



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: ODILIA SILVERIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS,LDA

LOCAL: RUA ANTONIO LOPES -QUINTA NOVA — Famalicão

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 3/16

REQUERIMENTO Nº: 1271/20

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
16-12-2020

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara
Municipal, conforme Despacho do Sr.

17-12-2020

A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
1- Tendo em consideração o teor da informação, proponho, com base na mesma e nos fundamentos e termos do teor da informação técnica prestada em 27.08.2020 o deferimento do pedido de licenciamento de operação de loteamento, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.
2- Caso venha a ser essa a decisão deverá ainda o interessado apresentar no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento a comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização conforme dispõe a alínea a) do n.º1 do artigo 71.º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, regime jurídico da urbanização e da edificação.

16-12-2020

Helena Pola, Dra.

Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

Por determinação da Arq. Maria João Cristão, datada de 27/08/2020, referente a licença de operação de loteamento, requerida por Odília Silvério, Investimento Imobiliários, Lda, do prédio sito em Rua António Lopes, Quinta Nova, freguesia de Famalicão e concelho da Nazaré, descrito na Conservatória do registo Predial de Nazaré sob o n.º 3289, 2860 e 2861 e inscrito na matriz predial rústica sob artigo n.º 171, 172 e 173, da respetiva freguesia, cumpre-me informar V. Exa. de que:

1. Conforme dispõe o n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE) e artigo 11.º, do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, foi elaborado Edital n.º 92/20, para abertura do período da discussão pública, no prazo de 15 dias úteis, sobre a aludida operação urbanística, publicitado no site e quiosque digital, Junta de Freguesia da Famalicão- Nazaré e publicação no jornal Correio da Manhã, sem se ter rececionado qualquer oposição;

É o que me cumpre informar,

16-12-2020



Graziela Nogueira
Assistente Técnica



Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal da Nazaré
Avenida Vieira Guimarães
2450-000 - Nazaré

S/ referência	Data	N/ referência	Data
NZR2020/00238		S033389-202006-ARHTO	05/06/2020
	Proc.	ARHTO.DOLMT.00616.2020	

Assunto: Operação de Loteamento. Em Rua António Lopes - Qta Nova-Famalicão - Nazaré
Req. - Odília Silvério - Investimentos Imobiliários, Lda

Em relação ao assunto em epígrafe e, tendo em conta as peças processuais, carregadas no Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – SIRJUE, informa-se que tratando-se de um processo em fase de análise de título de utilização dos recursos hídricos (TURH), mantém-se a proposta de parecer favorável condicionado ao licenciamento, através da plataforma digital Siliamb, disponível em <https://siliamb.apambiente.pt>, das ações/intervenções na faixa do domínio hídrico (faixa de 10 metros contados a partir da crista e/ou aresta do talude da linha de água), as quais constam nos pareceres anteriores.

Mais informamos que em sede de licenciamento a parcela é analisada em uníssono. Todas as utilizações do domínio hídrico carecem de título de utilização para os recursos hídricos atribuído à totalidade da parcela.

A pretensão localiza-se na Rua António Lopes, Quinta Nova, Freguesia de Famalicão e Concelho da Nazaré.

O projeto insere-se em três prédios, inscritos na matriz predial sob o nº 171, e 173 com uma área registada de 22.750,00m². A área bruta do terreno totaliza 21 667,76 m².

De acordo com os IGT disponíveis verifica-se que o local não colide com áreas de REN nem RAN. O PDM da Nazaré inclui o prédio em "Espaço Urbanizável".

O prédio está sujeito à servidão administrativa do domínio hídrico, uma vez que é limitado a Sul por uma linha de água que se desenvolve no sentido Poente-Nascente, cartografada na carta militar 316 que aflui ao Rio Alcobaça.



O processo em análise, tem vários antecedentes nos nossos serviços, tendo sido analisado e informado em diferentes momentos.

No último ofício enviado pelos nossos serviços (S022511-202004-ARHTO) a 06/04/2020, era dito que:

- *“Uma vez que estamos perante uma operação urbanística de loteamento, as utilizações previstas para a área de Domínio Hídrico não podem ser licenciadas individualmente e o projeto terá de contemplar a devida valorização do recurso hídrico – curso de água;*
- *Não se admite de todo, que a faixa de servidão administrativa do Domínio Hídrico, compreendida entre a crista superior do talude marginal do curso de água e os 5m adjacentes, seja considerada uma “Zona em terra batida”, tal como indicado no desenho anexo;*
- *Esta faixa é por excelência, uma área adequada para proteção e valorização direta dos sistemas fluviais, a nível do potencial hídrico e ecológico, bem como, a nível da prevenção do risco de erosão e inundação, pelo que deverá ser mantida livre de ocupações e valorizada, através da dotação de vegetação típica das zonas ribeirinhas da sua região, de modo a fomentar o desenvolvimento de uma galeria ripícola diversificada e bem consolidada;*
- *A vegetação ribeirinha assume uma grande importância no ciclo hidrológico e é responsável pela mobilização de água das camadas mais profundas para as superficiais, com grande benefício para as culturas arvenses. Pela sua função de sebe, quebra a velocidade dos ventos, dos caudais e a violência das cheias, constituindo a melhor proteção possível aos terrenos marginais;*
- *A vegetação ripícola funciona também como um sistema de filtragem que retira nutrientes ao longo dos ribeiros, melhorando a qualidade das suas águas e dos solos adjacentes;*
- *Além de ser um elemento paisagístico por excelência, permite o ensombramento do plano de água, evitando a sua perda por evaporação e assegurando a manutenção natural da vida selvagem;*
- *O projeto da operação de loteamento em causa terá necessariamente de contemplar o projeto de arquitetura paisagística, dotado do devido termo de responsabilidade, que inclua a valorização natural e paisagística deste espaço afeto à faixa de servidão administrativa do Domínio Hídrico, sem o qual os nossos serviços não emitirão qualquer título para utilização dos recursos hídricos, referente à atual pretensão.”*

Informações estas que se mantém na atual apreciação do presente processo.



Mais se informa, que o pedido submetido via plataforma de licenciamento ambiental *online* (*SILiAmb*), apresenta os elementos necessários para o licenciamento da bacia de retenção, bem como da passagem hidráulica.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes

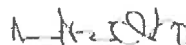
Vp/

INTERESSADO: ODILIA SILVERIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS,LDA**LOCAL:** RUA ANTONIO LOPES -QUINTA NOVA — Famalicão**ASSUNTO:** “Junção de elementos”**PROCESSO Nº:** 3/16**REQUERIMENTO Nº:** 1271/20**DESPACHO:**Concordo
23-09-2020

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho que se realize a consulta pública prevista no n.º2 do artigo 22.º do RJUE nos termos do artigo 11.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré com base nos fundamentos do teor da informação.

23-09-2020


Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico**INFORMAÇÃO**

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2020,CMN,S,05,1822, de 07-08-2020, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de loteamento nas quais se verifica terem sido resolvidas as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação

As alterações propostas não influenciam os pareceres emitidos pelas entidades consultadas.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de operação de loteamento, com a criação de 25 lotes, sito na Quinta Nova, Freguesia de Famalicão.

O terreno motivo de intervenção, resulta da junção de três terrenos, que de acordo com as Certidões do Registo Predial das mesmas totalizam uma área de 22.750,00m², contudo de acordo com o levantamento topográfico apresentado, a área total de intervenção é de 21.667,76m², contudo dentro do limite dos 10%, do art.º28º do Código do Registo Predial. O interessado indica que posteriormente irá efetuar essa correção.

As confrontações indicadas nas Certidões do Registo Predial não correspondem ao levantamento topográfico apresentado, nem nenhum dos artigos confronta com arruamento público embora o mesmo tenha designação toponímica, vindo o interessado efetuar a cedência ao domínio público com a execução de arruamento.

É solicitada a compensação monetária, por não se encontrar prevista a cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

Foi apresentada uma alteração à proposta inicial, sendo propostos 25 lotes, contrariamente aos 23 inicialmente propostos, passado de uma área de 11.449,31m², de área proposta para os lotes, para uma área de 16.036,33m². A alteração da implantação dos lotes, com o aumento do n.º de lotes, implica a implantação numa zona com inclinação superior a 30%, área que inicialmente era proposta como área de cedência.

3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pelo Domínio Público Hídrico.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

- a) O local está incluído dentro do Domínio Público Hídrico, publicado no CDR III, n.º84, de 11 de Abril de 78, lei n.º54/2005 de 15 de novembro na sua atual redação, tendo sido consulta a Agência Portuguesa do Ambiente, IP, nos termos do art.º 4º e 18º do D.L. n.º226-A/2007, de 31 de Maio, que emitiu parecer favorável, tendo o requerente já apresentado a Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos.
- b) Foi consultada à CCDR, ao abrigo do anexo III, do D.L.239/2012 de 2 de novembro, que indica as áreas sujeitas a autorização, nos termos do art.º42, no caso de inexistência de delimitação municipal ao abrigo do D.L. 93/90, de 19 de março, (inexistência de carta de REN) – que indicou não haver lugar a prenúncia;
- c) Eng. Nuno Ferreira – que considerou as alterações apresentadas como aceitáveis;
- d) S.M.N (Serviços Municipalizados da Nazaré), que indica:
- As informações disponibilizadas pela C.M.N., não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação das referidas redes, nomeadamente no que concerne à avaliação do impacto hidráulico, e eventualmente estrutural, que terão sobre as redes públicas existentes;
 - A emissão de parecer relativo à viabilidade de ligação só ocorrerá após a entrega, referencialmente em formato digital, dos projetos das redes prediais;
 - Deverá ser dado a conhecer a informação indicada no ofício, sobre as características das redes públicas de abastecimentos de água e saneamento de águas residuais domésticas, bem como as condicionantes inerentes à conceção das redes prediais.
- e) D.O.M.A. (Divisão de Obras Municipais e Ambiente) – que emitiu o deferimento sobre a nova solução apresentada, sobre o projeto de drenagem de águas pluviais.

7. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcoaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, 3ª alteração publicado em D.R., II Série, n.º159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço Urbanizável categoria H3” aplicando-se o disposto no artº52º.

O índice de construção máximo é de 30%. O terreno, conforme indicado no levantamento topográfico apresenta uma área de 21 667,76m², sendo permitida a construção de 6.500,32m², tendo a proposta uma área de construção de 5.692,40m²

8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

8.1 DISCUSSÃO PÚBLICA

O loteamento foi sujeito à prévia discussão pública, porque excede os 10% da população do aglomerado urbano (136 indivíduos, folha 200 do processo), que se insere a pretensão, alínea c), do ponto 2, do art.º 21º do R.J.E.U. (Regime Jurídico da Edificação e Urbanização), D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

8.2 CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Não se encontra prevista a cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, previstos no art.º44º do R.J.E.U. O requerente, solícita que o mesmo seja compensado monetariamente, ponto n.º4, do art.º44º do RJEU, tendo sido aceite, despacho de 08/02/2018 (folha n.º101 do procedimento). O calcula deverá ser efetuado sobre as seguintes áreas:

- cedência para espaços verdes é de 700,00m²;
- cedência para equipamentos de utilização coletiva é de 875,00m².

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 163/06, DE 8 DE AGOSTO

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 3º do Decreto-Lei nº 163/16, de 8 de agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Deverão ser cumpridas as indicações das entidades consultadas, sendo da responsabilidade do requerente a ligação às infra-estruturas existentes.

12. CONCLUSÃO

Deve ser dado a conhecer, ao requerente o parecer das entidades consultadas.

Feita a apreciação do projeto conforme dispõe o art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, propondo a sua aprovação, deverá ser efetuada:

- Conforme indicado no ponto 7.1 desta informação, proponho a consulta pública, alínea c), do ponto 2, do art.º 22º do R.J.E.U. (Regime Jurídico da Edificação e Urbanização), D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

27-08-2020



Maria João Cristão, Arqª