

LOCAL: Casal das Neves, Famalicão — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº WSA4239 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 436/23

REQUERIMENTO Nº: 686/24

DELIBERAÇÃO:

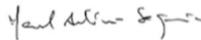
Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Sequeira, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
18-04-2024



Manuel António Sequeira
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.
19-04-2024



Helena Póla

—Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

18-04-2024



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 n.º 3027, de 13/09/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura nas quais:

- a) A operação urbanística passou a contemplar apenas 1 fogo;
- b) Foi reduzida a altura total da edificação bem como o seu volume;
- c) Foram rebaixadas as cotas de implantação.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar, sito na rua da Nossa Senhora da Boa Viagem, Serra da Pescaria, Famalicão.

A operação urbanística desenvolve-se nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4009, n.º 771, n.º 770 e n.º 2809, da freguesia de Famalicão.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processos n.º 91/07 e n.º 2/16.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª 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), 1.ª 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

“Espaço urbanizável categoria H3” aplicando-se o disposto nos artigos 48º e 52º do regulamento do plano.

Os parâmetros urbanísticos propostos são:

- a) Índice de construção bruto – 0,22
- b) Densidade habitacional – 1 fogos/há
- c) Numero de pisos – cave + 2 (conforme demonstração apresentada considera-se que o piso -1 cumpre os critérios definidos na alínea c) do nº 2 do art.º 3º do RUEMN portanto é considerado cave).

6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer serviço administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

8. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

9. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A moradia possuiu impacte relevante.

Assim sendo a operação urbanística está obrigada a cumprir o disposto na Portaria nº 75/2024 de 29 de fevereiro, nomeadamente:

- a) Deveria prever a cedência de 28,00m² para espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Deveria prever a cedência de 35,00m² para equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
- c) 3 lugares de estacionamento privativo e um lugar de estacionamento público.

Relativamente às cedências, por deliberação de 11/09/2023, a Câmara Municipal aceitou a sua dispensa optando por compensação em numerário.

O projeto apresenta 6 lugares de estacionamento privado e os arranjos exteriores o espaço que media entre o arruamento e o muro de vedação vai ficar com condições para estacionamento de pelo menos 2 viaturas em espaço público.

10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A construção apresenta um grande desenvolvimento em planta e uma altura piso a piso acima dos parâmetros normais, contudo o seu posicionamento no terreno em cota muito abaixo do arruamento e atendendo à grande dimensão do lote de terreno, tais dimensões atenuam-se na paisagem e por esse

facto considera-se que a solução arquitetónica apresentada valoriza o tecido urbano em que a edificação se insere.

11. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Será encargo do titular do processo a execução das pavimentações de arruamento e passeio em continuidade com o existente a sul e de acordo com a planta de implantação.

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 a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 36 mês para a conclusão da obra;
- O encargo do titular do processo a execução das pavimentações de arruamento e passeio em continuidade com o existente a sul e de acordo com a planta de implantação.

13. APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Mais se informa que caso a decisão seja de acordo com o proposto no ponto anterior e na sequência da aprovação do projeto de arquitetura:

- a) Nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 20.º do RJUE, dispõe o interessado do prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, prorrogável por uma única vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, para apresentar os seguintes projetos de especialidade e outros estudos previstos no n.º 18 do III do Anexo I a que se refere o n.º1 do artigo 2.º da Portaria nº71-A/2024, de 27 de fevereiro:
 - Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica.
 - Projeto de instalações elétricas.
 - Projeto de instalação de gás.
 - Projeto da rede predial de água.
 - Projeto da rede predial de esgotos.
 - Projeto de águas pluviais.
 - Projeto de arranjos exteriores.
 - Projeto de infraestruturas de telecomunicações.
 - Projeto de comportamento térmico.
 - Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias.
 - Projeto de condicionamento acústico.
 - Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC).

- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- b) Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 20.º do RJUE, a falta da apresentação dos projetos de especialidade e outros estudos nos prazos referidos na alínea anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia.

15-04-2024

Paulo Contente
Arquiteto