

**LOCAL:** Estrada da Serra, Lote 23 — Famalicão

**ASSUNTO:** “Formulário n.º WSA3741 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 161/24

**REQUERIMENTO Nº:** 556/24

**DELIBERAÇÃO:**

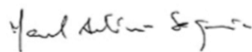
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
05-06-2024



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.  
05-06-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de emissão de parecer desfavorável ao pedido de informação prévia.

03-06-2024



Paulo Contente

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição

## 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 2024,CMN,S,05,1315, de 22-04-2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 17-04-2024.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de um edifício de habitação unifamiliar com piscina, muro e vedação, sita no lote 23 da Operação de Loteamento n.º 96/18, relativa ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4007, Freguesia de Famalicão.

A informação prévia é requerida ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14.º do RJUE e para os efeitos aí previstos.

### 3. ANTECEDENTES

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

### 4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

### 5. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO

O local corresponde ao lote n.º 23 do alvará de loteamento n.º 1/22, a que corresponde o processo administrativo n.º 96/18.

De acordo com o alvará de loteamento n.º 1/22, os parâmetros urbanísticos para o lote 23 são os seguintes:

- Área do lote: 1.085 m<sup>2</sup>;
- Área máxima de implantação: 220 m<sup>2</sup>;
- Área máxima da cave: 190 m<sup>2</sup>;
- Área máxima bruta de construção: 220 m<sup>2</sup>;
- Área máxima total de construção: 410 m<sup>2</sup>;
- N.º máximo de pisos acima da cota de soleira: 1;
- N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2;

- N.º de estacionamentos dentro do lote: 2;
- N.º máximo de fogos: 1 fogo;
- Utilização: habitação;
- Tipologia: máximo T5;
- Cota de soleira: 50,40, podendo variar  $\pm 0,50\text{m}$ ;
- Volume máximo de construção:  $660 \text{ m}^3$ .

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- Apresenta 3 pisos abaixo da cota de soleira;
- Excede a área máxima bruta de construção prevista, designadamente apresenta uma área bruta de construção que corresponde a  $252 \text{ m}^2$ ;
- Excede o volume máximo de construção previsto, designadamente apresenta um volume de construção que corresponde a  $791,17 \text{ m}^3$ .

#### **6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS**

O local não está abrangido por qualquer servidão 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 loteamento em que se insere.

#### **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.

#### **10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA**

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.

#### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do pedido de informação prévia apresentado ao abrigo do n.º 1 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

Considerando que a operação urbanística viola as disposições previstas no alvará de loteamento n.º 1/22, não é possível informar o previsto no n.º 4 do art.º 16.º do RJUE.

28-05-2024



Joana Gonçalves  
Arquiteta