

PROJECTO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL- VERSÃO 4
PROCESSO n.º 126/22
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

PROPRIEDADE LOCALIZADA NO CASAL MOTA
REQUERENTE: SONHAR E VIVER, INVESTIMENTOS, LDA.

COMPOSIÇÃO CADASTRAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO:

ARTIGO RÚSTICO- MATRIZ N.º 83- SECÇÃO Nº G – FREGUESIA FAMALICÃO/
CONCELHO NAZARÉ
ARTIGO URBANO- MATRIZ N.º 2460 P – FREGUESIA FAMALICÃO/ CONCELHO
NAZARÉ

NAZARÉ, 16 de abril de 2024

ÍNDICE:

PARTE 1 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- I- ÁREA OBJECTO DO PEDIDO**
- II- CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA**
- III- ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS**
- IV- JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO**
- V- INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS EXISTENTES**
- VI- PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS**
- VII- ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS**
- VIII-QUADRO SINÓPTICO- OUTROS INDICADORES**
- IX- REDES DE INFRAESTRUTURAS E SOBRECARGA QUE A PRETENSÃO PODE IMPLICAR, NO CASO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO EM ÁREA NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR**
- X- SOLUÇÃO ADOTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, DE ENERGIA ELÉTRICA, DE SANEAMENTO, DE GÁS E DE TELECOMUNICAÇÕES E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS**
- XI- ESTRUTURA VIÁRIA ADOTADA, ÁREAS DESTINADAS ÀS VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS, INCLUINDO AS PREVISTAS EM CAVE**

PARTE 2 – PEÇAS DESENHADAS

I- Extractos das Plantas de Zonamento e Implantação dos Planos Municipais de Ordenamento do território e das respectivas plantas de condicionantes, assinalando a área objecto de intervenção;

II-

PEÇAS DESENHADAS- FORMATO DIGITAL EDITÁVEL

DESENHO N.º 01- V3- LevTop.DWG.....LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

DESENHO N.º 02- V3- PLANTA SÍNTESE.DWG.....PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO

PEÇAS DESENHADAS- FORMATO DIGITAL NÃO EDITÁVEL

DESENHO N.º 01-L1.....LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO TERRENO

DESENHO N.º 02-V4 (SUBSTITUI DESENHO N.º 02-V3).....PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE

DESENHO N.º 03-V4(SUBSTITUI DESENHO N.º 03-L2).....PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO

DESENHO N.º 03A-V4(SUBSTITUI DESENHO N.º 03A-L2).....
.....PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

DESENHO N.º 04-V4(SUBSTITUI DESENHO N.º 04-V3).....CORTES AB- CD

DESENHO N.º 04-A-V4.....CORTE EF

DESENHO N.º 05-V4(SUBSTITUI DESENHO N.º 05-L2).....
.....PLANTA DAS INFRAESTRUTURAS E SUA LIGAÇÃO ÀS INFRAESTRUTURAS GERAIS

DESENHO N.º 06-V4(SUBSTITUI DESENHO N.º 06-L2).....PLANTA DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA

DESENHO N.º 07-V4.....SIMULAÇÃO VIRTUAL TRIDIMENSIONAL 1

DESENHO N.º 08-V4.....SIMULAÇÃO VIRTUAL TRIDIMENSIONAL 2

PARTE I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I ÁREA OBJECTO DO PEDIDO

I-I- O local de intervenção, que será objecto de Loteamento, situa-se no Casal Mota em “Cafurna ou Cova da Vinha”, freguesia de Famalicão, concelho da Nazaré, constituído por dois artigos matriciais e uma descrição predial na Conservatória do Registo Predial da Nazaré (um prédio rústico e um urbano):

Está descrito na ficha n.º 816 da C R.P.N. e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 83, secção G, com a área de 5 126.97 m² e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2460-P, com a área de 5 593.03 m².

TOTAL.....5126.97 m² (rústico) + 5 593.03 m² (urbano) = 10 720.00 m²

I-II- Segundo o disposto no artigo 41º de Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redacção actual, considera-se como “Área de Intervenção” a área a lotear classificada no Plano Director Municipal do Concelho da Nazaré como Espaço Urbanizável com a categoria H3, coincidente com a matriz predial urbana sob o artigo n.º 2460-P, com a área de 5 593.03 m². Esta área, classificada pelo critério descrito, consiste na Área Total de Intervenção deste Projecto.

I-III-O terreno tem uma forte inclinação, em média 20% com taludes pronunciados, e pendente com exposição Noroeste, tal como acontece na Serra da Pescaria de que é um natural prolongamento. Tem vistas soberbas de mar a Noroeste e Norte, num horizonte próximo em que se alcança a Nazaré.

O povoamento vegetal é espontâneo na maior parte da sua área, tendo tido evidente actividade agrícola numa faixa a Poente.

II- CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

II-I- O projecto proposto prolonga, para Norte, um Projecto de Loteamento aprovado pela Câmara Municipal da Nazaré, Proc.º n.º 638/ 17.

II-II-O arruamento previsto no Loteamento aprovado, sentido Norte-Sul, acaba em dois impasses nos seus extremos. É o impasse a Norte deste arruamento que é

abolido para permitir a continuidade da via para servir a actual operação urbanística (Loteamento).

II-III-Um outro arruamento, existente a Nascente do terreno, dará acesso a apenas a um lote (lote 4).

II-IV-A caracterização descrita, para o Proc.º n.º 126/ 22 versão 1 é, no essencial, aquela que se aplica à presente pretensão. Assim, transcreve-se da memória descritiva inicial (Proc.º n.º 126/ 22) o seguinte:

II-IV-I- Considerando a excelência da localização e vistas deste local e a forma como consubstancia a transição de linha de cumieira da serra, aqui pontuada por um pequeno aglomerado urbano (Casal Mota), e o Vale de S. Gião, já terras do mar, houve particular cuidado na intervenção proposta. Atendeu-se assim ao impacto visual do futuro construído para o exterior como a “capitalização” das características do local para o interior do conjunto do loteamento.

II-IV-II- Ponderaram-se e “cruzaram-se” sucessivas condicionantes que deveriam regular e determinar a solução final. Entre elas destacam-se:

- O traçado do acesso viário principal à urbanização que, forçosamente, ter-se-ia de desenvolver-se de Sul para Norte, no sentido da menor pendente do terreno, e a forma como se articularia com os lotes projectados;
- A necessidade de “abrir” as construções às vistas panorâmicas, sem privilegiar nenhuma delas em particular; organizar as construções e dispô-las em implantação de forma a precaver a melhor insolação de espaços interiores possível; contornando a forte pendente do terreno e tornando-a um benefício e não uma condicionante negativa;
- “Fundir” as construções com o terreno utilizando métodos construtivos em alçados e coberturas (verde ou seixo rolado) permitindo uma “leitura” de um espaço regado mas não contrastante com o território vizinho;
- Modelar o terreno sem grandes desmontes ou aterros.

II-IV-III- A implantação dos lotes para construção no terreno é pensada de forma a deixar os espaços exteriores direccionados para onde se obtêm as melhores

vistas, para a paisagem e o oceano, como também, sempre que possível, outros espaços e áreas de permanência “abrigadas” do forte vento de Noroeste.

//-IV-IV- Onde o terreno o permite, praticamente sem modelação, os lotes têm caves para estacionamento com acesso directo aos arruamentos. Nos restantes casos o estacionamento será efectuado ao nível do último piso das construções, concordante com o arruamento.

//-IV-V-A solução prevê a construção de 10 moradias, 4 geminadas parcialmente e 6 isoladas, tipo T3, reservando-se os espaços estritamente necessários para utilização colectiva, considerando as características específicas desta intervenção, onde a utilização preferencial se focará no lote/ moradia. O n.º de pisos das construções oscila entre dois e dois mais cave.

//-IV-VI- Muito embora o objectivo do Projecto fosse a mínima modelação do terreno natural, nunca seria possível implantar semelhante empreendimento sem prever sucessivas “plataformas”, vencendo o forte desnível do terreno. Em consequência são adoptadas soluções que visam diminuir a altura de muros de contenção de terras que consolidam estas plataformas, minimizando os efeitos negativos da sua presença visual.

//-IV-VII -É desenhada um acesso à parcela confinante a *Poente (artigo 83, secção G)* que provem, como área remanescente, da operação de loteamento proposta. Este acesso cumpre os parâmetros de dimensionamento previstos no Quadro II da Portaria n.º 216-B/2008, na sua redacção actual.

III- ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

III-I- O Plano Director Municipal do Concelho da Nazaré estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos para a Área de Intervenção do presente Loteamento.

Categoria.....	Espaço Urbanizável Categoria H3
Densidade bruta máxima de fogos/ ha.....	25 fogos/ ha
Índice de Construção bruto máximo.....	0.30
N.º de fogos em edificação isolada ou geminada.....	2
N.º máximo de pisos.....	2

III-II-São utilizados índices de ocupação do solo, neste Projecto de Loteamento, coincidentes com os definidos pelo Plano Director Municipal, como se verificará adiante.

IV- JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

IV-I-O terreno está parcialmente classificado como “Espaço Urbanizável”, segundo Plano Director Municipal, que coincide com a área e conformação da matriz predial urbana sob o artigo n.º 2460-P. Tem como enquadramento para Poente a Área de Protecção da Orla Costeira (*Decreto-Lei n.º 159/2012, de 24 de Julho*). Como nas áreas urbanizáveis são permitidas apenas baixas densidades habitacionais, estão garantidas à partida condições de uma ocupação racional e regrada do solo nesta zona, adequadas à beleza e fragilidade deste local.

IV-II-Paisagisticamente o terreno integra-se em todo este conjunto da Serra da Pescaria: aglomerados pequenos e dispersos pelas fraldas da Serra, vistas soberbas para o Oceano, povoamento vegetal espontâneo, aqui e ali agricultado ou florestado.

IV-III-Finalmente, este projecto é a sequência lógica do Loteamento já aprovado pela Câmara Municipal da Nazaré; Proc.º n.º 638/ 17, retirando deste a mesma metodologia de intervenção no território.

V- INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS EXISTENTES

V-I- Esta proposta está, como já referido, condicionada, formal e funcionalmente, por um Loteamento aprovado e com Alvará de construção emitido. Estão os dois, por acréscimo, localizados próximo do Casal Mota, dependendo desta estrutura urbana para estabelecer acessos à estrutura viária exterior.

V-II- Pode-se entender que estas operações urbanísticas consistem numa área de expansão do Casal Mota, eminentemente habitacionais e destinadas à radicação de uma nova população no local.

VI- PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, A ÁREA A AFETAR AOS DIVERSOS USOS

VI-I- São propostos dez Lotes para construção. Em cada um deles prevê-se a construção de uma moradia tipo T3 (ou outra tipologia) com o total de 167.79m² de área bruta de construção.

VI-II- Os Lotes 1 a 6 terão 2 pisos e uma cave. Os Lotes 7 a 10 terão dois pisos e o estacionamento far-se-á no interior dos lotes, ao nível do último piso. Todos os lotes terão a possibilidade de ter áreas exteriores verdes e espaços para instalação de piscinas

VI-III- Os lotes 5 e 6 têm áreas de implantação, na cave e piso imediatamente superior até à estrema da propriedade, porque se tratam de dois pisos completamente enterrados em relação à propriedade vizinha e contígua.

VII--ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS

VII-I Seguindo indicações Camarárias, os espaços de utilização colectiva resumem-se às vias, passeios e estacionamento públicos.

VII-II-Será no interior dos Lotes que se concentrarão os espaços exteriores de lazer e de fruição da paisagem, consistindo num conjunto de plataformas, em diversos níveis, cuidadosamente projectadas para servir o fim a que se destinam.

VIII-QUADRO SINÓPTICO- OUTROS INDICADORES

VIII-I-O quadro seguinte regista os indicadores urbanísticos mais relevantes do presente Projecto de Loteamento:

QUADRO DE ÁREAS E OCUPAÇÕES

Lotes	Área do Lote (m ²)	Usos elevação	Usos cave	Implantação ¹ máxima (m ²)	Cércea máxima ² (m)	Nº de Pisos	Nº de Fogos	Nº Estac.	Área bruta máxima Construção (m ²)	Superfície nos lotes máxima Impermeabilização (m ²)	Área bruta máxima de Caves (m ²)
				Al					Abc	Sl	Abc
1	333,14	Habit	Estac.	145,34	10,50	2 + cave	1	2	167,79	276,00	110,00
2	384,00	Habit	Estac.	157,00	10,50	2 + cave	1	2	167,79	296,00	110,00
3	363,89	Habit	Estac.	149,04	10,50	2 + cave	1	2	167,79	283,00	110,00
4	422,55	Habit	Estac.	198,39	4,50	2 + cave	1	2	167,79	367,00	100,00
5	370,25	Habit	Estac.	203,46	10,50	2 + cave	1	2	167,79	297,00	120,00
6	324,68	Habit	Estac.	173,62	10,50	2 + cave	1	2	167,79	278,00	110,00
7	281,59	Hab.+Est.		148,74	4,50	2	1	2	167,79	256,00	-
8	347,05	Hab.+Est.		193,00	4,50	2	1	2	167,79	296,00	-
9	400,37	Hab.+Est.		193,00	4,50	2	1	2	167,79	338,00	-
10	601,95	Hab.+Est.		193,00	4,50	2	1	2	167,79	396,00	-
TOTAIS	3829,47	-	-	1754,59	-	-	10	20	1677,90	3083,00	660,00

¹ exclui piscinas e suas áreas técnicas, áreas descobertas pavimentadas e cobertas não compartimentadas, (alpendres e avanços de coberturas), muros de contenção e de delimitação do lote respectivo

² a cércea é calculada nas fachadas principais dos edifícios, directamente acessíveis ou contíguas a vias públicas

será mantida uma zona pavimentada de até 1 metro de largura em torno da implantação dos edificadnos nos lotes.

QUADRO RESUMO FINAL

ÁREA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO	3829,47
INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO	
ARRUAMENTO VIÁRIO PRINCIPAL	834,33
CEDENCIA PARA ALARGAMENTO DE VIA PÚBLICA	55,90
ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE	136,73
PASSEIOS	711,95
POSTO DE TRANSFORMAÇÃO	12,00
MUROS DE CONTENÇÃO DE TERRAS	12,65
OUTRAS ÁREAS	
ÁREA REMANESCENTE	5126,97
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO	1763,56
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO	5593,03
ÁREA TOTAL DO TERRENO	10720,00
N.º DE ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	9

VIII-II- Registam-se neste Projecto de Loteamento os seguintes indicadores adicionais:

Densidade bruta - fogos/ ha.....17.9 fogos/ ha
Índice de Construção bruto (Espaço Urbanizável Categoria H3).....0.30
N.º de fogos máximo em edificação isolada ou geminada.....2
N.º máximo de pisos (excepto caves).....2

VIII-III-CEDÊNCIAS

São os seguintes os valores registados como área de cedência ao Município:

Arruamento viário principal.....	834,33 m2
Cedência para alargamento de via pública.....	55,90 m2
Estacionamento à superfície.....	136,73 m2
Passeios.....	711,95
Posto de Transformação.....	12,00
Muros de contenção de terras.....	12,65 m2
Total.....	1 763,56 m2

VIII-IV-Outros indicadores de dimensionamento:

Estacionamento no interior dos lotes.....	20
Estacionamento público.....	9
Estacionamento reservado a utentes com mobilidade condicionada.....	1

Cumpra-se assim, por excesso, o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, na sua redacção actual, estando previstos 20 lugares de estacionamento no interior dos lotes. Por aplicação dos parâmetros de dimensionamento em projectos de loteamento da mesma Portaria, seriam necessários 20% para estacionamento público, ou seja 4 lugares. O presente Projecto propõe 9 lugares de estacionamento público.

Acresce que, de acordo com a Secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/ 2006, destes 9 lugares de estacionamento públicos, 1 lugar deve ser reservado para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada. O Projecto regista 1 lugar de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade condicionada.

IX- REDES DE INFRAESTRUTURAS E SOBRECARGA QUE A PRETENSÃO PODE IMPLICAR, NO CASO DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO EM ÁREA NÃO ABRANGIDA POR PLANO DE PORMENOR

IX-I- Este Loteamento, sendo de pequena dimensão (10 moradias), será abastecido pelas redes públicas de infraestruturas, nomeadamente no âmbito da competência dos SMAS tais como o abastecimento de água e o saneamento. Exceptua-se a rede de Alimentação Eléctrica que será alimentada por Posto de Transformação.

IX-II- O arruamento público que se situa a Nascente tem um perfil transversal superior a 3.50m desde o seu início no aglomerado urbano do Casal até ao local do presente loteamento (conforme levantamento). Será dotado das infraestruturas necessárias a esta operação urbanística, por intermédio do “passeio técnico” e de acordo com o Desenho n.º 05-V4.

X- SOLUÇÃO ADOTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, DE ENERGIA ELÉTRICA, DE SANEAMENTO, DE GÁS E DE TELECOMUNICAÇÕES E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS

X-I- As redes de infraestruturas enunciadas neste ponto, à excepção da rede eléctrica (Posto de Transformação) têm ligação às redes gerais existentes no local.

X-II- É criado um “Passeio Técnico” público onde se encaminharam todas as infraestruturas para abastecimento do Lote n.º 4, que não é contíguo ou marginal à via pública principal na presente proposta de Loteamento.

X-III- De acordo com parecer da “E-Redes”, de 27/11/2023, que se transcreve parcialmente, prevê-se uma área no Loteamento para a localização de um Posto de Transformação:

“...Considerando a localização do empreendimento e a potência pretendida, não é possível o fornecimento de energia eléctrica em Baixa Tensão através das infraestruturas existentes, pelo que deverá ser estabelecido um (ou mais) Posto(s) de Transformação e Seccionamento de Serviço Público, bem como a respetiva alimentação em Média Tensão (30 Kv)...”

XI-- ESTRUTURA VIÁRIA ADOTADA, ÁREAS DESTINADAS ÀS VIAS, ACESSOS E ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS, INCLUINDO AS PREVISTAS EM CAVE

XI-I- A estrutura viária do Loteamento é composta por dois tipos de vias, como também pelo estacionamento:

- A via principal que consiste no prolongamento da via do Loteamento aprovado pela C.M. da Nazaré, Proc.º n.º 638/ 17. Nela se situam os 9 estacionamentos públicos projectados, cujos critérios de dimensionamento seguem o prescrito na n.º Portaria n.º 75/2024 e no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré.
- A Nascente da urbanização existe uma estrada municipal cujo perfil transversal propomos, onde é possível, ser aumentado em 3.25m ao seu eixo mais 1.60m para passeio, por intermédio de cedência ao Município de área de terreno para o efeito necessária. Onde já existe passeio construído em propriedade contígua a

Sul/ Nascente deste Loteamento, ele é prolongado, tendo a rua 4.40m de perfil transversal no ponto mais desfavorável.

- As caves das edificações, com acesso a partir do arruamento principal do Loteamento, estarão praticamente ao nível da via e albergarão dois lugares de estacionamento.

XI-II-A estrutura pedonal consiste num conjunto de passeios marginais aos Lotes e um atravessamento viário em “passadeiras de peões”.

Nazaré, 16 de abril de 2024
O Arquitecto: