

## Município de Leiria

### Câmara Municipal

#### DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2018/12/11

**Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA**

**Epígrafe |** Processo de loteamento n.º 14/77 - [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] - Alteração à licença de operação de loteamento

**Deliberação |** [REDACTED], CC [REDACTED], [REDACTED], CC [REDACTED]

[REDACTED], CC [REDACTED], [REDACTED], CC [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], CC [REDACTED], [REDACTED], CC [REDACTED] e [REDACTED], CC [REDACTED]

[REDACTED] representados por procurador constituído para o efeito, submeteram em 20 de junho de 2017, à apreciação da Câmara Municipal de Leiria, o pedido de licenciamento para a alteração à licença de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento n.º 166/78, emitido em 25 de janeiro de 1978, que integrou o processo administrativo LOT 14/77.

Pretendem os requerentes, em sede do pedido formulado, proceder às seguintes alterações:

- A divisão do lote 2, prédio descrito sob o n.º 252820030324, freguesia de Parceiros, em dois novos lotes, com aumento de um fogo.

- Alteração das áreas dos lotes, passando a ter as seguintes área:

Lote 1A: 1910m<sup>2</sup>

Lote 2: 563m<sup>2</sup>

Lote 3: 537m<sup>2</sup>

-Aumento do número de lotes de 2 para 3 lotes.

- Aumento de número de fogos de 2 para 3.

- O lote 1 A terá piso mais cave e as áreas máximas de construção de 200m<sup>2</sup> para habitação, 176m<sup>2</sup> para anexo e 200m<sup>2</sup> para cave. A área máxima de implantação é de 495m<sup>2</sup>.

- Fixar a área de implantação anteriormente não definida no máximo de 1125m<sup>2</sup>

- Fixar a área de construção anteriormente não definida em máximo de 1036,30m<sup>2</sup> que inclui cave no lote 1A com máximo de 200m<sup>2</sup>.

- Novo arranjo urbanístico com aumento da largura do arruamento para 5,25m e da área de cedência para o domínio público de 195m<sup>2</sup>, para 205m<sup>2</sup>, sendo 192.50m<sup>2</sup> para via e 12,5m<sup>2</sup> para estacionamento.

A área objeto de intervenção urbanística encontra-se abrangida pelo PDM em vigor para o concelho de Leiria, pelo Loteamento 14/77 e implantada em área habitacional, dentro do perímetro urbano da cidade de Leiria.

A área de loteamento está inserida em espaço urbano de solo urbanizado – Espaços Residenciais - Grau II, a nascente em solo Urbanizado – Espaços Verdes – área de recreio e lazer e mais próximo do Rio Lena, parcialmente em área afeta à REN – em zonas ameaçadas pelas cheias e em leitos de cursos de água, em área de aproveitamento hidroagrícola do vale (AHVL), conforme plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal.

Parte do terreno está abrangido por corredor ecológico.

Constata-se, ainda, que as construções não estão abrangidas por espaços verdes, REN, área de aproveitamento hidroagrícola do Vale (AHVL) nem estrutura ecológica, nem na zona acústica de conflito período noturno que abrange uma parte do logradouro do novo lote 1.ª embora sem interferir com o polígono de implantação.

Não existe interferência da pretensão com as áreas inseridas na Estrutura Ecológica Municipal.

Em suma, as alterações previstas cumprem com o disposto no PDM em vigor para o concelho de Leiria.

Foram solicitados pareceres às seguintes entidades/serviços:

- União de Freguesias de Parceiros e Azóia, que emitiu parecer favorável;

(2)

- Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Leiria (SMAS) que emitiu parecer favorável condicionado, onde consta que constitui uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas de abastecimento de água, propondo, com vista ao deferimento de pretensão, da realização de um protocolo a celebrar entre o requerente e o Município de Leiria nos termos do n.º 1 e n.º 3 do artigo 25.º do RJUE que garanta o financiamento das obras de remodelação da rede de água do setor a montante do loteamento e cujos trabalhos orçarão em 500€ acrescidos de IVA à taxa em vigor.

Uma vez que os lotes já estão dotados de infraestruturas possuindo já as respetivas ligações e contadores autónomos, as consultas às entidades TELECOM, LUSITANEA GÁS e EDP serão efetuadas no âmbito da análise dos respetivos projetos de infraestruturas e licenciamento de obras de urbanização.

Será de aceitar a justificação apresentada pelos requerentes quanto ao plano de acessibilidades conforme disposto no Decreto-Lei n.º 163/06, de 8 de agosto, dadas as características do proposto.

A alteração objeto do pedido não está sujeita a pronúncia dos interessados, uma vez que foi requerida pela totalidade dos proprietários.

A alteração pretendida encontra-se sujeita ao pagamento de compensações conforme disposto no artigo 116.º do RPDM em vigor para o concelho de Leiria, atendendo à nova moradia proposta para o lote 1A, em numerário, e no valor de 1904,96€, nos termos do artigo 102.º e 103.º do Regulamento de Operações Urbanísticas do Município de Leiria (ROUML).

Há, ainda, lugar ao pagamento de TRIU, conforme cálculos e liquidação efetuada.

Sobre a proposta de alteração à licença de loteamento recaiu o despacho de concordância da Sr.ª Vereadora Rita Coutinho, datado de 5 de dezembro de 2018.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto e, considerando a informação prestada pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística bem como o despacho da Senhora Vereadora, ao abrigo do n.º 1 do artigo 5.º, da alínea a) do n.º 1 do artigo 23.º e artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, **deliberou por maioria**, com os votos contra dos Senhores Vereadores Fernando Costa, Álvaro Madureira e Ana Silveira:

- a) Deferir o pedido de alteração à licença de operação de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento n.º 166/78, de 25 de janeiro de 1978, nos termos propostos;
- b) Aceitar o pagamento da compensação em numerário, no valor de 1 904,96€, atendendo à nova moradia proposta para o lote 1A;
- c) O requerente deve apresentar os projetos de infraestruturas respetivos acompanhados de um estudo relativo ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, conforme alínea h) e e) do n.º 13 e 14 da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;
- d) Impor ao requerente o cumprimento do teor do parecer emitido pelos SMAS, bem assim como o dever de solicitar a emissão do aditamento ao Alvará correspondente;
- e) Impor ao requerente o pagamento da TRIU calculada;
- f) Dispensar a audiência prévia dos interessados, de acordo com o previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo.

*A presente deliberação foi aprovada em minuta*

Sandra Reis  
TÉCNICO SUPERIOR  
12-12-2018  
«Assinatura Digital Certificada»

1

Raul Castro  
PRESIDENTE  
12-12-2018  
«Assinatura Digital Certificada»

2



**QUADRO SÍNTESE:**

LOTE	ÁREA LOTE	ÁREAS MÁX. ( m <sup>2</sup> )				TOTAL DE CONSTRUÇÃO	VOLUME DE CONSTRUÇÃO ( m <sup>3</sup> )	Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS	Nº DE ESTAC. nolote	FINALIDADE
		IMPLANTAÇÃO com anexos (=polígonos)	CONSTRUÇÃO P/HABITAÇÃO	CONSTRUÇÃO P/ ANEXOS	CONSTRUÇÃO P/ CAVE						
1A	1.910,00m <sup>2</sup>	495,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup> *	176,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup> *	576,00m <sup>2</sup>	1.700,00m <sup>3</sup>	1 + Cv	1	2	habit. unif.
2	563,00m <sup>2</sup>	330,00m <sup>2</sup>	135,00m <sup>2</sup>	55,30m <sup>2</sup> #	---	190,30m <sup>2</sup>	850,00m <sup>3</sup>	1	1	2	habit. unif.
3	537,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup> #	70,00m <sup>2</sup> *	---	270,00m <sup>2</sup>	1.215,00m <sup>3</sup>	1	1	2	habit. unif.
<b>TOTAIS</b>	<b>3.010,00m<sup>2</sup></b>	<b>1.125,00m<sup>2</sup></b>	<b>535,00m<sup>2</sup></b>	<b>301,30m<sup>2</sup></b>	<b>200,00m<sup>2</sup></b>	<b>1.036,30m<sup>2</sup></b>	<b>3.765,00m<sup>3</sup></b>		<b>3</b>		

**QUADRO de CONFRONTAÇÕES:**

LOTE	CONFRONTAÇÃO
1A	NORTE: Rua pública - Trav. de Stª Clara e Herd.ªs de Joaquim Marques de Sousa e de Maria Ferreira Melo
	SUL: Herd.ªs de Joaquim Marques de Sousa e de Maria Ferreira Melo
	NASCENTE: Rio do Lena
	POENTE: Lote 3
2	NORTE: Rua pública - Travessa de Stª Clara
	SUL: Herd.ªs de Joaquim Marques de Sousa e de Maria Ferreira Melo
	POENTE: Manuel Gaspar
3	NORTE: Rua pública - Travessa de Stª Clara
	SUL: Herd.ªs de Joaquim Marques de Sousa e de Maria Ferreira Melo
	POENTE: Lote 2

**NOTAS:**

# - Existente, a legalizar posteriormente

\* - A construir

**1 - Afastamentos da construção principal:**

- Lote 1A - frontal 7,00m e laterais 3,00m
- Lote 2 - frontal 3,95m e laterais 3,00m
- Lote 3 - frontal 6,20m e laterais 3,00m

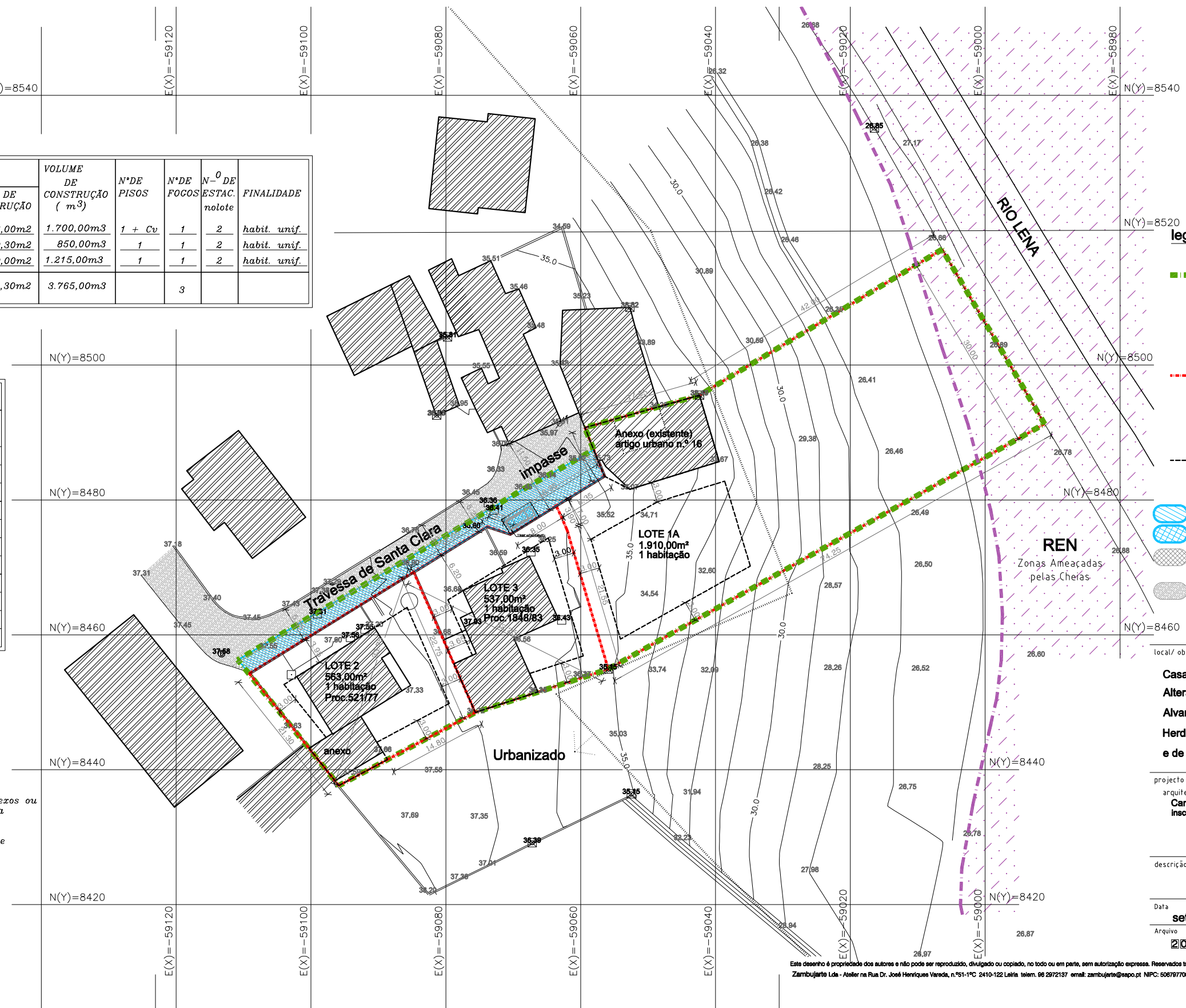
2 - Para além do polígono de implantação poderá ser considerada a construção de anexos ou telheiros de um piso apenas, mas guardando os afastamentos frontais previstos para a construção principal.

3 - As cotas de soleira dos lotes 2 e 3, são as das construções existentes, e a cota de soleira do lote 1A será definida atendendo à cota do arruamento e à cota natural do terreno., não podendo exceder 1m acima do arruamento.

4 - No lote 1A poderá ser considerada a não construção da cave.

5 - Área de afetação para cálculo do índice de utilização:  
=> área habitação + anexos = 836,30 m<sup>2</sup>

6 - Área de afetação para cálculo do índice de ocupação:  
=> impl. habitação + impl. anexos = 1 125,00 m<sup>2</sup>



**legenda técnica:**

- - Limite do terreno inicial  
área 3.215,00 m<sup>2</sup>
- Descrição 2CRPLeia n.º 1204 Freguesia de Parceiros
- Lote 1A - 1.910,00m<sup>2</sup>
- Lote 2 - 563,00 m<sup>2</sup>
- Lote 3 - 537,00 m<sup>2</sup>
- Polígono implantação
- Área de cedência a pavimentar 205,00 m<sup>2</sup>
- p/ via 192,50m<sup>2</sup>
- p/ estacionamento 12,50m<sup>2</sup>
- Área a pavimentar em calçada grossa c/ 2,25m de largura 144,40m<sup>2</sup>
- Área a pavimentar em asfalto 60,60m<sup>2</sup>

local/ obra/ requerente:  
**Casal de Santa Clara - Parceiros - Leiria**  
**Alteração do Loteamento n.º 14/77**  
**Alvará de Loteamento n.º 166**  
**Herd.ªs de Joaquim Marques de Sousa e de Maria Ferreira Melo**

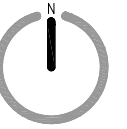
projecto de arquitectura:  
arquitecto:  
**Carlos de Sousa**  
inscrito na O.A. com o n.º 3852

descrição:  
**PLANTA SINTESE - Proposta**

Data: **set/2018** Escala: **1:500** Des. nº: **04b**

Arquivo: **2017** substituí o desenho: **004a**

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DEC-LEI 69/85 (14 de março) Zambujarte Lda - Atelier na Rua Dr. José Henriques Varela, n.º1-1º 2410-122 Leiria telem. 96 2972137 email: zambujarte@esapo.pt NIPC: 50679706 sede:Rua de São Silvestre, n.º28 Zambujal 2480-012 Alcaria PMS



legenda técnica:

■■■■■ - Limite do terreno

área 3.215,00 m<sup>2</sup>

inicial-alterar

Lote 1 - 2.450,00m<sup>2</sup>

Lote 2 - 570,00 m<sup>2</sup>

proposta

Lote 1A - 1.910,00m<sup>2</sup>

Lote 2 - 563,00 m<sup>2</sup>

Lote 3 - 537,00 m<sup>2</sup>

local/ obra/ requerente:

Casal de Santa Clara - Parceiros - Leiria  
Alteração do Loteamento n.º 14/77  
Alvará de Loteamento n.º 166  
Herd.ºs de Joaquim Marques de Sousa  
e de Maria Ferreira Melo

projecto de arquitectura:

arquitecto:  
**Carlos de Sousa**  
inscrito na O.A. com o n.º 3852

descrição:

PLANTA SíNTese - Sobreposição

Data  
maio/ 2018

Escala  
1:500

Des. nº:

**03a**

Arquivo  
2017

substitui o desenho: 0003