



com a alínea b).

Concordo  
12-09-2023

MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**LOCAL:** Casal Mota, Famalicão — Famalicão**ASSUNTO:** “Formulário n.º 4484 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”**PROCESSO Nº:** 126/22**REQUERIMENTO Nº:** 894/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
12-09-2023

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.

13-09-2023

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:

a) Submeter à decisão do órgão executivo a dispensa da cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e aceitar a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE, já que se considera que, pese embora não cumpra as áreas mínimas para o efeito previstas no n.º1 do artigo 17.º do RUEMN não se enquadra nas exceções previstas no n.º2 do referido articulado, contiguidade em relação a outras já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz.

b) Projeto de decisão de emissão de parecer desfavorável do pedido.

12-09-2023

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 informação prévia de uma operação de loteamento sita em Casal Mota, freguesia de Famalicão.

### 2. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica e nas restantes bases de dados/programas informáticos disponíveis, detetaram-se os seguintes processos:

- Processo de direito à informação n.º 117/18;
- Processo de direito à informação n.º 294/18;
- Processo de informação prévia n.º 186/21.

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

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

### 4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Ao abrigo do art.º 13.º-A do RJUE, foi realizada a consulta à seguinte entidade:

- E-REDES – Distribuição de Eletricidade, S.A., relativamente à viabilidade de alimentação de energia elétrica à operação urbanística proposta – parecer desfavorável.

### 5. 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:

#### Na planta de ordenamento

5.593,03 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.

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	17,86 fogos/ha	Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,30	0,30	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 + cave	Cumpre

## 6. CONSULTA PÚBLICA

Aferiu-se, através dos Censos 2011, que o local de Casal Mota apresenta uma população de 111 indivíduos. A pretensão prevê a constituição de 10 lotes destinados a edificação de moradias unifamiliares de tipologia máxima T4, que multiplicados pelo n.º de indivíduos passíveis de no futuro virem a residir no loteamento (8 indivíduos por cada lote, de que resulta um total de 80) se traduz num valor superior a 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

Posto isto, nos termos do art.º 11.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN), não se encontra a pretensão dispensada da realização de consulta pública por ultrapassar os limites referidos no art.º 22.º do RJUE, designadamente o previsto na alínea c) do n.º 2 do articulado. Contudo, será a mesma realizada em fase subsequente, designadamente quando a pretensão reunir condições de aprovação.

## 7. OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

O dimensionamento das vias cumpre o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março. De acordo com a mesma Portaria, a operação de loteamento deveria prever cedência ao domínio público de:

- 280 m<sup>2</sup> de espaços verdes de utilização coletiva;
- 350 m<sup>2</sup> de equipamento de utilização coletiva;
- 20 lugares de estacionamento privados e 4 lugares de estacionamento de natureza pública.

Na realidade, a solução apresentada prevê:

- 20 lugares de estacionamento privado e 9 de natureza pública, sendo 1 lugar reservado a utentes com mobilidade condicionada.

Não estão previstas cedências para espaços verdes 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.º e n.º 1 do art.º 18 do RUEMN, e ainda por não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público no referido prédio, propõe-se 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.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

## 8. 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 3.º do DL 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.

## 9. USO E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTA

Aceitável.

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

## 11. 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 sejam 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.

11-09-2023

  
Joana Gonçalves  
Arquiteta



Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Área de Ativos Tejo  
Rua S. Luis - Vale Mocho, Andrinos  
2410-276 Leiria  
Tel:244 002 700

À arquiteta Joana Gonçalves  
04-07-2023

Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

A  
Câmara Municipal de Nazaré  
Av. Vieira Guimarães nº54  
2450 - 951 Nazaré

ENTRADA 29 JUN. 2023

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
SIRJUE NZR 2023/00024		Carta/1551/2023/DSAS-AAT	31-05-2023

Assunto: Processo SIRJUE NZR 2023/00024 - Sonhar e Viver - Investimentos, Lda, Casal Mota, Famalicão, Nazaré

Exmo. Senhor,

No âmbito da consulta em epígrafe, vimos por este meio apresentar a apreciação da E-REDES – Distribuição de Eletricidade SA sobre a possível interferência, presente e futura da operação de loteamento em causa com a atividade e/ou infraestruturas da empresa, dando assim o nosso parecer **desfavorável**.

De acordo com o referido verifica-se que, das peças processuais disponibilizadas para consulta, não é possível apreciar a pretensão sem conhecer as infraestruturas elétricas de serviço público propostas, em especial a nova potência prevista para cada lote/fração.

O pedido de parecer deverá ser instruído com um projeto de infraestruturas elétricas de serviço público, do qual farão parte, a ficha síntese do loteamento, a ficha eletrotécnica, as redes elétricas de serviço público propostas, planta de localização, planta de situação, planta do loteamento com indicação dos pontos de entrega de energia elétrica e breve memória descritiva.

Com os melhores cumprimentos,

Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Área Ativos Tejo - Área Ligações à Rede  
O Responsável

Roberto Ribeiro  
(Subdiretor)

**LOCAL:** Casal Mota, Famalicão — Famalicão

**ASSUNTO:** “Formulário nº 4484 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”

**PROCESSO Nº:** 126/22

**REQUERIMENTO Nº:** 894/23

**DESPACHO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À arquiteta Joana Gonçalves.

29-08-2023



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

1. Trata-se de um pedido de informação prévia de uma operação de loteamento sita em Casal Mota, Famalicão.

2. Relativamente à solução da rede viária, não se vê inconveniente na solução apresentada.

28-08-2023



Nuno Ferreira  
Engenheiro Civil

**LOCAL:** Casal Mota, Famalicão — Famalicão

**ASSUNTO:** “Formulário nº 4484 - Informação Prévia para Operações de Loteamento”

**PROCESSO Nº:** 126/22

**REQUERIMENTO Nº:** 894/23

**DESPACHO:**

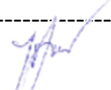
**INFORMAÇÃO**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,  
Dr.º Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

A solução apresentada para a rede pluvial, prevê a ligação ao coletor de outro loteamento; é necessário demonstrar por cálculo que o diâmetro do coletor existente é suficiente para permitir a referida ligação.

Caso não se verifique essa capacidade, terá que ser encontrada outra solução.

31-08-2023

-----  
  
João Santos, Engº Civil  
O Chefe de Divisão da DOMA  
João Santos, Engº





## SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DA NAZARÉ

<b>ASSUNTO:</b> Prestação de informações para efeitos de elaboração dos projetos de engenharia referentes às redes prediais de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas	<b>INFORMAÇÃO N.º</b> 04/ITEC-SMN/2023
	<b>PROCESSO N.º</b> LE 126/22
<b>ANTECEDENTES</b>	<b>DESPACHO</b>

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

Na sequência do pedido da DPU da Câmara Municipal a Nazaré relativo ao pedido de viabilidade de ligação às redes de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas das redes prediais referentes à operação urbanística LE 126/22 relativa ao projeto de loteamento habitacional no Casal Mota, em nome de Sonhar e Viver - Investimentos, Lda, cumpre-me informar que as informações disponibilizadas pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação.

Não obstante, informo que, à data, a zona em causa não é servida pelas 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

10-07-2023

Tiago Pimpão