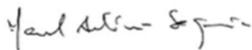


LOCAL: Casal Mota, Famalicão — Famalicão**ASSUNTO:** “Formulário n.º WSA4657 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”**PROCESSO Nº:** 126/22**REQUERIMENTO Nº:** 809/24**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:À Reunião de Câmara
06-09-2024


Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente,
À consideração superior.
Em substituição da Chefe da DAF.
09-09-2024

Ricardo Caneco


CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Concordo, pelo que com base nos fundamentos do teor da informação, proponho submeter a nova decisão do órgão executivo a não cedência de uma parcela agora, face às alterações operadas no RJUE, para equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE.

06-09-2024



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia de uma operação de loteamento com obras de urbanização, sita em Casal Mota, freguesia de Famalicão.

2. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processo de direito à informação n.º 117/18;
- Processo de direito à informação n.º 294/18;
- Processo de informação prévia n.º 186/21.

3. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- E-REDES – Distribuição de Eletricidade, S.A., relativamente à viabilidade de alimentação de energia elétrica à operação urbanística proposta – parecer favorável com condições de execução do projeto de infraestruturas elétricas, que se anexa.

4. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

5.593,03 m² em “Espaço urbanizável – categoria H3”, aplicando-se o disposto no art.º 52.º do regulamento do Plano, o qual se encontra cumprido.

O restante insere-se em “Espaço florestal”. A operação de loteamento não intervém nesta área remanescente.

O projeto de loteamento apresentado cumpre os parâmetros urbanísticos do art.º 52.º do regulamento do PDMN, nomeadamente apresenta:

- Índice de construção bruto – 0,30;
- Densidade bruta de fogos por hectare – 17,86 fogos/ha;
- Número máximo de pisos – 2 + cave.

PDMN – Art.º 52.º		Proposta	Verificação
Uso – n.º 1 do art.º 48.º	Habitação, instalação de equipamentos, comércio e serviços e instalação de indústrias compatíveis com a habitação	Habitação	Cumpre
Densidade bruta máxima de fogos/ha	25 fogos/ha	17,86 fogos/ha	Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,30	0,30	Cumpre
Número de fogos em edificação isolada ou geminada	Dois fogos	Um fogo	Cumpre
Número máximo de pisos	Dois pisos (acima do solo)	Dois pisos + cave	Cumpre

5. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

6. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública.

7. USO PROPOSTO

O uso proposto para os lotes é de habitação, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

8. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

O dimensionamento das vias cumpre o disposto na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro. De acordo com a mesma Portaria, a solução apresentada prevê 20 lugares de estacionamento privado e 9 de natureza pública, sendo 1 lugar reservado a utentes com mobilidade condicionada.

De acordo com a mesma Portaria, a operação de loteamento deveria prever a cedência ao domínio público de:

- 280 m² de espaços verdes de utilização coletiva;
- 350 m² de equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Através de deliberação proferida em reunião de câmara datada de 25/09/2023, a Câmara Municipal deliberou dispensar a cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva, e deliberou aceitar a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º 4 do art.º 44.º do RJUE.

A alteração ao RJUE promovida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e a publicação da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que veio alterar a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, preveem que além das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, os projetos de loteamento também devem prever áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. O art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, refere ainda que as alterações ao RJUE se aplicam aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor e que se encontrem pendentes.

Por força do disposto no referido articulado, e ainda tendo em consideração a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional aprovada por unanimidade na sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada em 30-04-2024, submete-se a nova decisão do órgão executivo a dispensa da cedência de uma parcela para equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, correspondente a 350 m², e aceitar a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º 4 do art.º 44.º do RJUE.

9. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

10. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

Foi solicitada a emissão de pareceres internos sobre a capacidade de assegurar o fornecimento de infraestruturas públicas ao loteamento, dos quais resultaram:

- Eng.º Nuno Ferreira, quanto à rede viária proposta: valida a solução proposta, conforme informação que se anexa;
- Serviços Municipalizados da Nazaré, quanto à capacidade de abastecimento de água ao loteamento e solução para drenagem de águas residuais domésticas: validam uma solução para o abastecimento de água e para a drenagem de águas residuais domésticas, conforme informação que se anexa;
- DOMA, quanto à solução para drenagem de águas pluviais: validam uma solução para a drenagem de águas pluviais, conforme informação que se anexa.

11. CONCLUSÃO

Face ao exposto nos pontos anteriores e com base no teor dos fundamentos dos mesmos, propõe-se submeter a nova decisão do órgão executivo a dispensa da cedência de uma parcela para equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, correspondente a 350 m², e aceitar a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º 4 do art.º 44.º do RJUE.

05-09-2024



Joana Gonçalves
Arquiteta

Pedido: 890000148142
Número de Cliente: 1200787632
Morada de Fornecimento:
SITIO CASAL DA MOTA S/N CASAL DA MOTA
FAMALICAO NZR

D0756062EDB8B37771EDEA3A7ED423DEE03EA
SONHAR E VIVER INVESTIMENTOS LDA
ESTRADA DO FACHO O SN Q
2460-090 SAO MARTINHO DO PORTO

Emissão de parecer do pedido de informação prévia

Exmos. Senhores,

A análise do pedido de informação prévia está concluída

Esta apreciação é baseada nas características atuais das redes elétricas existentes, sendo válida para um período de 2 anos, a contar da data da presente comunicação.

- A presente viabilidade diz respeito ao projeto de infraestruturas elétricas de serviço público em nome de Sonhar & Viver Investimentos Lda, sitas no Casal da Mota, freguesia de Famalicão, concelho da Nazaré.
- Considerando a localização do empreendimento e a potência pretendida, não é possível o fornecimento de energia elétrica em Baixa Tensão através das infraestruturas existentes, pelo que deverá ser estabelecido um (ou mais) Posto(s) de Transformação e Seccionamento de Serviço Público, bem como a respetiva alimentação em Média Tensão (30 kV)
- É da responsabilidade do Requerente a aprovação prévia na Câmara Municipal, da implantação, especto arquitetónico e enquadramento paisagístico do(s) edifício(s) ou cabina(s) pré-fabricada(s) destinado(s) ao(s) Posto(s) de Transformação e Seccionamento, devendo, no entanto, garantir o livre acesso aos Postos de Transformação diretamente da via pública, a qualquer hora do dia ou da noite.
- O(s) Posto(s) de Transformação deverá(ão) cumprir a legislação específica relativa ao Ruído, nomeadamente o DL 9/2007 (Regulamento Geral do Ruído) e o DL 129/2002 (Regulamento dos Requisitos Acústicos do Edifícios) alterado pelo DL 96/2008. Ainda e acerca do ruído em Postos de Transformação, dever-se-á ter em consideração o que está prescrito no documento "Requisitos de ruído para postos de transformação" (D00-C13-030/N) e no Guia para Controlo e Mitigação do Ruído em Postos de Transformação.
- Deverá ser apresentado um projeto de infraestruturas de energia elétrica, do qual farão parte, a rede de Média Tensão, Posto(s) de Transformação e Seccionamento, redes de Baixa Tensão e Iluminação Pública (previamente acordada com a Câmara Municipal), o orçamento, mapa de medições e as peças desenhadas do projeto em formato digital com extensão dwg ou dxf, georreferenciados no sistema Hayford – Gauss, Datum 73.
- O projeto a apresentar deverá considerar a interligação e integração das novas infraestruturas de energia elétrica com as adjacentes, incluindo eventuais modificações destas, sendo neste último caso os encargos respetivos da responsabilidade do Requerente.
- Esta apreciação é baseada nas características atuais das redes elétricas existentes sendo válida para um período de 2 anos, a contar da data da presente carta.

Recomendamos a consulta do "Guia Técnico das Urbanizações", disponível em e-redes.pt.

A E-REDES mais perto de si

Pode submeter os seus pedidos, enviar documentos ou colocar questões através do formulário online, disponível na área Contacte-nos, em e-redes.pt. Para tal, deve selecionar a opção "Ligações à Rede e Aumentos de Potência".

Com os melhores cumprimentos,



João Filipe Nunes
E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

BALCÃO DIGITAL

Todos os serviços num único sítio
balcaodigital.e-redes.pt



Apoio ao Cliente

218 100 100
8h-22h | Dias úteis

Leitura do Contador

800 507 507
24h | Grátis

Avarias Elétricas

800 506 506
24h | Grátis

WhatsApp Avarias

913 846 398
24h

LOCAL: Casal Mota, Famalicão — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº WSA1070 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”

PROCESSO Nº: 126/22

REQUERIMENTO Nº: 2331/23

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

À arquiteta Joana Gonçalves.

31-01-2024



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe, da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto,

1. Trata-se de uma operação de loteamento para constituição de 10 lotes.
2. Verifica-se que solução viária apresentada, constitui um prolongamento ao loteamento para o qual foi emitido o alvará n.º 1/21.

3. Não se vê inconveniente na solução apresentada.

23-01-2024



Nuno Ferreira
Engenheiro Civil



ASSUNTO: Prestação de informações para efeitos de elaboração dos projetos de engenharia referentes às redes prediais de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas	INFORMAÇÃO N.º 01/ITEC-SMN/2024
	PROCESSO N.º LE 126/22 Concordo 10-01-2024
ANTECEDENTES <ul style="list-style-type: none"> • 02/ITEC-SMN/2022 datado de 20.04.2022 • 04/ITEC-SMN/2023 datado de 10.07.2023 	DESPACHO 

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Exmo. Senhor Presidente do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados da Nazaré

PRESIDENTE DO CA dos SMN

Atento ao despacho de V. Ex., tendo sido solicitada a minha colaboração relativa ao pedido de viabilidade de ligação às redes de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas das redes prediais referentes à operação urbanística LE 126/22 relativa ao loteamento habitacional no Casal Mota, em nome de Sonhar e Viver - Investimentos, Lda, cumpre-me, no âmbito das competências definidas na Lei n.º 31/2009 de 03 de julho alterada pela Lei n.º 40/2015 de 01 de junho, informar que as informações disponibilizadas pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação.

A emissão de parecer relativo à viabilidade de ligação só ocorrerá após a entrega, preferencialmente em formato digital, dos projetos das redes a construir, nos termos do Regulamento n.º 381/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 116 de 19 de junho de 2018 e do Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018.

Em anexo à presente informação, e de modo a evitar quaisquer constrangimentos na elaboração e eventual aprovação das redes prediais, apresentam-se as características das redes públicas de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas, bem como as condicionantes inerentes à conceção das redes prediais.

Mais, cópia do presente documento deverá ser remetido para a Câmara Municipal da Nazaré.

À Consideração Superior.

O Técnico Superior
10-01-2024

Tiago Pimpão





ANEXO
CARACTERÍSTICAS E CONDICIONANTES

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	
1. GERAL	
Obrigatoriedade de ligação à rede de abastecimento	Sim
Pressão máxima disponível no ponto de ligação (m.c.a.)	15
Material e diâmetro da rede	PVC DN 90mm

REDE DE SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	
1. GERAL	
Obrigatoriedade de ligação à rede de saneamento	Sim
Coordenadas da câmara de visita	M: -80648,875 P: -10620,296
Profundidade à soleira da câmara de visita	1,76m

LOCAL: Casal Mota, Famalicão — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº WSA1070 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”

PROCESSO Nº: 126/22

REQUERIMENTO Nº: 2331/23

DESPACHO:

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

Dr.º Manuel Sequeira

O projeto da rede pluvial deste loteamento prevê a ligação ao coletor de outro loteamento que se encontra em execução e que, por conseguinte, ainda não faz parte da rede pública.

É necessário salvaguardar que o diâmetro do coletor existente e onde se pretende efetuar a ligação, possui capacidade para receber este efluente.

Também será necessário que não venha a existir recuo do referido efluente causando prejuízos, dado a inclinação do arruamento principal do outro loteamento.

Devem também ser tomadas medidas de infiltração nos lotes, minimizando o caudal entregue.

Em face do exposto emite-se parecer favorável com as condições acima enunciadas.

29-08-2024



O Chefe de Divisão da DOMA

João Santos, Engº