

LOCAL: ALTO DOS CORVOS, AREAL E RIO NOVO — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário n.º 4630 - Licenciamento para Operações de Loteamento”

PROCESSO Nº: 1/05

REQUERIMENTO Nº: 949/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
27-06-2023



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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF

27-06-2023

Lara Taveira



CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o deferimento do pedido de alteração da licença de
operação de loteamento com base nos fundamentos e termos do teor da
informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

23-06-2023



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de alteração à operação de loteamento n.º 1/2005, sito em Alto dos Corvos, Areal ou Rio Novo, Nazaré, com o alvará de loteamento n.º 3/2007, com obras de urbanização.

A alteração proposta resulta da necessidade de efetuar correções na planta de síntese e na planta de cedências do loteamento, com vista à compatibilização entre o projetado e o efetivamente executado. Com efeito, são corrigidos os parâmetros urbanísticos da operação de loteamento decorrentes dessa compatibilização, bem como os alinhamentos dos lotes 13 e 14, resultando no aumento da sua área. No que respeita aos lotes 13 e 14, são também alteradas as áreas máximas de implantação e de construção, cumprindo o índice máximo de construção de 0,65 preconizado no alvará de loteamento e as disposições constantes do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

Com a presente alteração pretende-se, ainda, retirar a obrigatoriedade de execução de um depósito elevado de abastecimento de água nesta operação de loteamento, que iria garantir também o abastecimento de água à operação de loteamento n.º 2/2005, confinante, dado que essa infraestrutura vai ser executada na parcela prevista no alvará de licença de loteamento n.º 5/2000, e seus aditamentos, a que corresponde a operação de loteamento n.º 10/1997, sita no Camarçã, tendo sido comparticipada pelo promotor desta operação de loteamento, conforme contrato de urbanização celebrado a 02-08-2022, entre o promotor e o Município da Nazaré.

Deste modo, resultam as seguintes alterações:

Área total da propriedade a lotear: 33.491,28 m²;

Área total dos lotes: 9.210,40 m²;

Área total de implantação: 5.212,42 m²;

Área total de construção: 14.546,55 m²;

Volume total de construção: 46.911,78 m³.

Lote 13:

Área do lote: 2.236,67 m²;

Área de implantação: 1.030,80 m²;

Área de construção: 2.061,60 m²;

Volumetria: 9.277,20 m³.

Lote 14:

Área do lote: 329,86 m²;

Área de implantação: 86,30 m²;

Área de construção: 198,99 m²;

Volumetria: 776,70 m².

No que respeita às cedências para integração no domínio público municipal, e decorrente da compatibilização com o executado, passam as mesmas a ser as seguintes:

Arruamentos: 2.627,68 m²;

Passeios: 2.128,55 m²;

Estacionamentos: 1.197,40 m²;

Contentores: 59,53 m²;

Equipamentos de Utilização Coletiva: 6.147,00 m²;

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: 12.108,58 m²;

Posto de Transformação: 12,14 m².

Os restantes parâmetros urbanísticos são mantidos face à operação de loteamento aprovada.

2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 1 do art.º 11.º 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.

3. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

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)

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, 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., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª

Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em “espaço urbanizável – categoria H1”.

A alteração proposta resulta da necessidade de efetuar correções na planta de síntese e na planta de cedências do loteamento, com vista à compatibilização entre o projetado e o efetivamente executado. Com efeito, são corrigidos os parâmetros urbanísticos da operação de loteamento decorrentes dessa compatibilização, bem como os alinhamentos dos lotes 13 e 14, resultando no aumento da sua área. No que respeita aos lotes 13 e 14, são também alteradas as áreas máximas de implantação e de construção, cumprindo o índice máximo de construção de 0,65 preconizado no alvará de loteamento e as disposições constantes do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

A alteração proposta cumpre as disposições constantes do PDMN.

7. CONSULTA PÚBLICA E PRONÚNCIA DOS TITULARES

Não há lugar à realização de notificação aos titulares para pronúncia, uma vez que o interessado é o titular da totalidade dos lotes que constituem a operação de loteamento.

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 serem ultrapassados os limites referidos no art.º 22.º do RJUE.

8. OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

Dado que é aumentada a área dos lotes 13 e 14, e as respetivas áreas de implantação, de construção e volumetria, e ainda da compatibilização entre o projetado e o efetivamente executado, tornou-se necessário reavaliar as necessidades de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento de utilização coletiva.

Assim, de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, a operação de loteamento deveria prever o seguinte dimensionamento de áreas destinadas a:

- Espaços verdes e de utilização coletiva - 3.394,20 m²;
- Equipamento de utilização coletiva - 4.242,74 m²;
- Lugares de estacionamento de natureza privada – 203;
- Lugares de estacionamento de natureza pública – 41.

Da análise da proposta de alteração, verificam-se as seguintes cedências:

	Portaria	Proposta	Verificação
Espaços verdes e de utilização coletiva	3.394,20 m ²	6.147,00 m ²	Cumpre
Equipamento de utilização coletiva	4.242,74 m ²	12.108,58 m ²	Cumpre
Estacionamento privado	203 lugares	209 lugares	Cumpre
Estacionamento público	41 lugares	94 lugares	Cumpre

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Mais se informa que há lugar à apresentação dos projetos de alteração das obras de urbanização, nomeadamente do projeto de arranjos exteriores e do projeto de infraestruturas viárias.

10. 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 superiormente o seu deferimento.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do pedido de alteração da licença de operação de loteamento, devem os projetos das obras de urbanização, já apresentados através da comunicação prévia registada com o n.º 243/23, e requerimento n.º 947/23, datado de 08-05-2023, ser apreciados.

23-06-2023



Joana Gonçalves
Arquiteta