



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** Sonhar e Viver - Investimentos, Lda

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

**ASSUNTO:** “Informação Prévia”

**PROCESSO Nº:** 126/22

**REQUERIMENTO Nº:** 488/22

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
27-05-2022

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. 27-05-2022

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, 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.

27-05-2022

## 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 no Casal Mota, Famalicão, Nazaré.

### 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, pese embora o requerimento tenha legitimidade para apresentar o pedido, verifica-se que no processo existem questões que carecem de esclarecimento, para que se possa realizar uma análise fundamentada do mesmo, nomeadamente:

- No levantamento topográfico falta identificar os limites do artigo urbano e do artigo rústico;
- Na planta da situação existente (Desenho 02-v2) não é identificado o limite do artigo urbano, pese embora a sua identificação seja realizada na legenda do desenho;
- A área do artigo rústico 83-G apresentada é superior à que consta da Certidão da Conservatória do Registo Predial, ultrapassando o diferencial de 5 % (prédios rústicos) admitidos pelo art.º 28.º do Código do Registo Predial, nomeadamente é 10,7 % superior;
- No levantamento topográfico em formato DWG verifica-se que o limite da propriedade extravasa o muro construído pelo proprietário confinante a Nascente e Sul em relação ao prédio objeto do pedido;
- A representação gráfica da planta síntese apresenta-se de uma forma muito confusa, deve por isso a respetiva planta observar apenas a informação prevista na alínea f) do n.º 13 do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

### 3. 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.

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

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

## 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

## 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

5.705 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 – at.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	17,54 fogos/ha	Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,30	0,29	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

## 7. 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 do tipo T3, que multiplicados pelo n.º de indivíduos passíveis de no futuro virem a residir no loteamento (6 indivíduos por cada lote, de que resulta um total de 60) 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.

## 8. 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 8 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.

## 9. 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 3º do Decreto-Lei 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.

## 10. USO E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGISTA

O desenho urbano apresentado possui algumas soluções que, do nosso ponto de vista, não se consideram adequadas, nomeadamente:

- O alinhamento da implantação do Lote 4 considera-se desadequado porquanto possibilita a construção afastada apenas 0,20 m do limite do lote;
- O acesso ao Lote 4 é realizado por uma via que, da análise do levantamento topográfico, se verifica não possuir um perfil transversal de largura mínima de 3,50 m na maioria da sua extensão, violando o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 4.º do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios, aprovado pela Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua redação em vigor;
- A ligação entre o arruamento projetado e a área remanescente da propriedade deverá ser realizada através de arruamento de perfil tipo, faixa de rodagem e passeio em conformidade com os parâmetros de dimensionamento previstos no Quadro II da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, para tal sugere-se a inversão da posição do impasse. Esta solução impõe-se porquanto o PDM da Nazaré se encontra em processo de revisão e não é líquido que não possa ser admitida a expansão do espaço urbano para poente.

## 11. 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.

## 12. 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.

27-05-2022



Joana Gonçalves  
Arquiteta