

Exmo.(a) Senhor(a)
Miguel Marques de Brito Mendes

Rua Doutor João Semana, 185 - RC

3880-067 OVAR

N.º 1391 Ovar, 09-02-2021

NOTIFICAÇÃO

Para os devidos efeitos, fica V. Exa. notificado, que o requerimento apresentado nesta Câmara Municipal, registado sob o n.º 30950, em 14/12/2020, Proc. n.º 11953/2020, mereceu o seguinte despacho proferido em 09/02/2021, pelo Exmo. Sr. Vereador, Domingos Manuel Marques Silva, com competências delegadas:

“Concordo e defiro nos termos e condições da presente informação.”

Parecer da Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento (DUP)

“É de aprovar a alteração à licença de operação de loteamento, alvará n.º 75/2003, designadamente, lotes 5 e 6, em concordância e condicionada ao cumprimento da Informação Técnica.”

Informação Técnica do Serviço de Operações Urbanísticas (SOU)

1. Descrição da pretensão

1.1. Os requerentes apresentam um pedido de alteração à operação de loteamento, que incide sobre os Lotes 5 e 6 do Alvará de Loteamento n.º 75/2003.

1.2. Em sequência do despacho datado de 25/11/2020, notificado através do ofício n.º 9725 de 25/11/2020, através do requerimento identificado em epígrafe foram apresentados:

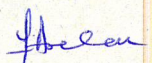
- Nova memória descritiva

2. Enquadramento da pretensão no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

2.1. A operação urbanística identificada no ponto 1.1., está sujeita ao procedimento de licença nos termos do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro, na sua redação atual.

3. Instrumentos de gestão territorial, servidões e restrições de utilidade pública

3.1. A pretensão incide sobre os lotes 5 e 6, com a área de 750 m² cada um dos lotes, do loteamento com o Alvará n.º 75/2003.




CC

3.2. Nos termos do Plano Diretor Municipal de Ovar, publicado em *Diário da República*, através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto (PDM), na sua atual redação, a área de intervenção tem o seguinte enquadramento:

i) Plantas de Ordenamento:

- Qualificação do uso do solo: o prédio situa-se em duas categorias de espaço, em Solo Urbano, Urbanizado – Espaços Residenciais de Grau II e em Solo Rural – Espaço Agrícola de Produção;
- Zonamento Acústico: Zona Mista;
- Zonas Ameaçadas pelas Cheias: Zonas Inundáveis e Zonas Ameaçadas pelas Cheias;

ii) Plantas de Condicionantes:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN): o Solo Rural insere-se em solos da RAN;
- Risco de Incêndio/Perigosidade: Muito Baixa;
- Outras Condicionantes:
 - *Servidão Militar* do Aeródromo de Manobra n.º 1 (AM1), definida nos termos do disposto no Decreto n.º 11/2014 de 14 de abril.

4. Consultas a entidades externas

Nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 13.º-A do RJUE, previamente à análise do pedido, foi promovida consulta, através da entidade coordenadora, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C), às seguintes entidades:

- **Direção Geral dos Recursos da Defesa Nacional (DGRDN)**, no âmbito da *servidão militar*, sendo autorizada a alteração ao loteamento, nos termos da *Servidão Militar* (cfr. Ofício n.º 6433/2020/DPTM-AF);

5. Análise regulamentar

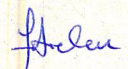
5.1. A pretensão visa alterar os polígonos de implantação das moradias unifamiliares e anexos, adotando os parâmetros urbanísticos constantes no Plano Diretor Municipal de Ovar, designadamente:

- Redefinição das áreas de implantação e de construção máximas admitidas;
- Alteração dos polígonos de implantação da habitação e do anexo;
- Adoção de afastamentos laterais mínimos de 3m para o piso de rés-do-chão e de 5m para o piso 1.

5.2. A pretensão adequa-se ao disposto no regulamento do PDM, nomeadamente, ao regime de edificabilidade definido pelo n.º 2 do artigo 79.º do Regulamento do PDM.

5.3. Atento à localização dos prédios, a zona posterior dos mesmos situa-se em Solo Rural – Espaço Agrícola de Produção inseridos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), sendo prevista a vedação a instalar constituída por materiais perecíveis e amovíveis.

5.4. De acordo com a planta de Ordenamento apresentada os prédios da pretensão situam-se em Zonas Inundáveis, na memória descritiva apresentada é mencionado que *na realização das novas construções, será garantido o retorno das águas ao seu leito natural.*



5.4.1. Acresce informar que aquando da apresentação do pedido de licenciamento do projeto de arquitetura, o mesmo deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 10.º do PDM, descrevendo os métodos construtivos de forma a salvaguardar o retorno das águas ao seu leito normal.

5.5. Foi apresentada declaração de anuência à pretensão, à alteração dos lotes 5 e 6 do Alvará de Loteamento n.º 75/2003, pelo proprietário dos Lotes 3 e 4, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 27.º do RJUE.

5.6. Refere-se que a altura do anexo deverá respeitar o prescrito no ponto 9. do art.51º do RMUE.

6. Proposta

6.1. Considerando o exposto, estarão reunidas as condições para o deferimento da alteração ao Alvará de Loteamento n.º 75/2003, condicionado, nomeadamente, ao cumprimento das seguintes condições:

i) No pedido de licenciamento do projeto de arquitetura, o mesmo deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 10.º do PDM, descrevendo os métodos construtivos de forma a salvaguardar o retorno das águas ao seu leito normal.

ii) A altura máxima da edificação anexa, com cobertura plana, não deverá exceder os 3,00m, ou no caso de cobertura inclinada, os 3,50m, medidos com referência à cota natural do terreno, nos termos do n.º 9 do artigo 51.º do RMUE, conjugado com o disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 23.º do Regulamento do PDM.”

Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 75/2003

Quadro Síntese:

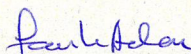
Lote	Área do Lote [m ²]	Área máxima de Implantação (hab. + anexo) [m ²]	Área máxima de Construção (hab. + anexo) [m ²]	N.º de fogos	N.º de pisos (acima da cota da soleira)	Cércea [m]	Área máxima de Anexo [m ²]
5	750,00	350,00	500,00	1	2	7,50	75,00
6	750,00	350,00	500,00	1	2	7,50	75,00

Condições:

i) No pedido de licenciamento do projeto de arquitetura, o mesmo deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 10.º do PDM, descrevendo os métodos construtivos de forma a salvaguardar o retorno das águas ao seu leito normal.

ii) A altura máxima da edificação anexa, com cobertura plana, não deverá exceder os 3,00m, ou no caso de cobertura inclinada, os 3,50m, medidos com referência à cota natural do terreno, nos termos do n.º 9 do artigo 51.º do RMUE, conjugado com o disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 23.º do Regulamento do PDM.

A Chefe da Divisão de Urbanismo e Planeamento,



Marília Avelar

(Com competências delegadas e subdelegadas, por despacho conjunto do Presidente da Câmara Municipal e dos Vereadores em regime de permanência, de 26.10.2017, proferido na sequência de deliberação da Câmara Municipal, da mesma data)

CC