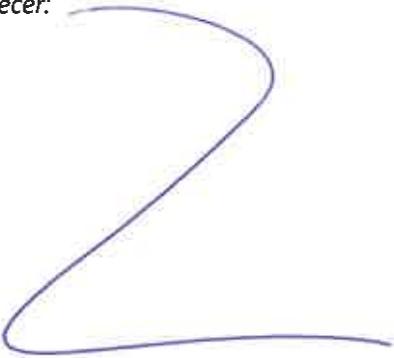
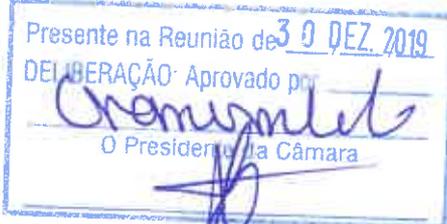
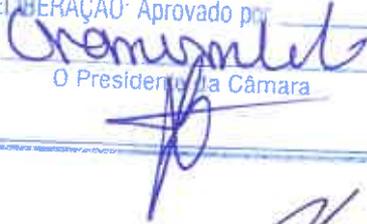


DIVISÃO TÉCNICA DE OBRAS E URBANISMO

Parecer: 	Despacho / Deliberação:     
--	---

Informação n.º	580	Data:	23-12-2019
Processo n.º	F3.83.8 <i>Fl 2-2.1</i>	Local:	Lugar da Guardada – Sernancelhe
Requerente:	Município de Sernancelhe		

Assunto: **Operação de loteamento urbano com obras de urbanização e projeto de execução, referente ao Ecoparque habitacional e Social de Sernancelhe 2.**

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1_INTRODUÇÃO:

1.1_A presente informação diz respeito à apreciação da operação de loteamento urbano com obras de urbanização e do projeto de execução correspondente, para o local acima identificado, efetuado pela empresa PROJSERV – Desenho de Arquitetura, Medições e Orçamentos, Lda., com base na prestação de serviços adjudicada através das requisições n.ºs 4172 de 07-11-2018 e 559, de 19-03-2019.

1.2_O projeto de execução é ainda extensível a uma parcela confinante com o terreno a lotear, a qual coincide com parte do caminho público existente a intervir.

2_APRECIAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO:

2.1_A operação de loteamento com obras de urbanização encontra-se definida, respetivamente, nas als. i) e h) do art. 2.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16-12 (RJUE) na sua atual redação e incidirá, de acordo com a informação prestada pelos serviços da Divisão Administrativa e Financeira, sobre as parcelas propriedade do Município de Sernancelhe (a anexar), a seguir identificadas, cuja área total corresponde a 25.199,00m², nos seguintes termos:

ML - 10



Parcela	Freguesia	Data de aquisição	Destino	Área (m2)	Rústico / Urbano	Artigo matricial	Descrição Predial	Confrontações			
								Norte	Sul	Nascente	Poente
Parcela 1	Sernancelhe e Sarzeda	05/06/2019	Ecoparque - Fase 2	10.198,00	Urbano	2919	1952	Caminho	João das Neves	Clube Desportivo	António Moreira Roque de Carvalho
Parcela 2	Sernancelhe e Sarzeda	28/12/2018	Ecoparque - Fase 2	6.042,00	Urbano	2917	126	Caminho	João das Neves	António Fonseca Sobral	Fernando Lopes Sobral
Parcela 3	Sernancelhe e Sarzeda	16/06/2019	Ecoparque - Fase 2	5.644,00	Urbano	2925	90	Caminho	Município e José Carlos Pinto Oliveira	António Moreira Roque de Carvalho	Caminho e José Carlos Pinto Oliveira
Parcela 4	Sernancelhe e Sarzeda	01/10/2019	Ecoparque - Fase 2	3.315,00	Urbano	1684	1972	António Filipe Justino	Caminho	Caminho	Silvino Santos Paiva
PARCELA ANEXADA	Sernancelhe e Sarzeda		Ecoparque - Fase 2	25.199,00	Urbano			Caminho e Silvino Santos Paiva	Ecoparque - Fase 1 e José Carlos Pinto Oliveira	Caminho e Município	Silvino Santos Paiva e José Carlos Pinto Oliveira

2.2_ Nos termos do art. 7.º do RJUE, a presente operação de loteamento com obras de urbanização está isenta de procedimento de controlo prévio (licenciamento administrativo), uma vez que é promovida pela autarquia de Sernancelhe, contudo deve observar as normas técnicas e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nomeadamente as constantes de plano territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição, e as normas técnicas de construção.

2.3_ Em consonância com o n.º5 do art. 7.º do mesmo dispositivo regimental, tanto a operação de loteamento, como as obras de urbanização estão sujeitas a discussão pública em conformidade com o estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial publicado pelo Dec. Lei n.º 80/2015, de 14-05, cujo período deverá ser anunciado com a antecedência mínima de 8 dias não podendo ser inferior a 15 dias.

2.4_ Enquadramento nos planos territoriais em vigor:

A parcela a lotear está inserida em Espaços Residenciais de Expansão de Nível I e em Espaços de Atividades Económicas (estes incidem em cerca de 175m² sobre o caminho público a intervencionar), bem como em Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda nos termos da Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo) encontrando-se ainda abrangida pelo início de uma linha de água e respetiva servidão hídrica em conformidade com a Planta de Condicionantes (Servidões e Restrições de Utilidade Pública), ambas do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM) na redação atualizada.

2.5_ Descrição:

Com a presente operação de loteamento pretende-se a constituição de 12 lotes (numerados de 1 a 12), cada um destinado a habitação unifamiliar, bem como a delimitação de áreas destinadas a passeios, estacionamento e arruamentos (a intervencionar e a ceder ao domínio público municipal) e ainda a delimitação de áreas reservadas a equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e de utilização coletiva, espaços verdes descontínuos e uma parcela sobrança.

M.
@
A. F. Costa
A. F. Costa
E. P.
C. G.

2.6__Parâmetros da operação de loteamento propostos:

- a)_Área total da parcela a lotear = área total de intervenção do loteamento = 25.199,00m²;
- b)_N.º total de lotes = 12;
- c)_Área total dos lotes = 12.521,49m²;
- d)_Uso para cada um dos lotes = habitação unifamiliar;
- e)_Área total de implantação afeta aos 12 lotes = 3.756,46m²;
- f)_Área total de construção afeta aos 12 lotes = 5.634,67m²;
- g)_N.º total de lugares de estacionamento privado = 24 lugares (2 por lote);
- h)_N.º total de lugares de estacionamento público com dimensão regular (2,5x5m) dentro da área de intervenção da operação de loteamento = 18 lugares, dois quais 2 destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada;
- i)_Áreas a ceder ao domínio público municipal = 5.179,86m², distribuídos da seguinte forma:
 - i1)_Área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva = 783,05m²;
 - i2)_Área destinada a equipamentos de utilização coletiva = 637,85m²;
 - i3)_Área destinada a espaços verdes descontínuos = 199,21m²;
 - i4)_Área destinada a estacionamentos = 269,44m²;
 - i5)_Área destinada a arruamentos = 2.030,20m²;
 - i6)_Área destinada a passeios = 1.260,11m²;
- j)_Parcela sobrante = 7.497,65m² (confrontando a norte com caminho, a sul com Município, a nascente com Município e a poente com caminho). Esta parcela não está inserida no perímetro de intervenção do projeto de execução.

2.7__Caraterísticas dos lotes propostos:

Lote 1 com a área de 992,72m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 297,82m² e área de construção de 446,72m², confrontando a norte com arruamento, a sul com lote 2, a nascente com arruamento e a poente com arruamento;

Lote 2 com a área de 1.073,02m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 321,91m² e área de construção de 482,86m², confrontando a norte com arruamento e lote 1, a sul com lote 3 e lote 4, a nascente com arruamento e a poente com arruamento;

M.
A



- Lote 3** com a área de 955,61m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 286,68m² e área de construção de 430,02m², confrontando a norte com arruamento e lote 2, a sul com espaço público, a nascente com o lote 2 e lote 4 e a poente com arruamento e espaço público;
- Lote 4** com a área de 1.424,64m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 427,39m² e área de construção de 641,09m², confrontando a norte com lote 2 e lote 3, a sul com espaço público e Luís Miguel Ferreira Pepino, a nascente com arruamento e Luís Miguel Ferreira Pepino e a poente com espaço público e lote 3;
- Lote 5** com a área de 802,23m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 240,67m² e área de construção de 361,00m², confrontando a norte com arruamento, a sul com arruamento, a nascente com arruamento e a poente com arruamento e lote 6;
- Lote 6** com a área de 913,66m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 274,10m² e área de construção de 411,15m², confrontando a norte com arruamento, a sul com arruamento, a nascente com lote 5 e a poente com arruamento;
- Lote 7** com a área de 1.155,42m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 346,63m² e área de construção de 519,94m², confrontando a norte com arruamento, a sul com José Carlos Pinto Oliveira, a nascente com arruamento e lote 8 e a poente com arruamento;
- Lote 8** com a área de 1.154,97m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 346,49m² e área de construção de 519,74m², confrontando a norte com arruamento, a sul com José Carlos Pinto Oliveira, Arlete Maria Andrade e Mário Miguel Ferreira Rodrigues, a nascente com lote 9, Arlete Maria Andrade e Mário Miguel Ferreira Rodrigues e a poente com lote 7 e José Carlos Pinto Oliveira;
- Lote 9** com a área de 930,42m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 279,13m² e área de construção de 418,69m², confrontando a norte com arruamento, a sul com Mário Miguel Ferreira Rodrigues, a nascente com espaço público e Mário Miguel Ferreira Rodrigues e a poente com lote 8;
- Lote 10** com a área de 1.283,38m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 385,01m² e área de construção de 577,52m², confrontando a norte com António Filipe Justino, a sul com lote 11, a nascente com arruamento e a poente com António Filipe Justino;

Lote 11 com a área de 1.087,89m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 326,37m² e área de construção de 489,55m², confrontando a norte com lote 10, a sul com lote 12 e Silvino Santos Paiva, a nascente com arruamento e a poente com Silvino Santos Paiva;

Lote 12 com a área de 747,53m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 224,26m² e área de construção de 336,39m², confrontando a norte com lote 11, a sul com Silvino Santos Paiva e arruamento, a nascente com arruamento e a poente com Silvino Santos Paiva;

A que corresponde o seguinte quadro-síntese:

Lote	Área do Lote (m ²)	Área Implantação (m ²)	Área Construção (m ²)	Índice de Implantação	Altura da edificação (m)	Tipologia	Tipo de Ocupação		
							R/Chão	Andar	Sótão
1	992,72	297,82	446,72	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
2	1.073,02	321,91	482,86	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
3	955,61	286,68	430,02	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
4	1.424,64	427,39	641,09	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
5	802,23	240,67	361	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
6	913,66	274,10	411,15	0,3	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
7	1.155,42	346,63	519,94	0,3	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
8	1.154,97	346,49	519,74	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
9	930,42	279,13	418,69	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
10	1.283,38	385,01	577,52	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
11	1.087,89	326,37	489,55	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
12	747,53	224,26	336,39	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
Total	12.521,49	3.756,46	5.634,67						

mf.
A



2.8_ Cálculo do estacionamento nos termos da al. a) do n.º1 do art. 17.º por indicação da al. b) do n.º1 do art. 64.º, ambos do PDM:

a)_ Estacionamento privado = 2 lugares / fogo, com dimensões não inferiores a 2,5 x 5m, logo, 12 fogos x 2 lugares = 24 lugares, o que satisfaz, uma vez que cada lote comporta o n.º mínimo de lugares de estacionamento aqui identificado, ou seja 2;

b)_ Estacionamento público = N.º de lugares de estacionamento privado anteriormente obtido acrescido de 20% = 24 lugares x 0.20 = 4,8 = 5 lugares com dimensões não inferiores a 2,5 x 5m, o que satisfaz, uma vez que são propostos 18 lugares para os efeitos aqui indicados, dos quais 2 destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada [cfr. mencionado no ponto 2.6.h)] nos termos da norma n.º 2.8.1.2) publicada em anexo ao Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

2.9_ Cálculo das cedências nos termos da Port. n.º 216-B/2008, de 03-03:

a)_ Para espaços verdes e de utilização coletiva: 28m²/fogo = 12 fogos x 28m² = 336m², o que satisfaz, uma vez que são cedidos 783,05m² para os efeitos aqui indicados [cfr. aludido no ponto 2.6.i).i1)];

b)_ Para equipamentos de utilização coletiva: 35m²/fogo = 12 fogos x 35m² = 420m², o que satisfaz, uma vez que são cedidos 637,85m² para os efeitos aqui indicados [cfr. aludido no ponto 2.6.i).i2)].

2.10_ Acessibilidades:

O procedimento está instruído com o plano de acessibilidades, acompanhado com o termo de responsabilidade do seu autor que atesta a execução da operação em conformidade com o Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atualizada, e ainda com a declaração emitida pela ordem pública de natureza profissional em como pode subscrever o estudo aludido.

3. CONSTATAÇÕES NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO E PROJETO DE EXECUÇÃO

3.1_ Conforme indicado no ponto 2.4 a área de intervenção é atravessada por um corredor afeto aos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda identificados no PDM, sobre os quais recai maioritariamente a parcela destinada a espaços verdes e de utilização coletiva a ceder ao domínio público municipal, cuja caracterização e ocupação deverá obedecer ao disposto dos n.ºs 2 e 3 do art. 61.º do PDM.

3.2_ Em consonância com o mesmo ponto constata-se, no âmbito da planta de condicionantes do PDM – bem como na carta militar à esc. 1/25.000 –, a existência de uma suposta linha de água e respetiva servidão hídrica em propriedade do Município de Sernancelhe (mais concretamente onde irão recair parte dos lotes 7 e 8 e parte do arruamento que lhes é confinante) tendo o seu início nessa mesma propriedade, e, pelo que a presente operação de loteamento deverá, sem prejuízo do exposto seguidamente, ser submetida a parecer vinculativo

da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) ao abrigo do n.º2 do art. 21.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação.

Sobre este facto, verificou-se numa situação análoga (mais concretamente no lote 9 da Zona Empresarial de Sernancelhe) a existência de uma linha de água cartografada à época em propriedade do Município de Sernancelhe (e igualmente com início nessa mesma propriedade), concluindo tratar-se de águas particulares. Sobre esta matéria, a APA comunicou através do ofício n.º S033093-201905-ARHN.DDI de 27-05-2019, que nas condições da referida linha de água, não se aplica a obrigatoriedade da garantia da servidão administrativa prevista no art. 21.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, devendo no entanto ser sempre garantido que a restituição das águas pluviais é feita no mesmo local da rede hidrográfica, no caso em apreço, a montante da passagem hidráulica existente sob a EN226, e de forma a não causar qualquer prejuízo a terceiros.

3.3_ Para efeitos de execução das infraestruturas do arruamento-norte (parte do qual recai sobre a área de intervenção da operação de loteamento), os proprietários dos prédios confinantes cedem ao domínio público municipal as parcelas a seguir identificadas, desde que para o efeito, a Câmara Municipal execute um muro de vedação com 1m de altura média em toda a extensão daquelas parcelas e preveja os respetivos acessos, nos seguintes termos:

Identificação do Prédio (rústico)	Proprietário	Parcela a ceder ao domínio público	N.º de acessos solicitados
2915	Veríssimo Manuel Pinto Azevedo	49m2	2
2927	António Filipe Justino	181m2	2
2953	Francisco Santos Fonseca	221m2	2
2955	António Filipe Justino	157m2	1

3.4_ No seguimento das propostas de cedência das parcelas identificadas no projeto de loteamento e reportadas no ponto 2.6.i), entende-se, salvo melhor opinião, que as mesmas deverão integrar o domínio público municipal.

A área de intervenção do projeto de execução (a qual inclui as obras de urbanização do loteamento) corresponde a 21.785m2 e não irá incidir sobre a parcela sobranete identificada no ponto 2.6.j), contudo, abrangerá o caminho existente a intervencionar, onde se irá alterar o pavimento, criar passeios e delimitar mais 5 lugares de estacionamento público que, conjuntamente com os 18 lugares propostos na operação de loteamento [conforme indicado no ponto 2.8.b)], totalizará 23 aparcamentos, dos quais 2 ficarão destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, dando assim resposta à redação da norma 2.8.1.2) publicada em anexo ao Dec. Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

Mj



4_APRECIAÇÃO DOS PROJETOS DE ENGENHARIA DAS ESPECIALIDADES DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

4.1_Os projetos de engenharia das especialidades das obras de urbanização a ter em consideração na presente operação de loteamento são os seguintes:

- a)_Projeto de rede de águas residuais;
- b)_Projeto de rede de águas pluviais;
- b)_Projeto da rede de abastecimento de águas;
- c)_Estudo de ruído;
- d)_Projeto de rede exterior de rede de gás natural;
- d)_Projeto de infraestruturas de telecomunicações em loteamentos;
- f)_Projeto de infraestruturas elétricas.

4.2_Cada um dos projetos está instruído com o termo de responsabilidade do técnico autor [onde cada um declara que o respetivo projeto foi elaborado em observância às normas técnicas e regulamentares aplicáveis], conjuntamente com a memória descritiva, cálculos e peças desenhadas.

4.3_Além dos projetos enunciados no ponto 3.1, o processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- a)_Calendarização – **5 meses**;
- b)_Mapa de medições e orçamentos – Valor total da obra: **622.873,14€** + IVA à taxa legal em vigor;
- c)_Projeto de execução;
- d)_Caderno de Encargos (condições técnicas);
- e)_Plano de segurança e saúde;
- f)_Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos.

4.4_Sentido de pronúncia das entidades contactadas no âmbito dos projetos de engenharia das especialidades das obras de urbanização:

- a)_A EDP – Distribuição comunicou em 31-05-2019 através do of. n.º 139/19/D-DRCM-AGA, a aprovação do projeto de infraestruturas elétricas de serviço público, condicionado ao cumprimento dos condicionalismos técnico-administrativos ali indicados (cujo conteúdo se dá aqui por integralmente reproduzido);
- b)_As Infraestruturas de Portugal, S.A., comunicaram em 27-08-2019 através do of. n.º 680 – proc. 4604vis19, a concessão da licença requerida pelo Município de Sernancelhe, desde que seja cumprido o projeto submetido a apreciação, observadas as condições anexas à carta refª 580-proc.4604vis19, de 12/07/2017, assim como, as condições constantes do normativo em vigor na Infraestruturas de Portugal, S.A.



4_ CONCLUSÃO:

4.1_ Face ao exposto, propõe-se a anexação dos artigos mencionados no ponto 2.1 (com a área total de 25.199,00m²) ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

4.2_ Propõe-se ainda, para efeitos da alínea j) do n.º1 do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atualizada, a aceitação das parcelas referidas no ponto 3.3 da presente informação. Nos termos da alínea ccc) do n.º1 do artigo 33º do mesmo diploma, solicita-se que o órgão executivo submeta ao órgão deliberativo para efeitos do disposto na alínea q) do n.º1 do artigo 25º do mesmo diploma, a afetação das parcelas;

4.3_ Caso sejam aceites as cedências anteriormente referidas, propõe-se que a Câmara Municipal aprove a edificação dos muros de vedação e os respetivos acessos às propriedades conforme mencionado no ponto 3.3;

4.4_ A operação de loteamento com obras de urbanização, bem como o projeto de execução, cumprem a legislação em vigor para o efeito, contudo, tendo em consideração o reportado no ponto 3.2 (referente à submissão da operação de loteamento a parecer da APA, face à existência de uma suposta linha de água com início na área de intervenção do loteamento), e sem prejuízo do processo vir a ser submetido a parecer da APA, os mesmos reúnem as condições para aprovação, contudo superiormente melhor se decidirá;

4.5_ A operação de loteamento com obras de urbanização (respetivamente identificadas nos pontos 2.6 e 2.7) deverá ser submetida ao procedimento de discussão pública nos termos do n.º5 do artigo 7.º do RJUE (conforme indicado no ponto 2.3);

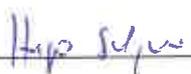
4.6_ Propõe-se ainda que a câmara municipal aprove, que a cedência das parcelas identificadas no ponto 2.6.i) e no ponto 3.4 sejam afetas ao domínio público municipal, nos termos do n.º 3 do artigo 44.º do RJUE.

À consideração superior.

Os técnicos



(Lurdes Caiado, Eng.ª)



(Hugo Salgado, Eng.º)