

**INTERESSADO:** DIANA DUARTE CARVALHO OLIVEIRA SILVA**LOCAL:** CASAL MOTA — Famalicão**ASSUNTO:** “Pronuncia de titulares”**PROCESSO Nº:** 1/96**REQUERIMENTO Nº:** 574/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
06-05-2021

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. Presidente.

06-05-2021



A-Chefe-de-Divisão-da-DAF

Helena Pola, Dra.

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo. Proponho o deferimento do pedido de alteração da operação de loteamento.

06-05-2021


O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente

## INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2021,CMN,S,05,513, de 15-02-2021, 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.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulada pelo alvará de licença de loteamento com obras de urbanização n.º4/2002, no Casal Mota – Famalicão, Nazaré.

As alterações propostas consistem:

- Na eliminação do lote 10 e junção das suas áreas para o lote 3/4;
- É proposto um novo polígono de implantação, com o aumentado ainda da área de implantação;
- Aumento da área de construção do piso 0, mas mantendo a área de construção bruta acima do solo;
- Com a união dos 2 lotes, o interessado propõe a redução do n.º de fogos para 1 unidade, com a adaptação de uma das edificações para anexo.

### 3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo de loteamento nº1/96, com o alvará de loteamento n.º4/2002, com a recepção definitiva das obras de urbanização a 20/06/2005.
- 1º aditamento a 22/07/2016.

### 4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

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

O local corresponde ao lote nº3/4 e 10. do alvará de loteamento nº 4/2002., a que corresponde o processo administrativo nº 1/96.

O lote 3/4 apresenta:

- Área do lote – 566,60m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 70,00m<sup>2</sup> (com destino de 2 parques);
- Área do r/c – 180,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 300,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;

- Utilização – habitação.

O lote 10 apresenta:

- Área do lote – 285,60m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 35,00m<sup>2</sup> (com destino de 2 parques);
- Área do r/c – 80,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 150,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;
- Utilização – habitação.

A soma dos 3 lotes (3/4+10) daria:

- Área do lote – 852,20m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 105,00m<sup>2</sup> (com destino de 6 parques);
- Área do r/c – 260,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 450,00m<sup>2</sup>;
- 3 fogos;
- Utilização – habitação.

È proposto lote 4 (3+4+10):

- Área do lote – 852,20m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 207,00m<sup>2</sup> (com destino de 6 parques, com utilização de garagem);
- Área do r/c – 285,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 450,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;
- Utilização – habitação e anexo

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

- “Espaço Urbano de nível III ” aplicando-se o disposto no artº44º, contudo como o prédio apresenta uma área superior a 1.000,00m<sup>2</sup>, deverá aplicar-se o art.º52º;
- “Espaço Urbanizável categoria H3 ” aplicando-se o disposto no artº52º.

Considerando que as alterações propostas implicam:

- a redução do número de fogos em 1 unidade;
- a conservação da área bruta de construção acima do solo;
- aumento da área de construção abaixo do solo;
- aumento da área de implantação.

A proposta cumpre o plano.

## **7. 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.

### **7.1 PRONUNCIA DOS TITULARES**

A alteração à licença de loteamento ficou sujeita a pronúncia dos titulares das áreas dos lotes, art.º27º do R.J.U.E. (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, tendo sido apresentada uma exposição, por parte da proprietária do lote n.º6, onde demonstra a sua discordância com a proposta. Como não existe oposição escrita dos titulares da maioria dos lotes constantes do alvará, não representando assim, a reclamação apresentada mais de 50% dos titulares, a mesma não pode ser considerada, ponto 3 do art.º27º do R.J.U.E..

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

Não é aplicável.

## **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

## **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

## **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

## **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de loteamento conforme dispõe o art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99 (R.J.U.E.), de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu deferimento.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto conforme dispõe o artigo 21º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual (RJUE), e não existindo a realizar as obras de urbanização, conforme dispõe o art.º76º do J.U.E., deverá o interessado, no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, requerer a emissão do respetivo alvará, apresentando para o efeito os elementos previstos no n.º2, da Portaria n.º216-E/2008, de 3 de março, tais como:

- a) Planta de síntese da operação de loteamento, em base digital;
- b) Descrição pormenorizada dos lotes com a indicação dos artigos matriciais de proveniência;
- c) Atualização da certidão da conservatória do registo predial anteriormente entregue.

06-05-2021