

**PROJECTO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL.  
LICENCIAMENTO  
VERSÃO 2**

**ARQUITECTURA  
Proc.º 638/17**

**PROPRIEDADE LOCALIZADA NO CASAL MOTA  
REQUERENTE: “The Grey House- Property Management,Lda”**

NAZARÉ, 20 de dezembro de 2021

## ÍNDICE:

### PARTE I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- I- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO REG. 1748/21, VOSSA REF.ª 2021,CMN,S,05,3427
- II- DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO
- III- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- IV- ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
- V- INDICADORES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO
- VI- CEDÊNCIAS

### 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 ..... LEVANTAMENTO DO TERRENO
- Desenho n.º 01-V2..... PLANTA DE ALTERAÇÕES
- Desenho n.º 02-L3-V2..... PLANTA DE TRABALHO
- Desenho n.º 03-L3-V2..... PLANTA DE MODELAÇÃO DO TERRENO
- Desenho n.º 04-L3-V2..... PLANTA SÍNTESE
- Desenho n.º 05-L3-V2..... CORTES AB- CD- EF- GH
- Desenho n.º 06-L3-V2..... CORTES EF- IJ

Desenho n.º 07-L3-V2..... PLANTA DE ZONAMENTO E ÁREAS DE CEDÊNCIA

Desenho n.º 09-L3-V2..... PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DE PERCURSOS ACESSÍVEIS

Desenho n.º 10-L3-V2..... PLANTA DE ACESSIBILIDADES

Desenho n.º 11-L3-V2..... PLANTA DE ARRANJOS EXTERIORES

Desenho n.º 12-L3-V2..... PLANTA SÍNTESE DE INFRAESTRUTURAS

## PARTE I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I- RESPOSTA AO OFÍCIO CAMARÁRIO REG. 1748/21, VOSSA REF.º 2021,CMN,S,05,3427

I-I De acordo com o ponto 1. do ofício em epígrafe, “SANEAMENTO E APRECIÇÃO LIMINAR”, vimos responder às alíneas onde se considera o pedido deficientemente instruído:

- a) Anexa-se certidão de inscrição em ordem profissional do autor do projeto de loteamento devidamente actualizada.
- b) Anexa-se certidão de inscrição em ordem profissional do autor do estudo acústico devidamente actualizada.
- c) Anexa-se estudo que demonstra a conformidade com o regulamento geral do ruído contemplando as alterações agora propostas.
- d) Corrige-se a memória descritiva do projeto de alteração do loteamento de acordo com o solicitado.
- e) Não há alterações ao Loteamento no que respeita estimativa de custo das infraestruturas e à calendarização de obra. Desta forma são retirados desta Alteração os documentos que dizem respeito a estes itens.
- f) É extemporânea também a apresentação de elementos relativos a prédio descrito na CRP da Nazaré sob o nº2887, assunto constante do Loteamento aprovado. São assim retirados os documentos relativos a este assunto.

## II- DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO

II-I Esta alteração ao Loteamento, Proc.º 638/17 e Alvará n.º1/2021, diz respeito à junção dos Lotes 15 e 16 numa única parcela/ lote designado por Lote 15+16.

O Lote 15 está descrito na ficha n.º 3937 da C R.P.N. e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2392-P, com a área de 475.17 m<sup>2</sup>.

O Lote 16 está descrito na ficha n.º 3938 da C R.P.N. e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2393-P, com a área de 541.09 m<sup>2</sup>.

O total da área dos dois lotes, agora Lote único, é de 1 016.26 m<sup>2</sup>.

II-II Trata-se de permitir a construção de uma única moradia com uma área bruta de construção não superior àquela prevista para a soma agregada da área dos dois Lotes.

Todos os indicadores de ocupação do solo referentes a usos por pisos, implantação, n.º de pisos, área bruta de construção, superfície de impermeabilização e área bruta de caves são mantidos e aqueles que se expressam em unidades de superfície correspondem à soma dos valores admitidos em Loteamento para cada um dos Lotes em questão.

### III- 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 previamente por 24 Lotes e agora por 23 Lotes em função da junção dos Lotes 15 e 16 produzindo um único Lote.

III-II Este Projecto de Loteamento está aprovado e titulado pelo Alvará de construção n.º 1/2021.

III-III O Desenho n.º 08-L3 não é apresentado nesta Alteração considerando que já estão constituídos Lotes e áreas de cedências, não fazendo parte do Loteamento a área remanescente neste desenho indicada.

### IV- 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	

## V INDICADORES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

V-IOs quadros seguintes registam os indicadores urbanísticos mais relevantes do presente Projecto de Loteamento, na sequência da alteração proposta (junção dos Lotes 15 e 16):

QUADRO DE ÁREAS E OCUPAÇÕES										
Lotes	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Usos elevação	Usos cave	Implantação* máxima (m <sup>2</sup> )	Nº de Pisos	Nº de Fogos	Nº Estac.	Área bruta de Construção (m <sup>2</sup> )	Superfície nos lotes de Impermeabilização (m <sup>2</sup> )	Área bruta máxima de Caves (m <sup>2</sup> )
				Ab				Abc	Si	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+16	1016,26	Habit	Estac.	221,52	2 + cave	1	2	361,52	633,69	199,60
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
<b>TOTAIS</b>	<b>8958,92</b>			<b>2999,05</b>		<b>23</b>	<b>46</b>	<b>4195,73</b>	<b>6157,49</b>	<b>1368,79</b>
* 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
SERVENTIAS 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 SERVENTIA DA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA										362,51
ÁREA REMANESCENTE										4260,02
ÁREA TOTAL DA INTERVENÇÃO										14139,98
ÁREA TOTAL DOS TERRENOS										18400,00

Incluído na Planta Síntese

### QUADRO DE ÁREAS E OCUPAÇÕES

LOTES	ÁREA DO POLÍGONO BASE ONDE SE IMPLANTARÃO AS EDIFICAÇÕES EM PROJECCÃO ZENITAL* CONFORME ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DEFINIDA EM PLANTA SÍNTESE *exclui piscinas, áreas descobertas pavimentadas, avanços de coberturas e áreas técnicas enterradas
1	184,40 m2
2	184,40 m2
3	184,40 m2
4	184,40 m2
5	181,96 m2
6	165,53 m2
7	168,93 m2
8	181,96 m2
9	136,55 m2
10	136,55 m2
11	126,95 m2
12	136,67 m2
13	136,55 m2
14	136,55 m2
15+16	273,10 m2
17	148,85 m2
18	148,85 m2
19	148,85 m2
20	148,85 m2
21	148,85 m2
22	148,85 m2
23	148,85 m2
24	148,85 m2
<b>TOTAIS</b>	<b>3709,70 m2</b>

Incluído na Planta de trabalho

V-II Registam-se neste Projecto de Loteamento os seguintes indicadores adicionais na sequência da alteração proposta (junção dos Lotes 15 e 16):

Área de Intervenção Urbanizável .....14 139.98 m2  
 Superfície bruta de pavimentos .....4 195.73 m2  
 Índice de Construção bruto .....0.296  
 Densidade bruta - fogos/ ha .....16.3 fogos/ ha

## VI- CEDÊNCIAS

VI.I Não há alterações às áreas de cedência ao município, já tituladas pelo alvará do Loteamento

VI.II Outros indicadores de dimensionamento:

Estacionamento no interior dos lotes .....	46
Estacionamento público .....	20
Estacionamento reservado a utentes com mobilidade condicionada .....	2

Cumpra-se assim o disposto na Secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/ 2006. Estão previstos 46 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.

Nazaré, 20 de dezembro de 2021  
O Arquitecto: