

**PROJECTO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL.
LICENCIAMENTO
Proc.º 638/17
RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 1314/2019/DPU
ANTECEDENTE- INFORMAÇÃO PRÉVIA Proc.º N.º 121/2015**

PROPRIEDADE LOCALIZADA NO CASAL MOTA

COMPOSIÇÃO CADASTRAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO:

RÚSTICO- MATRIZ N.º 87, SECÇÃO G– FREGUESIA FAMALICÃO/ CONCELHO NAZARÉ
URBANO- MATRIZ N.º 2252-P

RÚSTICO- MATRIZ N.º 90, SECÇÃO G– FREGUESIA FAMALICÃO/ CONCELHO NAZARÉ

RÚSTICO- MATRIZ N.º 91, SECÇÃO G– FREGUESIA FAMALICÃO/ CONCELHO NAZARÉ
URBANO- MATRIZ N.º 2250-P

NAZARÉ, 1 de outubro de 2019

ÍNDICE:

PARTE 1 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- I- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 1314/2019/DPU**
- II- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 826/2019/DPU**
- III- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 1216/2018/DPU**
- IV- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
- V- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**
- VI- ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**
- VII- ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E PAISAGÍSTICO**
- VIII-INDICADORES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.**
- IX- CEDÊNCIAS**
- X- ESTRUTURA VIÁRIA E PEDONAL**
- XI- INFRAESTRUTURAS**

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-

Desenho n.º 01-L1 (substitui Desenho n.º 01-L)	LEVANTAMENTO DO TERRENO
Desenho n.º 02-L3 (substitui Desenho n.º 02-L2)	PLANTA DE TRABALHO
Desenho n.º 03-L3 (substitui Desenho n.º 03-L2)	PLANTA DE MODELAÇÃO DO TERRENO
Desenho n.º 04-L3 (substitui Desenho n.º 04-L2)	PLANTA SÍNTESE
Desenho n.º 05-L3 (substitui Desenho n.º 05-L2)	CORTES AB- CD- EF- GH
Desenho n.º 06-L3 (substitui Desenho n.º 06-L2)	CORTES EF- IJ
Desenho n.º 07-L3 (substitui Desenho n.º 07-L2) PLANTA DE ZONAMENTO E ÁREAS DE CEDÊNCIA
Desenho n.º 08-L3 (substitui Desenho n.º 08-L2) PLANTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE
Desenho n.º 09-L3 (substitui Desenho n.º 09-L2) PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DE PERCURSOS ACESSÍVEIS
Desenho n.º 10-L3 (substitui Desenho n.º 10-L2)	PLANTA DE ACESSIBILIDADES
Desenho n.º 11-L3 (substitui Desenho n.º 11-L2)	PLANTA DE ARRANJOS EXTERIORES
Desenho n.º 12.3 INF (substitui Desenho n.º 12.2 INF) PLANTA SÍNTESE DE INFRAESTRUTURAS
Desenho n.º 13-L	SIMULAÇÃO VIRTUAL TRIDIMENSIONAL

PARTE I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 1314/2019/DPU

I.I Este ofício refere “...um erro de base na proposta de loteamento que só agora identificamos, nomeadamente existe incongruência entre os limites da área remanescente e a área de intervenção do loteamento, verificando-se a sobreposição destas áreas. A área de intervenção deve corresponder à área a lotear e não pode sobrepor-se sobre à área remanescente que por definição não faz parte do loteamento...”.

Acolhendo este reparo, convém referir que a metodologia utilizada para definir as áreas de intervenção e remanescente do Loteamento teve por base considerar a área de intervenção como a área urbanizável, segundo o P.D.M.

Desta forma a área de intervenção, a partir da qual se calculou o índice de construção, é, na proposta anterior, menor que área cartografada.

I.II Na presente proposta, com vista tornar mais claro o cálculo das áreas da operação de loteamento e sanar o “erro” indicado no ofício em epígrafe, utilizou-se a seguinte metodologia:

- a) Considerar a área de intervenção a área medida por levantamento topográfico, correspondendo á área real a lotear incluindo todas as suas infraestruturas com impacto nessa área.
- b) Assim, todas as áreas que constam, nesta proposta e dentro da área de intervenção, são efectivamente áreas reais.
- c) A área remanescente absorve a área sobrança, incorporando as diferenças resultantes da metodologia utilizada.

II- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 826/2019/DPU

I.I De acordo com o teor deste Ofício foram realizadas as seguintes correcções ao Projecto merecendo também os seguintes esclarecimentos:

- a) É abolida a designação de “Espaços de Utilização Colectiva” relativa a uma área do Loteamento que é destinado à “Instalação e Serventia da Estação Elevatória”. Será um talude em gravilha de acordo com o especificado nos desenhos do Projecto.

- b) Quantifica-se na Planta de Cedências a área para instalação do Posto de Transformação.
- c) Corrige-se a delimitação da “Área de Intervenção”, de acordo com o acerto de extremas com o prédio confinante.

III- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO 1216/2018/DPU

II.I Muito embora as questões, levantadas no Ofício em epígrafe, digam respeito sobretudo às Especialidades e não à Arquitectura, são corrigidas várias situações que passamos a descrever:

- a) Contempla-se um espaço para colocação de caixotes de recolha de resíduos sólidos, entre o lote 14 e 15;
- b) Desloca-se do Ecoporto para uma zona de tráfego automóvel condicionado e com menos inclinação do que a da via principal;
- c) São abolidas as áreas de cedência arborizadas, passando a constituírem passeios, zonas de tráfego condicionado, ou espaços em gravilha;
- d) Prolonga-se o passeio defronte dos lotes 5 e 8;
- e) O Posto de Transformação é indicado na sua implantação e dimensões reais, tendo sido necessária um acerto de extremas de cerca de 6m² da parcela contígua a Sul, para a qual se junta a devida autorização do seu proprietário;
- f) Algumas destas correcções obrigaram a recalcular o dimensionamento das infraestruturas do loteamento, tendo-se reportado as diferenças das áreas do levantamento em relação às que constam na Conservatória do Registo Predial nas áreas destinadas a arruamentos e passeios, conforme preconizado em Informação Prévia 639/2016/DPU;
- g) O arruamento que se encontrava previsto para lá da área urbanizável foi corrigido para não exceder esta área;
- h) A implantação das colunas de iluminação respeita o que se encontra determinado no ponto 7 do parecer do Eng. [REDACTED];
- i) Na resposta ao ponto 8 do mesmo parecer, tal como se encontra definido no projecto de gás, o abastecimento será feito individualmente por lote.

II.II Não se reapresenta o seguinte elemento que já consta do processo e se mantêm válido e adequado:

- a) Termo de Responsabilidade da Equipa Multidisciplinar;

j) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

III.I O local de intervenção, que será objecto de Loteamento, situa-se no Casal Mota e Terra do Mar, freguesia de Famalicão, concelho da Nazaré, constituído por cinco artigos matriciais e três descrições prediais na Conservatória do Registo Predial da Nazaré (três prédios rústicos e dois urbanos):

PRÉDIO A

Descrito na ficha n.º 3080 da C R.P.N. e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 87, secção G, com a área de 3 685.00 m² e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2252-P, com a área de 3 515.00 m². Área total do prédio A = 7200 m²

PRÉDIO B

Descrito na ficha n.º 1720 da C R.P.N e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 90, secção G, com a área de 8 320 m²

PRÉDIO C

Descrito na ficha n.º 1815 da C R.P.N. e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 91, secção G, com a área de 689.13.00 m² e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2250-P, com a área de 2 190.87 m². Área total do prédio A = 7200 m²

TOTAL.....12 694.13 m² (rústicos) + 5 705.87 m² (urbano) = 18 400.00 m²

III.II Segundo o disposto no artigo 41º de Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redacção actual, considera-se apenas como “Área de Intervenção” a área a lotear classificada no Plano Director Municipal do Concelho da Nazaré como espaço urbano de nível III e espaço urbanizável com a categoria H3. Assim, da área total dos terrenos envolvidos (18 400m²), apenas 14 139.98m² estão classificados pelo critério descrito e consistem na Área Total de Intervenção deste Projecto.

III.III O terreno, de Nascente para Poente, consiste numa pequena parcela urbana (descaracterizada) com construções em estado de ruína, desenvolvendo-se, na sua maior extensão e área, em estado natural. 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 pequena actividade agrícola numa faixa a Poente.

III.IV Este Projecto de Loteamento tem como antecedente a “INFORMAÇÃO PRÉVIA Proc.º N.º 121/2015”, onde se comunicou a aprovação do pedido. Todos os limites constantes desta informação prévia favorável são respeitados no presente Projecto, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJUE.

IV- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

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, 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.

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 Nascente para Poente, no sentido da maior pendente do terreno, e a forma como se articularia com o pequeno núcleo urbano;
- 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 regrado mas não contrastante com o território vizinho;

- modelar o terreno sem grandes desmontes ou aterros.

IV.III Projecta-se um arruamento de acesso à urbanização, com dois impasses (permitindo o futuro prolongamento das respectivas vias), tendo um perfil rasante de forte inclinação, no seu desenvolvimento Nascente Poente. Permite, contudo, um acesso aos lotes com um mínimo desmonte de terras.

Quatro acessos secundários a lotes terão características de circulação condicionada e, por isso, pavimentos diferenciados do arruamento principal.

IV.IV 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 outros espaços e áreas de permanência “abrigadas” do forte vento de Noroeste.

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 alpendrado e ao nível do último piso das construções, concordante com o arruamento.

IV.V A solução prevê a construção de 24 moradias, 6 geminadas, 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 São desenhadas duas serventias, uma de acesso a um terreno confinante a Sul, outra, ligando a estrutura viária do loteamento a um espaço remanescente de uso agrícola, no interior da área de intervenção.

k) ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

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

São utilizados índices de ocupação do solo, neste Projecto de Loteamento inferiores aos definidos pelo Plano Director Municipal, como se verificará no Capítulo V.

VI ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E PAISAGÍSTICO

VI.I O terreno está parcialmente classificado como “Espaço Urbanizável” segundo Plano Director Municipal. Tem como enquadramento para Poente a Área de Protecção da Orla Costeira (DL n.º 309/93- Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/ 2002 de 17 de Janeiro). 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.

VI-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.

VII INDICADORES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

VII.1 O quadro seguinte regista os indicadores urbanísticos mais relevantes do presente Projecto de Loteamento:

QUADRO DE ÁREAS E OCUPAÇÕES

Lotes	Área do Lote (m2)	Usos elevação	Usos cave	Implantação* máxima (m2)	Nº de Pisos	Nº de Fogos	Nº Estac.	Área bruta de Construção (m2)		Superfície nos lotes de Impermeabilização (m2)	Área bruta máxima de Caves (m2)
								Ai	Abc		
1	483,36	Habit	Estac.	152,26	2 + cave	1	2	171,49	323,46	102,23	
2	272,00	Habit	Estac.	152,26	2 + cave	1	2	171,49	272,00	102,23	
3	391,08	Habit	Estac.	152,26	2 + cave	1	2	171,49	288,20	102,23	
4	222,55	Habit	Estac.	152,26	2 + cave	1	2	171,49	222,55	102,23	
5	582,37	Hab.+Est.		131,94	2	1	2	171,49	303,50	0,00	
6	344,61	Habit	Estac.	133,39	2 + cave	1	2	171,49	215,39	83,37	
7	197,48	Habit	Estac.	136,79	2 + cave	1	2	171,49	197,48	86,77	
8	527,72	Hab.+Est.		131,94	2	1	2	171,49	300,00	0,00	
9	354,38	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	226,02	99,80	
10	400,71	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	287,30	99,80	
11	299,18	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	186,57	160,97	99,80	
12	187,02	Habit	Estac.	124,39	2 + cave	1	2	180,76	148,33	91,13	
13	315,41	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	246,67	99,80	
14	439,23	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	188,78	99,80	
15	475,17	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	326,35	99,80	
16	541,09	Habit	Estac.	110,76	2 + cave	1	2	180,76	307,34	99,80	
17	389,08	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	269,46	0,00	
18	384,00	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	267,20	0,00	
19	384,00	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	267,20	0,00	
20	384,00	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	267,20	0,00	
21	384,00	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	267,20	0,00	
22	384,00	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	267,20	0,00	
23	288,60	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	269,25	0,00	
24	327,88	Hab.+Est.		119,53	2	1	2	171,49	268,44	0,00	
TOTAIS	8958,92			2999,05		24	48	4195,73	6157,49	1368,79	

* exclui piscinas, áreas descobertas pavimentadas e cobertas não compartimentadas (varandas, terraços, alpendres e avanços de coberturas)

QUADRO RESUMO FINAL

ÁREA DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO	8958,92
INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO	
ARRUAMENTOS VIÁRIOS PRINCIPAIS/ CIRCULAÇÃO CONDICIONADA	2545,37
ESTACIONAMENTO À SUPERFÍCIE	272,06
PASSEIOS	1562,63
SERVIENTIAS E ARRUAMENTOS PEDONAIS	300,44
ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DE RESERVATÓRIO DE ÁGUA	104,99
MUROS DE CONTENÇÃO DE TERRAS	21,06
ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DO PT	12,00
ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO E SERVIENTIA DA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA	362,51
ÁREA REMANESCENTE	4260,02
ÁREA TOTAL DA INTERVENÇÃO	14139,98
ÁREA TOTAL DOS TERRENOS	18400,00

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

Área de Intervenção Urbanizável	14 139.98 m ²
Superfície bruta de pavimentos	4 195.73 m ²
Índice de Construção bruto	0.296
Densidade bruta - fogos/ ha	17 fogos/ ha

VIII CEDÊNCIAS

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

Arruamento viário de circulação interna	2 162.26 m ²
Arruamentos viários de circulação condicionada	383.11 m ²
Estacionamento à superfície	272.06 m ²
Passeios	1 562.63m ²
Serventias e arruamentos pedonais.....	300.44 m ²
Espaço para Instalação e Serventia da Estação Elevatória.....	362.51 m ²
Espaço para Depósito de Água	104.99 m ²
Espaço para Instalação do P.T.	12.00 m ²
Muros de contenção de terras	21.06 m ²
Total.....	5 181.06 m ²

VIII.II Outros indicadores de dimensionamento:

Estacionamento no interior dos lotes	48
Estacionamento público	20
Estacionamento reservado a utentes com mobilidade condicionada	2

Cumpre-se assim o disposto na Secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/ 2006. Estão previstos 48 lugares de estacionamento no interior dos lotes. Por aplicação dos parâmetros de dimensionamento em projectos de loteamento (Portaria n.º216-B/2008) seriam necessários 20% para estacionamento público, ou seja 10 lugares. O presente Projecto propõe 20 lugares de estacionamento público.

Acresce que, de acordo com a Secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/ 2006, destes 20 lugares 2 devem ser reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, situação que seria reduzida, neste caso, para 1 lugar reservado para 10 lugares públicos. O Projecto regista 2 lugares reservados a pessoas com mobilidade condicionada.

IX ESTRUTURA VIÁRIA E PEDONAL

IX.I A estrutura viária do Loteamento é composta por dois tipos de vias com perfis transversais, rasantes e pavimentação diferenciada, como também pelo estacionamento.

Confluindo, a Nascente com estrada municipal (em espaço urbano), projectou-se uma via com um perfil transversal de 6.50m e passeios com perfil de 1.60m. A rasante deste arruamento regista, no seu troço mais desfavorável, cerca de 20% de inclinação. Esta via acaba em dois impasses, onde, em cada um, se inscreve um círculo com 9.50m de raio.

Confluindo com esta via, desenham-se quatro vias de acesso em impasse. Estas vias terão circulação condicionada reservada a residentes, situação devidamente indicada por sinalização para o efeito regulamentada. E serão pavimentadas em calçada grossa de calcário, canalizando essencialmente tráfego de residentes para garagens nos lotes, a baixa velocidade.

IX.II A estrutura pedonal consiste numa “rede” de passeios e atravessamentos viários em “passadeiras de peões” que é desenhada de forma a minimizar a forte inclinação da rede viária.

X INFRAESTRUTURAS

Todas as infraestruturas do Loteamento serão realizadas de acordo com os Projectos de Especialidades que cumprem a legislação em vigor e a regulamentação camarária específica para o efeito.

Nazaré, 1 de outubro de 2019
O Arquitecto:

Assinado por : [REDACTED]
[REDACTED]
Num. de Identificação Civil: [REDACTED]
Data: 2019.10.02 10:53:52 Hora de Verão de GMT

