

LOCAL: AREAL — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 3469 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 12/97**REQUERIMENTO Nº:** 298/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
15-02-2023

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. 16-02-2023


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a aprovação da alteração da licença de operação de
loteamento com base nos fundamentos e nos termos do teor da informação.

15-02-2023


Maria Teresa Quinto
Chefe da 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 377, de 30/01/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este manifestou expressamente a sua concordância com a proposta de decisão e solicitou que se dê continuidade na tramitação do processo.

Assim sendo e mantendo-se válida a nossa informação de 23/01/2023, deve o processo ser remetido para decisão do executivo.

15-02-2023



Paulo Contente
Arquiteto

INTERESSADO: Martin James O'brien**LOCAL:** AREAL — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1600 - Licença para Obras /Trabalhos /Outras Operações Urbanísticas”**PROCESSO Nº:** 12/97**REQUERIMENTO Nº:** 1653/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:Concordo
25-01-2023

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

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e nos termos do teor da informação, proponho projeto de decisão de deferimento do pedido de alteração da licença de operação de loteamento, com audiência prévia para o interessado se pronunciar, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, ao abrigo dos artigos 121.º e ss do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual, que aprovou o novo Código do Procedimento Administrativo.

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. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações a uma operação de loteamento sita no Moinho de Vento, Nazaré.

A alteração visa incorporar na operação de loteamento o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 6643 e na matriz predial urbana sob o nº 2655, da freguesia da Nazaré.

A incorporação deste prédio na operação de loteamento tinha sido “prevista” na operação de loteamento inicial, dado que era essencial para a futura conclusão da rua Eurico Castro e Silva. Por esse fato a operação de loteamento inicial tinha “reservado” uma parcela de terreno para futura “permuta” com o proprietário do prédio em causa.

2. ALTERAÇÕES PROPOSTAS

As alterações propostas são:

- a) Aumento da área a lotear para um total a lotear para um total de 6.075,50m², por incorporação da área de 124,50m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 6643 e na matriz predial urbana sob o nº 2655, da freguesia da Nazaré.
- b) Constituição do novo lote 6.
- c) Aumento do numero de fogos de 35 para 36.
- d) Aumento da área total de implantação para 1.622,31m²
- e) Aumento da área bruta de construção abaixo do solo para 1.852,58m².
- f) Aumento da área bruta de construção acima do solo para 3.949,05m²
- g) Aumento do numero de estacionamentos para um total de 79 lugares (acrescenta 1 lugar).
- h) Aumento da área cedida para arruamentos, passeios e estacionamentos para um total de 1.557,20m² (aumento de 40,60m²)
- i) Redução da área de cedência ao domínio privado da autarquia para 99,50m² (reduz 100,50m²).

3. SANEAMENTO

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

4. RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO AOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES

Foi feita a notificação aos proprietários dos lotes da operação de loteamento, conforme dispõe o nº 3 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, foi manifestada a

oposição pelos proprietários dos lotes 4 e 5 e a concordância dos proprietários dos lotes 1 e 2 (o lote 3 já não existe na operação de loteamento).

Os proprietários que manifestaram oposição representam 37,10% da área dos lotes da operação de loteamento, portando sendo inferior a 50%, esta oposição não impede a aprovação da alteração do loteamento.

5. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

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

Não foram efetuadas consultas externas.

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 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., 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), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4.ª 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

“Espaço urbanizável categoria H1” aplicando-se o disposto no art.º 50.º.

As alterações propostas mantêm o cumprimento dos parâmetros urbanísticos do plano.

9. 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.

O aumento do número de fogos na operação de loteamento implicaria o acréscimo das áreas cedidas ao domínio público municipal em:

- a) 35,00m² destinados a equipamento de utilização coletiva;
- b) 28,00m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva.

Não estando previstas novas cedências para estes fins e não se justificando a sua previsão propõe-se a sua dispensa optando-se por compensação em numerário a calcular de acordo com o disposto no RUEMN.

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

Não se aplica à alteração pretendida.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

13. AVALIAÇÃO DE EVENTUAL MAIS VALIA A FAVOR DO PROPRIETÁRIO DO FUTURO LOTE 6

Esta operação urbanística implica que o proprietário do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 6643 e na matriz predial urbana sob o nº 2655, da freguesia da Nazaré e proprietário do futuro lote 6 ceda ao domínio público municipal uma área de 40,60m² destinados a alargamento da rua Eurico Castro e Silva e receba do Município a área de 100,50m² que será incorporada no futuro lote 6.

Considerando:

- a) Que esta solução já havia sido prevista na operação de loteamento inicial e por essa razão a área que estamos a transmitir ao particular veio à posse do Município precisamente para esse fim.
- b) É do interesse público que se resolva o estrangulamento existente no arruamento.
- c) A área de terreno que o interessado recebe não lhe possibilita qualquer aumento dos parâmetros urbanísticos já aplicáveis à que atualmente é proprietário.
- d) Para a resolução desta questão foram demolidos muros de vedação e uma moradia existente no terreno, situação que obviamente teve custos ao proprietário.
- e) As avaliações que se anexam.

O saldo entre a avaliação do lote final constituído e o terreno para construção inicial acrescido dos custos de demolição resulta em 640,50€ a favor do Sr. Martin James O'Brien.

14. CONCLUSÃO

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

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projetos de execução das obras de urbanização, nomeadamente rede viária e pedonal que deve incluir a remoção do poste existente na faixa de rodagem.

ANEXO – AVALIAÇÕES
1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO COM A ÁREA DE 124,50m²

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habitação
Coefficiente de afetação	1,00
Coefficiente de localização	2,00
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	25,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	80,90 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação	80,90 m ²
Área total do terreno	124,50 m ²

$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	81,99 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 27.270,00

2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO COM A ÁREA DE 184,40m²

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habitação
Coeficiente de afetação	1,00
Coeficiente de localização	2,00
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	25,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	80,90 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²

Área de implantação	80,90 m ²
Área total do terreno	184,40 m ²
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	83,49 m ²
Valor Comercial	€ 27.760,00

3 - VALOR ESTIMADO DE CUSTO DE DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO PRÉDIO URBANO 2655 DA FREGUESIA DA NAZARÉ

Área a demolir - 42,50m²

Valor base de custo de demolição - 0,05x532,00€=26,60€/m² (de acordo com o disposto no art.º 34 do RUEMN)

Custo da demolição - 1.130,50€

23-01-2023



Paulo Contente

Arquiteto