

LOCAL: Rua Fonte Galinha -Serra da Pescaria — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº WSA2805 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 734/23

REQUERIMENTO Nº: 260/24

DELIBERAÇÃO:

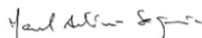
Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
16-02-2024



Manuel António Sequeira
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Em Exercício de Funções

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente
da Câmara em exercício.

20-02-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido de licenciamento com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

15-02-2024



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 247, de 19/01/2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto que motivam a reanálise da operação urbanística.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar sita na rua Fonte Galinha -Serra da Pescaria — Famalicão.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Parte da propriedade situa-se em área de Reserva Agrícola Nacional (RAN), contudo com a solução agora apresentada quer a moradia quer os arranjos exteriores encontram-se fora da área da RAN.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

Aproximadamente 1.130,00m² em “Espaço urbanizável categoria H3” aplicando-se o disposto no art.º 48º e 52º do regulamento do plano.

Estão cumpridos os parâmetros urbanísticos do art.º 52º do regulamento do plano.

O terreno possui acesso por caminho publico em terra batida e tout-venant. O requerente assume a responsabilidade de pavimentar em betuminoso apenas a frente da sua propriedade.

Em espaços urbanizáveis tem-se admitido que as infraestruturas mínimas para se considerar cumprido o disposto no art.º 48º, implicam a existência de arruamento pavimentado em betuminoso com um perfil transversal mínimo de 3,50m (para acesso a uma moradia).

A pavimentação apenas do troço em frente ao prédio não resolve a questão da infraestrutura viária de acesso à propriedade, porque uma parte do acesso não possuirá características de arruamento urbano.

Considera-se que para cumprir o disposto no art.º 48º do regulamento do PDM, no mínimo deve ficar pavimentado em betuminoso toda a extensão desde a estrada da Serra (onde termina atualmente o betuminoso) e o início do prédio com uma faixa de rodagem mínima de 3,50m. Na frente do terreno deve garantir-se um alargamento da faixa de rodagem para 3,25m ao eixo do atual caminho e a construção de passeio com 1,60m de perfil, a executar em calçada miúda de vidraço.

Assim sendo considera-se não estarem asseguradas as infraestruturas compatíveis com o adequado nível de satisfação das necessidades, violando-se assim o disposto no nº 3 do art.º 48º do regulamento do PDMN.

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

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (RJUE), está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

A área de implantação está mal identificada no processo dado que efetivamente é de 206,10m² e não de 162,60m².

8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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 nº 2 do art.º 3º do DL nº 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.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Embora o requerente assuma a responsabilidade de extensão da rede de água e a pavimentação parcial do arruamento considera-se que não estando garantida a pavimentação da totalidade do trecho de acesso à moradia, nem o alargamento na frente do prédio, as infraestruturas de suporte são insuficientes para a operação urbanística.

12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 e do art.º 24.º e nº 5 do art.º 24º, do mesmo diploma legal.

06-02-2024



Paulo Contente

Arquiteto