

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 1 3 8 1

Nos termos do artº. 28º. do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações e na redacção dada pelo Decreto-Lei nº. 334/95, de 28 de Dezembro é emitido o **ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO Nº. 1 3 8 1** em nome de **PROVINCIA PORTUGUESA DA CONGREGAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO, Corporação Missionária**, com morada na Rua de Santo Amaro à Estrela, 51 em Lisboa, portador do cartão de pessoa colectiva nº. **500 729 360**, que titula a aprovação da operação de loteamento e respectivas obras de urbanização que incidem sobre uma área total de **134.074,00 m²** proveniente dos seguintes prédios:

- Prédio misto, sito no lugar do Arneiro "Torre da Aguilha", freguesia de **São Domingos de Rana**, deste Concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais - 1ª Secção sob a ficha número **08311/000331**, inscrito a favor do loteador sob a cota **G-6**, composto por:
 - a) Parte Rústica com a área de **136.526,00m²** constituída pelas parcelas cadastrais 1 (parte), 2 (parte), 3, 4, 5, 6, 7 (parte), 12 (parte), 18 (parte), 19 (parte) e 26 do artigo **1852-Secção 61-62-71-72**. Confrontações: **Norte**- Estrada da Mata da Torre, António Barata Micaelo, ribeira, José Luis Jacinto e Constantino Vicente e outros; **Nascente**- Estrada limite de freguesia e Fernando Manuel Ribeiro e Castro e **Poente**- Constantino Vicente e outros, Luis Simões, estrada de serventia, auto-estrada e Fernando Manuel Ribeiro e Castro
 - b) Parte Urbana composta por edificio a Sul que serve de garagem e residência do chauffeur; edificio a norte com frente a sul e casa baixa tendo ainda cave que serve para arrecadações, com a área coberta **540,00m²** e logradouro com **1540,00m²** – artigo **197**, que confronta do **Norte** Rua do Forno do Cal, estrada da Mata da Torre, António Barata Micaelo, Ribeira, José Luis Jacinto, Constantino Vicente e Outros, Bairro da Mata da Torre e Rua Principal do **Sul** com Caminho, Epal, Fernando dos Santos Costa e Outros, serventia e limite de freguesia, do **Nascente** com Bairro da Mata da Torre, Rua Principal, estrada, limite da

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arqtº

O Director de Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arqtº



freguesia e Fernando Manuel Ribeiro e Castro do **Poente** com Constantino Vicente e Outros, Rua das Assucenas, Luís Simões, Estrada de serventia, Auto-Estrada e Fernando Manuel Ribeiro e Castro.

Sobre a parte rústica do prédio descrito sob a ficha n.º 8311 permanece uma área remanescente de **40 585,00 m²** sobre a qual não incide a presente operação de loteamento

- Prédio urbano, com a área de **36.053,00 m²**, sito na Quinta da Torre da Aguilha, Arneiro, lote 4, Freguesia de **São Domingos de Rana**, deste Concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais 1ª Secção sob o número **08664/201100**, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **16029**, inscrito a favor do loteador sob a cota **G-1**, que confronta do **Norte**, do **Sul** e do **Poente** com Província Portuguesa do Espírito Santo e de **Nascente** com Estrada.

O referido loteamento a que se refere o Processo n.º U-6061/2000, foi aprovado pelas deliberações de Câmara de **27 de Maio de 2002**, **21 de Abril de 2003**, **02 de Fevereiro de 2004**, **17 de Janeiro de 2005** e **17 de Julho de 2006** e as obras de urbanização por despacho de **17 de Outubro de 2006**, no uso da competência que me foi subdelegada através do Despacho n.º **92/2005**, de **19 de Dezembro** e cumpre o estabelecido no Plano Director Municipal, ratificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º. 96/97, de 15 de Maio, e publicado no Diário da República - I Série - B, de 19 de Junho, inserindo-se predominante na "**Classe de Espaço de Protecção Enquadramento**" com áreas afectas às categorias de "**Espaço Urbano de Baixa e Urbanizável de Média Densidade**", "**Espaço Canal**" referente à A5 e "**Cultural Natural de Nível 1**" no que concerne ao largo da Ribeira.

A área é atravessada longitudinalmente pela A5 e transversalmente pela Ribeira de Sassoeiros, acompanhada por uma faixa de terreno afecta à Reserva Ecológica Nacional. A Sul da A5 passa a conduta da Costa do Sol, tendo a solução final da proposta de loteamento sido apresentada em anexo aos req.ºs U-16991/2001 e 5772/2002 devidamente corrigida em resultado das consultas efectuadas à Brisa-Auto-Estradas de Portugal, S.A., IEP-Instituto de Estradas de Portugal, EPAL-Empresa Portuguesa de Águas Livres, S.A. e DRAOT-LVT – Direcção Regional do Ambiente e do

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,

Oliveira Rodrigues, Eng.º

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos

Rui Pais de Amaral, Arq.º

O Director de Departamento de Urbanismo

João Tiago Gonçalves, Arq.º



Ordenamento do Território, no âmbito das servidões administrativas à A5, Ribeira de Sassoeiros, Reserva Ecológica Nacional e Conduta da Costa do Sol.

Esta proposta é viabilizada através dos pareceres finais de: IEP- Fax nº DC-4599, de 27 de Novembro de 2001 (servidão A5); DRAOT-LVT – ofício nº 13742, de 6 de Novembro de 2001 e ofício nº 15199 de 30 de Novembro de 2001 (servidões do domínio hídrico e REN), e parecer da CCDR-LVT E-GabPresidente Nº1305/2006.

A Declaração de Interesse Público Municipal face ao atravessamento da Via Alternativa à Estrada da Mata da Torre, foi publicada em Diário da República nº 237/2003, de 13 de Outubro; DRAOT-LVT/EPAL – Parecer nº 299/EPAL/2001, de 23 de Novembro de 2001 (servidão da Conduta da Costa do Sol).

I – CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO:

1. O loteamento, de acordo com a planta em anexo I ao alvará, apresenta uma área de intervenção de 134.074,00 m² e comporta uma área total de construção de 35.847,00 m², sendo formado por 7 lotes, numerados de 1 a 7, com as áreas, número de pisos e usos, descritos no quadro abaixo:

Nº LOTE	ÁREA LOTES	ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO	ÁREA TOTAL IMPLANTAÇÃO	Nº FOGOS	Nº DE PISOS	FINALIDADE
1	58.401,00	14.195,00	5.707,00	—	3	SEMINÁRIO
2	278,00	752,00	188,00	8	CV + 4 P	HABITAÇÃO PER
3	327,00	1.308,00	327,00	11	CV + 4 P	HABITAÇÃO PER
4	780,00	1.936,00	484,00	21	CV + 4 P	HABITAÇÃO PER
5	870,00	2.328,00	582,00	25	CV + 4 P	HABITAÇÃO PER
6	1.535,00	4.516,00	1.129,00	50	CV + 4 P	HABITAÇÃO PER
7	25.068,00	10.839,00	11.406,00	—	2+GALERIA	COMÉRCIO / SERV.
TOTAL	87.259,00	35.874,00	19.823,00	115		

As caves dos edifícios destinam-se a estacionamento.

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,

Oliveira Rodrigues, Eng^o

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos

Raf Pais de Amaral, Arq^o

O Director de Departamento de Urbanismo

João Tiago Gonçalves, Arq^o



O lote 1 integra as instalações do Seminário existentes e respectivos campos de jogos.

2. Nos termos dos nºs.1 e 2 do artº. 16º do Decreto.- Lei nº.448/91, são cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal, **16.480,00 m²** destinados a arruamentos, passeios e estacionamento público.

Para espaços verdes e de utilização colectiva é cedida uma área total de **26.657,00m²** composta por duas parcelas com as áreas de **25.137,00 m²** (Parcela A destinada a parque urbano) e de **1.520,00m²** (Parcela B)

Para equipamentos públicos é cedida uma área total de **3.678,00 m²** composta por uma parcela de **3.633,00m²** (Parcela C) e três parcelas de 15,00 m² cada, destinadas à instalação de postos de transformação (Parcelas D1; D2 e D3).

Nos termos do nº. 4 do artº. 16º. do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro e do artº. 4º. do Regulamento Municipal de Compensação, aprovado no Diário da República Nº 185 – III Série de 12 de Agosto de mil novecentos e noventa e oito, foram cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio privado municipal, por compensação em espécie da área de equipamento, **3.790,00 m²** correspondentes ao somatório das áreas dos **lotes 2 a 6** destinados a habitação PER - Projecto Especial de Realojamento (escritura celebrada em 2 de Junho de 2005, a fls. 50 do Lº 239 e escritura de rectificação em 29 de Março de 2007 a folhas 50 do Livro 239).

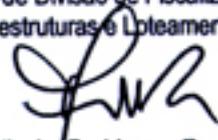
As cedências acima referidas encontram-se discriminadas na planta de cedências que constitui o **Anexo II** ao presente alvará.

II – CONDICIONAMENTOS DA APROVAÇÃO:

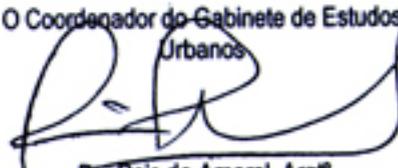
1. O loteamento fica sujeito às condições fixadas no despacho de aprovação das obras de urbanização proferido pelo Sr. Vice-Presidente em 17 de Outubro de 2006;

2. Cumprimento dos pareceres emitidos pelas seguintes entidades exteriores:

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arqº

O Director de Departamento de Urbanismo

João Tiago Gonçalves, Arqº



- a) IEP - Instituto de Estradas de Portugal (ofício regº nº E-22279/2001) nos termos do qual deverá o loteador obter o licenciamento directamente da Direcção de Estradas de Lisboa;
- b) EPAL - Empresa Portuguesa de Águas Livres, SA - No que respeita às obras a efectuar na sua zona de jurisdição (ofício reg.º nºE-21348/2001) deverão ser cumpridos os condicionamentos impostos por aquela entidade;

c) **SANEST**

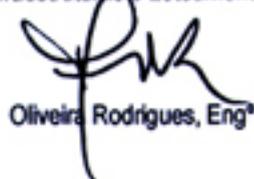
Cumprimento dos condicionamentos da SANEST que constam do seu parecer de 2007-04-10 junto ao projecto de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais apresentado com o req. 1495/07, segundo o qual aquela entidade emite parecer favorável sobre o reposicionamento do Emissário de Sassoeiros, entre as câmaras de visita SS0810.00 e SS0850.00, no âmbito dos serviços afectados pela edificação da urbanização, cuja execução fica condicionada a:

- . Fiscalização da obra por técnicos da SANEST;
- . O cumprimento do proposto em planta e perfil longitudinal do projecto enviado pela GESTLEC;
- . O cumprimento do disposto nos desenhos tipo de câmaras de visita, valas e ligadores, fornecidos fornecidos pela SANEST;
- . Execução dos ensaios de compactação conforme indicado no desenho referente à vala tipo a executar pelo promotor da obra, ou por quem este designe para o efeito, com acompanhamento obrigatório por técnicos da SANEST,
- . Execução de verificações de topografia a executar pelo promotor da Obra, ou por quem este designe para o efeito, com acompanhamento obrigatório por técnicos da SANEST,
- . Inspeção CCTV do interior do Emissário, que condicionará a entrada em serviço da infraestrutura e a respectiva recepção da obra por parte da SANEST

3. Condicionamentos Específicos:

a) Zona Sul

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arqtº

O Director do Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arqtº

5



. Esta zona contempla 1520 m2 de área verde em talude , pelo que a modelação do mesmo deverá ter em conta a inclinação máxima para a instalação do prado sem recurso a estruturas de contenção que é 1/3 . Esta situação deverá ser detalhada através de cortes ao longo de todo o flanco do talude .

. As espécies arbóreas propostas são desadequadas à situação edaphoclimática do local e pouco próprias para o estabelecimento de uma " cortina " de absorção visual , devido a serem caducifólias e muito sensíveis como o caso do Jacarandá, pelo que se propõe que sejam utilizadas as seguintes espécies: Cupressus Macrocarpa, Cupressus sempervirens ssp Sempervirens (Cipresse), Cupressus Lusitânica (Cedro do Buçaco), Olea Europaea Var.Sylvestris (Zambujeiro), Pistacea Lentiscus (Aroeira).

. As cortinas arbóreas previstas pelo projectista deverão ainda ser completadas com arbustos da flora autóctone ou paraclimática como o Arbutus unedo , Nerium oleander, Piomo sp. , nem que seja apenas pontualmente.

b) Parque Urbano

. Deverá ser apresentado um levantamento botânico das espécies existentes no terreno, definindo quais as que irão ser mantidas, abatidas e/ou transplantadas .

. As espécies arbóreas previstas para as zonas de sequeiro devem ser preferencialmente autóctones e/ou paraclimáticas como o Pinus pinea, Cupressus macrocarpa, Cupressus sempervirens ssp sempervirens, Olea europaea sp. , plátanus híbrida, Pistácea lentiscos, Phoenix canariensis. A Tilea sp nunca apresenta vingamento satisfatório nesta zona .

. Os pap's mínimos deverão ser 16/18 com tutor em tripeça.

. Os arbustos para sebes ou macisso também deverão pertencer a espécies de boa adaptação edaphoclimática, como o Arbutus unedo, o Rhamnus alaternus, o Crataegus monogina ssp brevispina, o Nerium Oleander, o Rosmarinus officinallis, o Teucreon fruticans, o Myrtus communis .

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e loteamentos,

Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos

Rui Pais de Amaral, Arqtº

O Director de Departamento de Urbanismo

João Tiago Gonçalves, Arqtº

6



c) Electricidade e telecomunicações

No que se refere a execução das obras de infraestruturas de Electricidade e Telecomunicações deverão os respectivos projectos ser actualizados tendo em conta a presente solução urbanística aprovada, designadamente a redução do nº. de lotes para 7 e a inclusão na mesma do parque urbano.

d) Drenagem Pluvial

Cumprimento dos condicionamentos ao Projecto de Drenagem Pluvial apresentado com o req. 1495/07, designadamente:

- . O colector pluvial existente a Poente que vai ser desactivado a partir da caixa CP1 deverá ser retirado e contabilizados os respectivos trabalhos no mapa de medições/orçamento a entregar.
- . O colector pluvial previsto da caixa CP1 a CP12 e sua ligação à linha de água deverá ser executado em manilhas de diâmetro 800 mm.

f) Arruamentos

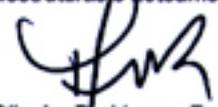
No projecto de arruamentos deverá ser considerada a repavimentação da rotunda a Nascente já existente, e onde vão ser executados troços do colector pluvial (CP13-CP14; CP14-CP15; CP22-CP14; CP23-CP14; CP24-CP14).

g) Trabalhos de Urbanização

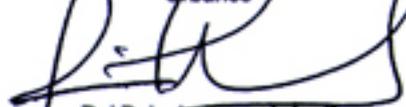
. Deverá ser entregue mapa de Medições/Orçamento, actualizado, respeitantes a todos os trabalhos de obras de urbanização a efectuar e considerando todas as rectificações implicadas nos condicionamentos às obras de urbanização constantes deste alvará de loteamento.

. **As peças/projectos mencionados em todos os pontos anteriores deverão ser apresentadas na CMC no prazo de 90 dias a contar da data de emissão do presente alvará.**

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Eng^o

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arq^o

O Director de Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arq^o

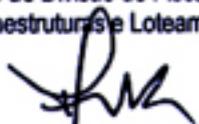


- . O tapete betuminoso deverá ter **0.06** m de espessura.
- . Os acessos aos lotes deverão ser executados em lancil de calcário chanfrado (0.13mx0.24m e 0.15m de espelho, com chanfro a 45°), incluindo fundação em betão simples com 0.30x0.30m.
- . Nas zonas de passeio e estacionamento deverá ser utilizado o pavimento tipo "Soplacas", com acabamento branco, modelo rectangular com 20,00 cmx10,00 cm e 5,50/80 cm de espessura, conforme despacho da Presidência nº 56/2004-nº4, de 8 de Novembro.
- . No decorrer dos trabalhos de urbanização deverá ficar definido local destinado a cais para contentores ou espaço para sistema alternativo de recolha de resíduos sólidos.
- . No âmbito da execução das infraestruturas urbanísticas deverão ser cumpridos os seguintes Regulamentos Municipais – Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais(RUEM) e Regulamento para a Intervenção na Rede de Infra-Estruturas Subterrâneas (REGIS).
- . O tapete betuminoso só deverá ser executado após todas as infraestruturas subterrâneas estarem concluídas.

III – RECEPÇÃO PROVISÓRIA E DEFINITIVA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. O prazo de garantia de todas as obras de urbanização é de **1 ano**, a contar da data da recepção provisória.
2. A Câmara receberá definitivamente os trabalhos, decorridos os prazos de garantia e desde que os mesmos se encontrem em condições.
3. As recepções provisória e definitiva são efectuadas mediante requerimento do interessado, devendo ser entregue o respectivo livro de obra quando do pedido da recepção provisória.

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Eng^o

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui-Pais de Amaral, Arq^{to}

O Director de Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arq^{to}

8



4. Durante a execução das obras deverão ser apresentados os pedidos de vistoria nas Águas de Cascais e dar conhecimento ao Departamento de Urbanismo desta Câmara Municipal do início dos trabalhos, a fim de ser verificado pelos respectivos serviços o traçado dos arruamentos e dos polígonos de todas as áreas cedidas na operação de loteamento, na fase da iniciação da marcação dos lancis, bem como no início de execução dos espaços verdes.

5. Os trabalhos só serão recebidos provisoriamente depois de apresentadas e vistoriadas as telas finais das infraestruturas com as normas estabelecidas pela Câmara e pelas Águas de Cascais.

6. A recepção Provisória das obras é efectuada após a conclusão de todas as obras de urbanização e a Recepção Definitiva após o decurso do prazo de garantia, mediante requerimento do interessado, com a junção das respectivas telas finais e do livro de obra quando da recepção provisória (artº 17º RUEM-Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais).

7. Obrigações do loteador até à recepção definitiva:

- a) Garantir a manutenção dos espaços verdes e parque urbano.
- b) Colocar vedação até uma altura de 2,00 m com rede tipo DIN e prumos metálicos e com portão de acesso, na parcela cedida para equipamento.

IV- TAXAS URBANÍSTICAS E OUTROS ENCARGOS

1. O loteador fica sujeito aos seguintes pagamentos, de acordo com a UOPG. 30/31 onde o terreno se encontra inserido:

- a) Nos termos do nº. 1 do artº.32º do Decreto - Lei nº 448/91, pela realização de infraestruturas urbanísticas e a concessão de licenciamento da operação de loteamento a quantia de **189.682,50 €**, sendo a referida taxa calculada sobre a área bruta a construir (**10.839,00 m²**)

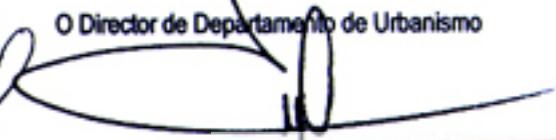
O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arqº

O Director de Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arqº



AC x 15,09 €/m²), e excluindo a área de construção dos lotes destinados ao P.E.R. e a área de construção já existente no lote 1.

2. Os encargos com a rede de iluminação pública da urbanização e fornecimento de energia eléctrica aos lotes a efectuar pela EDP serão suportados pelo loteador.

V – EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

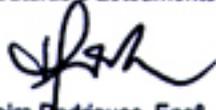
1. O empreiteiro que vai executar as obras deverá possuir Certificado de Classificação de Industrial de Construção Civil de Obras Particulares – **2ª categoria - Classe 6.**

2. De acordo com artº. 35º do Decreto-Lei nº448/91, de 16 de Dezembro, as operações de loteamento e de obras de urbanização só poderão iniciar-se após a emissão do alvará, não sendo emitidas quaisquer licença de construção sem que as respectiva obras de urbanização se mostrem em estado adequado de execução.

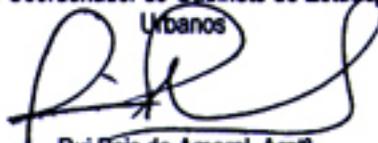
3. Para garantir todas as obras de urbanização, incluindo electricidade, telefones e projecto de arranjos exteriores foi prestada a caução a que se referem os artºs 24º. e 30º. do Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, mediante a garantia bancária nº **213-02-0005060**, emitida pelo **BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, SA**, em nome e a pedido de **PROVÍNCIA PORTUGUESA DA CONGREGAÇÃO DO ESPIRITO SANTO** no valor total de **3.500.000,00 €** (três milhões e quinhentos mil euros).

4. Para a conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de **2 anos.**

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Loteamentos,


Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos


Rui Pais de Amaral, Arqº

O Director de Departamento de Urbanismo


João Tiago Gonçalves, Arqº

10



Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº. 448/91, de 29 de Novembro, e de harmonia com o disposto no artº. 70º. do Decreto-Lei nº. 169/99, de 18 de Setembro que me foi subdelegada através do Despacho nº 92/2005, de 19 de Dezembro.

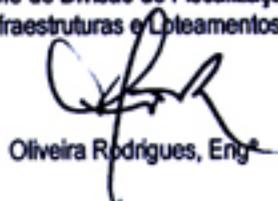
Cascais, **21 JUN. 2007**



Carlos Carreiras
(Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

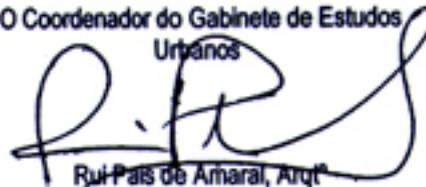
Liquidado através da Guia de Receita
nº 1933
Em 21.6.2007
O Funcionário Colo

O Chefe de Divisão de Fiscalização de Infraestruturas e Urbanamentos,



Oliveira Rodrigues, Engº

O Coordenador do Gabinete de Estudos Urbanos



Rui Pais de Amaral, Arqº

O Director de Departamento de Urbanismo



João Tiago Gonçalves, Arqº

11

