

**LOCAL:** Rua da Capela, Fanhais — Nazaré**ASSUNTO:** “Informação prévia para operação de loteamento”**PROCESSO Nº:** 136/22**REQUERIMENTO Nº:** 1764/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
25-01-2023

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.

26-01-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho a emissão de parecer desfavorável com base nos  
fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para  
tomada de decisão.

25-01-2023


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 com a referência n.º 2022,CMN,S,05,3642, datado de 25-11-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 24-11-2022, nomeadamente:

*“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 n.º 2022,CMN,S,05,2470, de 10-08-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto, pelo que se procedeu à reanálise do pedido. Foram sanadas algumas das questões anteriormente elencadas, no entanto, e de acordo com os novos elementos apresentados, verifica-se:*

*1. A emissão de parecer desfavorável no que respeita às infraestruturas públicas, que se transcreve em parte:*

- a) Quanto à solução para a drenagem de águas residuais pluviais, conforme parecer da DOMA: “Pode ser adotada uma das seguintes soluções: 1) execução de um poço absorvente em cada um dos lotes e um poço absorvente para o arruamento a colocar onde está indicada a descarga ou 2) colocação de poços absorventes interligados de forma a reter as águas pluviais das áreas impermeabilizadas (a colocar na zona indicada para a descarga). Deve apresentar os cálculos para o dimensionamento destes poços absorventes”;*
- b) Quanto à capacidade de abastecimento de água ao loteamento e solução para a drenagem de águas residuais domésticas, conforme parecer dos Serviços Municipalizados: “(...) 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. No entanto, e após consulta do “Desenho n.º 9 – Planta de Infraestruturas – Água, Saneamento, Gás”, sugere-se o reposicionamento da estação elevatória de águas residuais domésticas para permitir um maior afastamento da mesma face aos limites do lote 9”;*

c) Quanto à rede viária proposta, conforme parecer do Eng.º Nuno Ferreira: “Considerando a comprimento longitudinal da operação, deverá, adicionalmente, ser prevista a implementação de contentores para resíduos sólidos na zona do impasse, para cumprimento do disposto no n.º 5 do Art.º 59 do DL n.º 194/2009, de 20 de Agosto”.

## 2. Que continua em incumprimento:

a) No que respeita às infraestruturas viárias, conforme parecer do Eng.º Nuno Ferreira: “(...) a proposta de localização da bolsa de estacionamento não vai ao encontro do melhor ordenamento e utilização do espaço viário. (...) Julga-se que a mesma deve ser dispersa de forma paralela ao arruamento e posicionada entre as entradas dos lotes a constituir”.

## 3. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia de uma operação de loteamento num prédio sito na Rua da Capela, Fanhais, Nazaré, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área do prédio	11.120,00 m <sup>2</sup>
Área objeto de intervenção	5.600,00 m <sup>2</sup>
Área total de implantação	1.024,95 m <sup>2</sup>
Área total de construção (habitação)	1.530,00 m <sup>2</sup>
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

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. *CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA*

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

## 7. *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.*

## 8. *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 publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:*

### *Na planta de ordenamento*

*450,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

<b>PDMN – Art.º 52.º</b>		<b>Proposta</b>	<b>Verificação</b>
<i>Uso – n.º 1 do art.º 48.º</i>	<i>Habitação, instalação de equipamentos, comércio e serviços e instalação de indústrias compatíveis com a habitação</i>	<i>Habitação</i>	<i>Cumpre</i>
<i>Densidade bruta máxima de fogos/ha</i>	<i>25 fogos/ha</i>	<i>17,31 fogos/ha</i>	<i>Cumpre</i>
<i>Índice de construção bruto máximo</i>	<i>0,30</i>	<i>0,27</i>	<i>Cumpre</i>
<i>Número de fogos em edificação isolada ou geminada</i>	<i>Dois fogos</i>	<i>Um fogo</i>	<i>Cumpre</i>
<i>Número máximo de pisos</i>	<i>Dois pisos (acima do solo)</i>	<i>Dois pisos</i>	<i>Cumpre</i>

### 9. 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.

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

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

#### 10. 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 m<sup>2</sup> de espaços verdes e de utilização coletiva;
- 315 m<sup>2</sup> 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 com 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> para equipamento de utilização coletiva, devendo inscrever-se nela um círculo de diâmetro não inferior a 15 metros.

Na realidade, a solução apresentada:

- Não prevê cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é inferior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 18.º do RUEMN, considerando-se ainda não haver enquadramento nas exceções previstas no n.º 2 do referido articulado, designadamente contiguidade em relação a outros espaços já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz. Foi já tomada decisão, em reunião de câmara municipal realizada em 01-08-2022, de dispensa de cedência dessa área, optando pela compensação em numerário, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44 do RJUE, valor calculado de acordo com o previsto no art.º 14.º do RUEMN;
- Não prevê cedências para equipamento de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é inferior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º do RUEMN, considerando-se ainda não haver enquadramento nas exceções previstas no n.º 2 do referido articulado, designadamente contiguidade em relação a outros espaços já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz. Foi já tomada decisão, em reunião de câmara municipal realizada em 01-08-2022, de dispensa de cedência dessa área, optando pela compensação em numerário, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44 do RJUE, valor calculado de acordo com o previsto no art.º 14.º do RUEMN;
- Prevê 18 lugares de estacionamento privado e 5 de natureza pública, sendo 1 lugar reservado a utentes com mobilidade condicionada.

	<b>Portaria</b>	<b>Proposta</b>	<b>Verificação</b>
<i>Espaços verdes e de utilização coletiva</i>	252 m <sup>2</sup>	<i>Não previsto</i>	-
<i>Equipamento de utilização coletiva</i>	315 m <sup>2</sup>	<i>Não previsto</i>	-
<i>Estacionamento público</i>	4 lugares	5 lugares	Cumpre

<b>Infraestruturas viárias</b>	<b>Portaria</b>	<b>Proposta</b>	<b>Verificação</b>
<i>Perfil tipo</i>	≥ 9,70 m	9,70 m	Cumpre
<i>Faixa de rodagem</i>	6,50 m	6,50 m	Cumpre
<i>Passeio</i>	1,60 m (x2)	1,60 m (x2)	Cumpre
<i>Estacionamento</i>	2,50 m (x2 opcional)	2,50 m x 5,00 m	Cumpre
<i>Caldeiras para árvores</i>	1,00 m (x2 opcional)	1,20 m x 1,20 m	Cumpre

*Do quadro acima apresentado, considera-se cumprido o dimensionamento das infraestruturas viárias, conforme dispõe a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.*

*No restante, consideram-se cumpridas as normas legais aplicáveis.*

#### **11. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 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.*

#### **12. USO E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTA**

*Aceitável.*

#### **13. 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: desfavorável, conforme parecer que se anexa;*
- *DOMA, relativamente à solução para a drenagem de águas residuais pluviais: desfavorável, conforme parecer que se anexa;*
- *Serviços Municipalizados, relativamente à capacidade de abastecimento de água ao loteamento e solução para drenagem de águas residuais domésticas: desfavorável, conforme parecer que se anexa.”*

## 2. 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.

25-01-2023



Joana Gonçalves  
Arquiteta