** -----

--- Não é apresentado relatório de recolha de dados acústicos, uma vez que não são alterados os usos previstos no alvará de loteamento. -----

--- **Execução das Obras de Urbanização.** -----

--- Considerando que o projeto de arranjos exteriores compreende apenas a plantação de um talude junto ao lote C4, bem como a plantação de duas árvores de alinhamento no novo estacionamento na traseira do lote B1, assim como a plantação de mais duas árvores nas pracetas anexas à Rua Cidade de Portimão e o valor da caução cobre o valor orçamentado para esse arranjo, tratando-se de uma obra de pouca relevância, propõe-se a dispensa de quaisquer outras formalidades, devendo a obra estar executada de acordo com o projeto, até à receção provisória da urbanização. -----

--- **Condicionamentos.** -----

--- Até à recepção definitiva, o empreiteiro compromete-se a proceder a todos os trabalhos de regas, retanchas, cortes, mondas, substituição de plantas, materiais, pavimentos ou equipamentos de rega, drenagem ou mobiliário urbano, danificados durante esse período. -----

--- Até à recepção definitiva, o titular do alvará de loteamento é responsável perante a Câmara Municipal de Sintra, pelos estragos que, em resultado, da realização das obras de edificação dos lotes particulares do alvará, venham a ser causados nas infra-estruturas do empreendimento, nomeadamente, em arruamentos, lancis, passeios, sarjetas, condutas, tubagens, candeeiros da rua, placas de sinalização, caixas do correio, muros, portões, etc.-----

--- O disposto no parágrafo anterior abrange os danos que sejam causados por acção ou omissão do proprietário dos lotes, bem como, dos seus mandatários, procuradores, empreiteiros, trabalhadores, fornecedores, colaboradores e demais agentes que prestem serviço na obra. -----

--- **Obras de Urbanização.** -----

--- A presente alteração ao alvará de loteamento n.º 4/97 visa conformar o título emitido com as alterações operadas em obra, no decurso da implantação da urbanização e construção dos edifícios. -----

--- As obras de urbanização encontram-se executadas. -----

--- **Caução.** -----

--- Considerando que a presente alteração visa conformar o executado com o título emitido, possibilitando em fase subsequente a recepção provisória das obras de urbanização, encontrando as obras de urbanização executadas, não existe lugar a qualquer reforço da caução existente. -----

--- **Taxa devida pela realização, reforço e manutenção das infraestruturas urbanas (TRIU).** -----

--- De acordo com o previsto no artigo 139.º do RMUECS (Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra), e uma vez que a presente alteração não implica alterações aos usos, nem aos parâmetros definidos em alvará inicial, considera-se não haver lugar à aplicação da TRIU na presente alteração do alvará de loteamento, uma vez que as alterações não traduzem qualquer sobrecarga adicional às infra-estruturas existentes, em relação ao previsto no título inicial. -----

--- **Licenças:** -----

--- **Licença de loteamento** - Foi paga através da guia nº 2529/2013 a licença de loteamento, no valor de € 268,51 (duzentos e sessenta e oito euros e cinquenta e um cêntimos).-----

--- Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-lei 26/2010 de 30 de Março, Regulamento

Municipal da Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, assim como restante Legislação Geral do País, aplicável, em vigor. -----

--- Registado no Livro de Registo de Alvarás nº 38, do nº **195** ao nº **211**. ---

----- **DEPARTAMENTO DE URBANISMO**. -----

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO, O DIRECTOR MUNICIPAL,


(Vitor Ferreira)


(Luis Ferreira)

--- PAÇOS DO CONCELHO DE SINTRA, 2 DE Agosto DE 2013. --

O PRESIDENTE DA CÂMARA,


(Fernando Roboredo Seara)

JP/.

Recebi três colecções do Aditamento ao
Alvará de Loteamento

2/08/2013


