

INTERESSADO: Paulo Jorge Grácio Baptista**LOCAL:** Rua da Capela, Fanhais — Nazaré**ASSUNTO:** “Informação prévia para operação de loteamento”**PROCESSO Nº:** 136/22**REQUERIMENTO Nº:** 778/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
21-07-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.

21-07-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação
submeter à decisão do órgão executivo a não cedência de parcelas para implantação de
espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em
numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE.

21-07-2022


Maria Teresa Quinto
Chefe de 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 sita na Rua da Capela, Fanhais, Nazaré, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área do prédio	11.120,00 m ²
Área objeto de intervenção	5.600,00 m ²
Área total de implantação	1.024,95 m ²
Área total de construção (habitação)	1.530,00 m ²
N.º de lotes	9 lotes
Finalidade	Hab. Unifamiliar
N.º pisos acima da cota de soleira	2
N.º pisos abaixo da cota de soleira	0

2. 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.

3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica e nas restantes bases de dados/programas informáticos disponíveis, detetou-se o seguinte processo:

- Direito à Informação n.º 121/19.

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

Foi consultada a seguinte entidade:

- Infraestruturas de Portugal, S.A., por se ter conhecimento dos estudos em desenvolvimento relativos à supressão das PN da Linha do Oeste, designadamente no que respeita à supressão

das PN ao km 134,465 e km 135,792 – não emitiu parecer definitivo à pretensão, conforme documento anexo.

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

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, n.º 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

450,00 m² em "Espaço urbano de nível III", aplicando-se o disposto no art.º 44.º do regulamento do Plano, o qual se encontra cumprido.

5.150,00 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 está conforme com as disposições do PDM da Nazaré.

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	17,31 fogos/ha	Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,30	0,27	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	Cumpre

7. CONSULTA PÚBLICA

Aferiu-se, através dos Censos 2011, que o número médio de habitantes por fogo na subsecção estatística que respeita ao lugar de Fanhais corresponde a 1,7 indivíduos num total de 298 fogos. A pretensão prevê a constituição de 9 lotes destinados a edificação de moradias unifamiliares, que multiplicados pelo n.º médio de indivíduos se traduz num valor inferior a 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, que corresponde a 495 indivíduos.

Nos termos do artigo 11.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN), não há lugar à consulta pública por não ultrapassar os limites referidos no art.º 22.º do RJUE, designadamente o previsto na alínea c) do n.º 2 do articulado.

Dados definitivos ao nível da Subsecção Estatística do Lugar de Fanhais	N.º
Indivíduos residentes	495
Alojamentos (fogos)	298
Indivíduos por alojamento (fogos)	1,7 (n.º médio)

Fonte: INE, Censos 2011 - Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI).

8. OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

De acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, a operação de loteamento deveria prever cedência ao domínio público de:

- 252 m² de espaços verdes e de utilização coletiva;
- 315 m² de equipamento de utilização coletiva;
- 18 lugares de estacionamento privados e 4 lugares de estacionamento de natureza pública.

De acordo com o art.º 17.º e o art.º 18.º do RUEMN, a operação de loteamento deveria prever a cedência ao domínio público de áreas uma geometria que permita uma boa utilização do espaço e confinar diretamente com arruamento público infraestruturado e ainda com as seguintes características:

- Uma área mínima de 800 m² para espaços verdes e de utilização coletiva, devendo inscrever-se nela um círculo de diâmetro não inferior a 15 metros;
- Uma área mínima de 500 m² para equipamento de utilização coletiva, devendo inscrever-se nela um círculo de diâmetro não inferior a 15 metros.

Na realidade, a solução apresentada prevê:

- Pese embora haja desconformidade entre as peças desenhadas e as peças escritas, é apresentado na planta de cedências a cedência ao domínio público de 361 m² de espaços verdes e de utilização coletiva. Da sua análise, verifica-se o incumprimento das alíneas a) e b) do n.º 1

do art.º 18.º do RUEMN, pois a sua configuração geométrica não permite uma boa utilização do espaço a que se destina, devendo esta área ser integrada na cedência ao domínio público para infraestruturas viárias, designadamente na vertente de passeio;

- 18 lugares de estacionamento privado e 5 de natureza pública, sendo 1 lugar reservado a utentes com mobilidade condicionada.

	Portaria	RUEMN	Proposta	Verificação
Espaços verdes e de utilização coletiva	252 m ²	800 m ²	361 m ²	Não cumpre
Equipamento de utilização coletiva	315 m ²	500 m ²	Não previsto	-
Estacionamento público	4 lugares		5 lugares	Cumpre

Infraestruturas viárias	Portaria	RUEMN	Proposta	Verificação
Perfil tipo	≥ 9,70 m	-	8,22 m	Não cumpre
Faixa de rodagem	6,50 m	-	6,50 m	Cumpre
Passeio	1,60 m (x2)	-	1,60 m (x1)	Não cumpre
Estacionamento	2,50 m (x2 opcional)	-	2,50 m x 5,00 m	Cumpre
Caldeiras para árvores	1,00 m (x2 opcional)	-	1,20 m x 1,20 m	Cumpre

Do quadro acima apresentado se verifica que o dimensionamento das infraestruturas viárias não cumpre, na íntegra, o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

Pese embora haja desconformidade entre as peças desenhadas e as peças escritas, considera-se não estarem previstas cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento de utilização coletiva. Contudo, as áreas que resultavam da aplicação da Portaria são inferiores ao previsto no n.º 1 do art.º 17 e no n.º 1 do art.º 18.º do RUEMN, considerando-se ainda não haver enquadramento nas exceções previstas no n.º 2 dos referidos articulados, designadamente contiguidade em relação a outros espaços já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz, pelo que se propõe a dispensa da cedência dessas áreas, optando-se pela compensação em numerário ou em espécie, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44.º do RJUE.

Pese embora o atrás referido, verifica-se incoerência entre as diferentes peças desenhadas no que respeita à existência e localização do Posto de Transformação, situação que deve ser corrigida.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

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 n.º 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. USO E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTA

O desenho urbano apresentado possui algumas soluções que, do ponto de vista destes serviços, não se consideram adequadas, nomeadamente:

- No que respeita ao revestimento dos pavimentos, deverão os passeios ser realizados em pavé de cimento e os estacionamento em pavimento betuminoso;
- Os passeios deverão apresentar-se de nível, sem zonas rampeadas, devendo o lancil apresentar-se rebaixado junto aos acessos automóveis ao interior dos lotes;
- A cércea máxima de 8,00 metros proposta para as moradias é considerada desadequada à envolvente, considerando-se mais adequada uma cércea máxima de 7,00 metros;
- O depósito de gás (Desenho n.º 09) localiza-se sobre o caminho preexistente no local e melhor identificado no levantamento topográfico e no ortofotomapa de 2018, referente à área geográfica do Concelho da Nazaré, homologado pela Direção-Geral do Território (DGT). Assim, deverá o mesmo depósito ser realocado por forma a não interromper o perfil do caminho.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

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, relativamente à rede viária proposta: desfavorável;
- DOMA, relativamente à solução para a drenagem de águas residuais pluviais: desfavorável;
- Serviços Municipalizados, relativamente à capacidade de abastecimento de água ao loteamento e solução para drenagem de águas residuais domésticas: desfavorável.

12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia conforme dispõe o art.º 16.º do RJUE, e considerando o acima exposto, emite-se parecer desfavorável.

Nos termos do disposto no n.º 4 do art.º 16.º do RJUE, informa-se que é possível reverter esta proposta desde que supridas as questões anteriormente elencadas. Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

20-07-2022


 Joana Gonçalves
 Arquiteta



DIREÇÃO DE SERVIÇOS DA REDE E PARCERIAS
Gestão Regional de Leiria e Santarém

Estrada Nacional 1 km 107,7 - Chão da Feira
 2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós
 Portugal
 T +351 212 879 000 · F +351 244 143 472
 grlra@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo. Senhor
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
 Av. Vieira Guimarães, 54

2450-951 Nazaré

Email: geral@cm-nazare.pt

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	PROCESSO	DATA
NZR2022/00359		008-3382318	007-3393662	7916LRA220622	04-07-2022

Assunto: Linha do Oeste - PN ao Km 134,465 e Km 135,792 (Fanhais)
Pedido de Parecer Informação Prévia para Loteamento – Fanhais
Interessado: Paulo Jorge Grácio Baptista

Relativamente ao pedido efetuado referente ao pedido de informação prévia para construção de loteamento e em termos de localização informamos o seguinte:

Encontra-se em curso pela Infraestruturas de Portugal, S.A. a preparação da documentação para o lançamento do Concurso Público Internacional para a elaboração do Projeto de Eletrificação e Modernização da Linha do Oeste, troço Caldas da Rainha/Louriçal, o qual inclui a supressão das Passagens de Nível existentes neste troço.

O loteamento em questão, em Fanhais, Nazaré, encontra-se na proximidade da Linha do Oeste, em concreto na zona entre as Passagens de Nível aos kms 134+465 e 135+792.

No âmbito da supressão destas Passagens de Nível foi já acordada com a Autarquia da Nazaré a solução rodoviária alternativa a implementar, e que terá o respetivo traçado nas imediações da zona do loteamento em causa.

Não foi, contudo, ainda estabelecido o exato local em que tal infraestrutura será implantada.

Nestes termos, a Infraestruturas de Portugal, S.A., não poderá nesta fase, emitir parecer definitivo à pretensão.

Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico indicados no cabeçalho desta notificação.

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

Assinado de forma
 digital por VÍTOR
 MANUEL MORAIS
 SEQUEIRA


 Vítor Manuel Morais Sequeira

(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida pela Decisão DRP 01/2019)

(TFFS/VS)



INTERESSADO: Paulo Jorge Grácio Baptista

LOCAL: Várzeas — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 136/22

REQUERIMENTO Nº: 778/22

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

INFORMAÇÃO

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

1. Trata-se de um pedido de informação prévia para operação de loteamento para constituição de 9 lotes.

2. Julga-se que a localização da bolsa do estacionamento atual, não é favorável ao melhor ordenamento e utilização do espaço viário, pelo que se propõe a implementação de uma bolsa de lugares de estacionamento paralelos ao arruamento.

3. Os mesmos deverão ser distribuídos pelo espaço disponível entre as entradas viárias de acesso aos lotes.

23-05-2022



Nuno Ferreira
Engenheiro Civil



SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DA NAZARÉ

ASSUNTO: Prestação de informações relativamente à capacidade de abastecimento de água ao loteamento e solução para drenagem de águas residuais domésticas	INFORMAÇÃO N.º 03/ITEC-SMN/2022
	PROCESSO N.º LE 136/22
REQUERENTE: Paulo Jorge Grácio Baptista	
ANTECEDENTES	DESPACHO Concordo 23-05-2022
	 Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr. Presidente do CA dos SMN

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

Atento ao despacho de V. Ex., tendo sido solicitadas informações relativamente à capacidade de abastecimento de água e solução para drenagem de águas residuais domésticas referentes à operação urbanística LE 136/22 relativa à operação de loteamento na Rua da Capela - Fanhais, em nome de Paulo Jorge Grácio Baptista, cumpre-me informar que os elementos disponibilizados pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a capacidade das redes existentes na zona envolvente à operação de loteamento

Em anexo à presente informação, apresentam-se as características das redes públicas de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas.

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

À Consideração Superior.

O Técnico Superior
23-05-2022

Tiago Pimpão



SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DA NAZARÉ

ANEXO

CARACTERÍSTICAS DAS REDES EXISTENTES

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)	18
Material e diâmetro da rede	PVC DN 63mm

REDE DE SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	
1. GERAL	
Obrigatoriedade de ligação à rede de saneamento	Sim
Coordenadas da câmara de visita	M: -74244,888 P: -4478,333
Profundidade à soleira da câmara de visita	2,16m

INTERESSADO: Paulo Jorge Grácio Baptista

LOCAL: Varzeas — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 136/22

REQUERIMENTO Nº: 778/22

DESPACHO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

Dr.º Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

O destino final do esgoto pluvial tem que ser uma linha de água, e não um depósito.

19-05-2022



João Santos

O Chefe de Divisão da DOMA

João Santos, Engº



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO
