

**INTERESSADO:** ODILIA SILVERIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS,LDA**LOCAL:** Quinta Nova — Famalicão**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 154/21**REQUERIMENTO Nº:** 1887/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
01-02-2022

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. 02-02-2022


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 não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e 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 indeferimento do pedido. 01-02-2022



## INFORMAÇÃO

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

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de operação de loteamento, com a criação de 9 lotes, sito na Quinta Nova, freguesia de Famalicão.

A certidão do registo predial do artigo matricial rústico n.º166 apresenta registada uma área de 3.140,00m<sup>2</sup>, contudo o levantamento topográfico o limite do terreno apresenta uma área de 3.529,26m<sup>2</sup>, encontrando-se a diferença fora dos 5% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial.

### 2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), 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 está abrangido pela condicionante no âmbito dos recursos hídricos.

### 5. CONSULTAS

#### a. A ENTIDADES EXTERNAS

Foi consultada a seguinte entidade:

- Agencia Portuguesa do Ambiente – que emitiu parecer favorável condicionado.

#### b. INTERNAS

Foram consultadas:

- S.M.N. (Serviços Municipalizados da Nazaré) - que indica, passo a citar:

*“A emissão de parecer relativo à viabilidade de ligação das infraestruturas só ocorrerá após a entrega, preferencialmente em formato digital, dos respetivos projetos de especialidades”*

- D.O.M.A. (Divisão de Obras Municipais e Ambiente) - que indica, passo a citar:

*“Relativamente à rede de águas pluviais o projeto prevê a execução de uma passagem hidráulica para permitir a ligação viária com outro loteamento.*

*O promotor terá que submeter à APA o licenciamento da referida PH e só depois de esta entidade se pronunciar, é que poderei emitir o parecer sobre a rede pluvial.”*

- Eng. Nuno Ferreira, para se pronunciar sobre as infra-estruturas viárias - que indica, passo a citar:

*“...A pretensão incide sobre um conjunto de terrenos com algum desnível natural onde a rede viária irá recair. Consta-se que a rede viária não terá um grande desnível longitudinal, proporcionando conforto aos seus utilizadores.*

*...Pode ser aceite a zona prevista para a colocação dos caixotes de recolha de resíduos sólidos.”*

## **6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)**

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

### Na planta de ordenamento

“Espaço Urbanizável - categoria H3” aplicando-se o disposto no artº52.

- Segundo as áreas aferidas pelas certidões do registo predial dos prédios intervenientes, a soma das mesmas é de 10.290m<sup>2</sup>, contudo é apresentada uma área total para a intervenção de 10.761,20m<sup>2</sup>. Admitindo a área proposta de 10.761,20m<sup>2</sup>, é concedida uma área de construção de 3.228,36m<sup>2</sup>, sendo propostos 3.225,00m<sup>2</sup>. Contudo para demonstrar o cumprimento do PDM da Nazaré, será necessário apresentar, a certidão do registo predial do artigo matricial rústico n.º166 com a área corrigida de 3.529,26m<sup>2</sup>, uma vez que a certidão apresenta, registada uma

área de 3.140,00m<sup>2</sup>, encontrando-se a diferença fora dos 5% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial.

- Para as caves não contarem para o índice de construção, e desta forma cumprir o PDM da Nazaré, deverão ser exclusivas para estacionamento e instalações técnicas.

## **7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

### **7.1 DISCUSSÃO PÚBLICA**

O loteamento deverá ser sujeito à prévia discussão pública, porque excede os 10% da população do aglomerado urbano (conforme planta do SIG- Sistema de Informação Geográfica, anexa), que se insere a pretensão, alínea c), do ponto 2, do art.º 21º do R.J.E.U. (Regime Jurídico da Edificação e Urbanização), D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

### **7.2 CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

Não se encontra prevista a cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, previstos no art.º44º do R.J.E.U., nem o requerente solicita que o mesmo seja compensado monetariamente, ponto n.º4, do art.º44º do RJEU. O calcula deverá ser efetuado sobre as seguintes áreas:

- cedência para espaços verdes é de 252,00m<sup>2</sup>;
- cedência para equipamentos de utilização coletiva é de 315,00m<sup>2</sup>.

Indico ainda, que conforme indicado no art.º17º e 18º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, só são admitidas para cedência para áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, parcelas com uma área mínima de 500m<sup>2</sup>, e para áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, parcelas com uma área mínima de 800m<sup>2</sup>.

## **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

A pormenor apresentado de acesso do estacionamento e passadeira, não indica as cotas, não sendo possível a confirmação das inclinações a assim o cumprimento da secção 2.5 do anexo do D.L.

## **9. ENQUADRAMENTO URBANO**

- O loteamento proposto é confinante a norte com o processo de loteamento n.º3/16, que se encontra em fase de entrega dos projetos de obras de urbanização.
- A sul situa-se o loteamento n.º2/95 com o alvará n.º2/04.



*“As construções em zonas urbanas ou rurais, seja qual for a sua natureza e o fim a que se destinem, deverão ser delineadas, executadas e mantidas de forma que contribuam para dignificação e valorização estética do conjunto em que venham a integrar-se. Não poderão erigir-se quaisquer construções susceptíveis de comprometerem, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto das povoações ou dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou de prejudicar a beleza das paisagens.”*

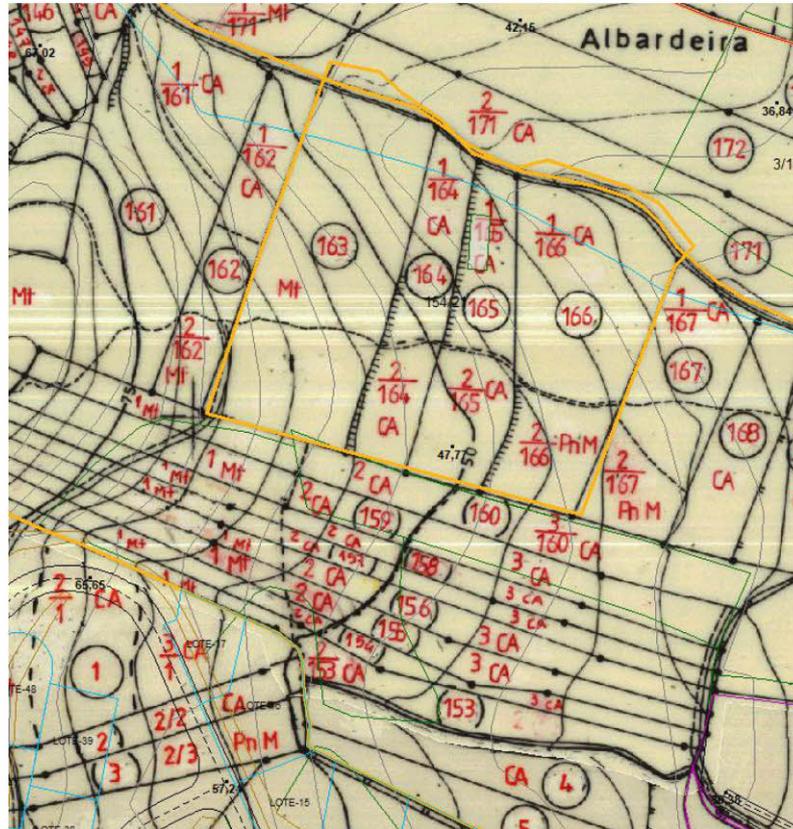
- Fase ao exposto, proponho que seja dada continuidade aos arruamentos já licenciados, de forma a uma continuidade no plano de urbanização.



Extrato do Sistema de informação Geográfico, com proposta de ligação entre os loteamentos existentes

Sem escala

- Deverão ser assegurados os caminhos demarcados na planta cadastral, campanha 1986.



Extrato do Sistema de informação Geográfica, planta cadastral do IGP - campanha de 1986

Sem escala

## 10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Deverão ser cumpridas as indicações das entidades consultadas, sendo da responsabilidade do requerente a ligação às infra-estruturas existentes.

## 11. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto conforme dispõe o art.º 21.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se o seu indeferimento ao abrigo do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

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.

31-01-2022

