



ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 18/1996 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 18/1996** 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.** -----

--- Descrição Predial n.º 5980 da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Algueirão Mem Martins (reprodução da inscrição F-1 do prédio n.º 5519/Algueirão Mem Martins – Parte do artigo rústico n.º 51 secção B e artigo urbano 4642), sob o qual foi registado o alvará de loteamento n.º 18/1996. -----

--- Foi apresentada certidão da Conservatória do Registo Predial da descrição predial n.º 5980 (onde se encontra registado o alvará e o lote C11), assim como as descrições correspondentes aos prédios: 5957 (Lote B1), 5988 (Lote B2), 5959 (Lote B3), 5960 (Lote B4), 5961 (Lote B5), 5962 (Lote B6), 5963 (Lote B7), 5964 (Lote B8), 5965 (Lote B9), 5966 (Lote B10), 5967 (Lote B11), 5968 (Lote B12), 5969 (Lote B13), 5970 (Lote C1), 5971 (Lote C2), 5972 (Lote C3), 5973 (Lote C4), 5974 (Lote C5), 5975 (Lote C6), 5976 (Lote C7), 5977 (Lote C8), 5978 (Lote C9), 5979 (Lote C10), 5981 (Lote C12), 5982 (Lote C13), 5983 (Lote C14), 5984 (Lote C15), 5985 (Lote C16), 5986 (Lote C17), 5987 (Lote O2), 5958 (Lote O3). -----

--- **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 (art.º 26.º do RPDM Sintra), 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. A 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 em análise, ou que não foram solicitados no alvará inicial e se continuem a aplicar à operação em curso. -----

Como já foi referido no ponto anterior, a presente alteração não vem agravar a incidência sobre as servidões e restrições já verificadas em 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 013168, 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 218,0 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-S04046/2010. -----

--- **Aprovações** – O pedido de emissão de aditamento ao alvará de loteamento, configurados no LT/3408/1995 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, 14 e

25 de Abril de 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 13/12/2012. -----

--- **Alterações Propostas** - -----

--- O pedido diz respeito a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 18/1996, 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. -----

--- Eliminação do ultimo parágrafo do ponto 7 do alvará de loteamento: “ Os quatro parques infantis, propostos tem áreas diminutas, pelo que se sugere a sua eliminação, e transferência para a parcela 5519 e assim executar um único parque infantil.” -----

--- Eliminação do ponto 10 do alvará de loteamento: “ Deve ceder à Câmara uma dependência para posto de limpeza pública com a área mínima de 30 m², com acesso direto a um arruamento dotado de instalação de água, eletricidade e sanitários (um chuveiro, um mictório, um lavatório e uma sanita com lavatório)”. -----

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

a) - Alteração dos limites do alvará de loteamento (mantendo a área registada), consubstanciado em acertos decorrentes de levantamento topográfico digitalizado rigoroso e articulação com a área dos restantes alvarás de loteamento confinantes, assim como retirada da área correspondente ao artigo encravado constituído por “usucapião, dado que, de acordo com o evocado pelo titular do alvará, no cadastro que resultou o alvará 18/96, não era perceptível nem havia conhecimento desta parcela individualizada; -----

b) - Acertos nos limites das diversas ocupações do solo no alvará inicial, em função da identificação dos acessos às caves de estacionamento e medição mais rigorosa das áreas de cedência. -----

c) - Alteração do traçado do caminho existente dentro da área de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva. -----

d) - Alteração da localização e configuração da área cedida ao domínio privado do município para equipamento escolar ou outro fim que a Câmara entender por conveniente, dado o declive do terreno, exposição solar, assim como dificuldade de acessos em virtude da existência de uma parcela “encravada” que não faz parte do alvará e que iria interferir com a acessibilidade ao equipamento. -----

A nova localização, nas proximidades da anterior é mais plana, articulando-se com o sistema viário e zona de recreio envolvente à pedreira da Cavaleira. A configuração proposta para a parcela, potência maior liberdade de implantação do futuro equipamento. -----

e) - 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; -----

f) - Criação de arruamentos de acesso às caves de estacionamento dos lotes B1, B3, C1, C2 e C3, assim como às caves de estacionamento interior dos quarteirões B4 a B8, C5 a C10, B9 a B13 e C11 a C16. -----

Prevê ainda a criação de um troço de arruamento entre os lotes B1 e C4, com estacionamento público, lateral; -----

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

h) - Deslocalização dos quiosques O2 e O3, embora nas proximidades do previsto. -----

i) - Supressão da obrigação prever 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; -----

j) - 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. -----

k) - 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. -----

l) - Contabilização nas áreas de cedência ao domínio público para arruamentos, passeios e rampas dos 295,00 m² já cedidos em 2000 ao domínio público, em sede do projeto de construção do lote C17, conforme CCRP com a descrição n.º 5986, da Freguesia de Algueirão Mem-Martins. -

m) - As alterações descritas no ponto anterior e que se traduzem graficamente na Planta de Síntese/Cedências, não alterando o total das áreas cedidas ao domínio público e privado, de acordo com o referido pelo requerente. -----

---Relocalização da área cedida ao domínio privado para equipamento escolar ou outro fim que a Câmara achar por conveniente - A parcela mantém a área inicial de 1.460,00 m², passando a confrontar do Norte com domínio público - caminho existente, do Poente com Rua Projetada à Rua Cidade de Loulé e do Sul e Nascente com domínio público. -----

--- Alteração nas Cedências ao Domínio Público Municipal – Às áreas já cedidas ao domínio público em sede do alvará de loteamento acrescem os 295 m², já cedidos ao domínio público em sede do projeto de construção do lote C17 e que agora se formaliza, incluindo nas cedências do alvará. --- Mantendo o total da área cedida ao domínio público em sede do alvará de loteamento (75.682,00 m²), em virtude da reconfiguração das diversas ocupações do solo, foram redistribuídas pelos diversos usos e incluídos os 295 m² atrás citados: -----

-1) - Espaços Verdes – Inicialmente com 56.788 m², passa a ter 51.002 m². -----

-2) - Arruamentos, Passeios e Rampas – Inicialmente com 13.404 m², passam a ter 19.190 m² (18.895 m² + 295 m²). -----

-3) - Estacionamento Exteriores – Inicialmente com 5.490 m², passa a ter 5.785 m². -----

--- Totalizando a área de 75.977 m². -----

--- Em virtude de terem sido cedidos 295 m² ao domínio público em sede de projeto de construção do lote C17, deverá ser rectificado a descrição do lote C17, de forma a ficar de acordo com o descrito na Certidão da Conservatória do Registo Predial n.º 5986, da freguesia de Algueirão Mem Martins. -----

--- **O lote objecto da presente alteração passa a ter a seguinte descrição:** -----

--- **Lote C17** – Com a área de 805,00 m², destinado à construção de edifício para Comércio e Serviços, com 1 piso com a área total de construção de 670,90 m². -----

--- Este lote encontra-se descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Sintra, sob a ficha 06178/Algueirão Mem Martins, omissa na matriz. ---

--- **Alteração nas Cedências.** -----

--- Às áreas já cedidas ao domínio público em sede do alvará de loteamento acrescem os 295 m², já cedidos ao domínio público em sede do projeto de construção do lote C17 e que agora se formaliza, incluindo nas cedências do alvará. -----

--- Mantendo o total da área cedida ao domínio público em sede do alvará de loteamento (75.682,00 m²), em virtude da reconfiguração das diversas ocupações do solo, foram redistribuídas pelos diversos usos e incluídos os 295 m² atrás citados: -----

--- Espaços Verdes – Inicialmente com 56.788 m², passa a ter 51.002 m². -----

--- Arruamentos, Passeios e Rampas – Inicialmente com 13.404 m², passa a ter 19.190 m² (18.895 m² + 295 m²). -----

--- Estacionamento Exteriores – Inicialmente com 5.490 m², passa a ter 5.785 m². -----

--- Totalizando a área de 75.977 m². -----

--- Em tudo o restante, omissa, mantém-se o disposto no alvará inicial. ----

--- **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.** -----

--- As obras deverão ser executadas, de acordo com, as peças escritas e 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/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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.** -----

--- Por se encontrarem executadas e em funcionamento, não havendo lugar a alterações à rede de drenagem pluvial e doméstica, foi junta peça escrita (Memória Descritiva e Justificativa) e peça desenhada (Planta da Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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.** -----

--- Por se encontrar executada e em funcionamento, não havendo lugar a alterações à rede de abastecimento de águas, foi junta peça escrita (Memória Descritiva e Justificativa) e peça desenhada (Planta da Rede de Águas) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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 já se encontrarem executados, foi entregue peça escrita (Memória Descritiva e Justificativa) e peças desenhadas (Planta de Arruamentos e Pormenor do Muro de Suporte) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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. ---

--- **Arranjos Exteriores.** -----

--- As obras deverão ser executadas, de acordo com, as peças escritas (Memória Descritiva, Caderno de Encargos, Mapa de Quantidades, Estimativa Orçamental) e peças desenhadas (Plano de Plantação 01 e 02) constantes do pedido de comunicação prévia das obras de urbanização URB/9732/2012/CP, de 04/09/2012, sendo estas 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 e responsável dos projectos de especialidades: “ (...) 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. -----

--- **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, existindo hipoteca de lotes cujo valor cobre a garantia bancária, reduzida em 2001, destinada a caucionar a execução as obras de urbanização previstas no alvará de loteamento 18/96, considera-se não ser necessário o reforço da caução, mantendo-se a garantia existente até à recepção provisória das obras de urbanização. -----

--- **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 1917/2013 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 **142** ao nº **159**. ---

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

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO,

O DIRECTOR MUNICIPAL,

Vitor Ferreira
(Vitor Ferreira)

Luis Ferreira
(Luis Ferreira)

--- **PAÇOS DO CONCELHO DE SINTRA, 7 DE Junho DE 2013. --**

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Fernando Roboredo Seara
(Fernando Roboredo Seara)

JP/.

Recebi três colecções do Aditamento ao
Alvará de Loteamento

7/06/2013

Recebi
2013/6/8
Adm. Sintra