

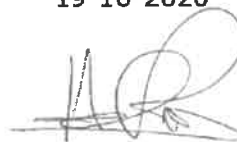
**INTERESSADO:** Maria Ester Henschen de Araujo Cardoso**LOCAL:** CASAL MOTA — Famalicão**ASSUNTO:** “Junção de elementos”**PROCESSO Nº:** 1/96**REQUERIMENTO Nº:** 931/20**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
16-10-2020

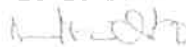
Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
- ..... -  
19-10-2020


A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**CHEFE DE DIVISÃO:**Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos  
fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para  
tomada de decisão final.

16-10-2020


Maria Teresa Quinto  
Chefe de 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 2020,CMN,S,05,1735, de 30-07-2020, 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 27-07-2020

**2. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de alteração de operação de loteamento, titulada pelo alvará de licença de loteamento com obras de urbanização n.º4/2002, no Casal Mota – Famalicão, Nazaré.

As alterações propostas consistem:

- Na eliminação do lote 10 e junção das suas áreas para o lote 3/4;
- É proposto um novo polígono de implantação, com o aumentado ainda da área de implantação, a proposta diz não aumentar a área bruta de construção, contudo ao dizer que irão efetuar na cave garagem, arrumos, zonas técnicas e instalações sanitária, está a efetuar um aumento da área de construção, pois só não entram para o índice de construção, estacionamento em cave e zonas técnicas, alínea 13), do art.º5º do PDM da Nazaré.
- Aumento da área de construção do piso 0, mas mantendo a área de construção bruta acima do solo, reduzido o número de pisos acima do solo para 1;
- Com a união dos 2 lotes, o interessado propões a redução do n.º de fogos para 1 unidade.

**3. ANTECEDENTES**

Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo de loteamento nº1/96, com o alvará de loteamento n.º4/2002, com a recepção definitiva das obras de urbanização a 20/06/2005.
- 1º aditamento a 22/07/2016.

**4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

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

**5. CONSULTAS EXTERNAS**

Não foram efetuadas consultas externas.

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

O local corresponde ao lote nº3/4 e 10 do alvará de loteamento nº4/2002, a que corresponde o processo administrativo nº1/96.

O lote 3/4 apresenta:

- Área do lote – 566,60m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 70,00m<sup>2</sup> (com destino de 2 parques);
- Área do r/c – 180,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 300,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;
- Utilização – habitação.

O lote 10 apresenta:

- Área do lote – 285,60m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 35,00m<sup>2</sup> (com destino de 2 parques);
- Área do r/c – 80,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 150,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;
- Utilização – habitação.

A soma dos 3 lotes (3/4+10) daria:

- Área do lote – 852,20m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 105,00m<sup>2</sup> (com destino de 6 parques);
- Área do r/c – 220,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 450,00m<sup>2</sup>;
- 3 fogos;
- Utilização – habitação.

É proposto lote 4 (3+4+10):

- Área do lote – 852,20m<sup>2</sup>;
- N.º de pisos – 2 + CV
- Área da cave – 200,00m<sup>2</sup> (com destino de 6 parques, mas com utilização de garagem, arrumos, zonas técnicas e instalações sanitárias);
- Área do r/c – 300,00m<sup>2</sup>
- Área de construção – 450,00m<sup>2</sup>;
- 1 fogo;
- Utilização – habitação.

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

#### Na planta de ordenamento

- “Espaço Urbano de nível III ” aplicando-se o disposto no art.º44º, contudo como o prédio apresenta uma área superior a 1.000,00m<sup>2</sup>, deverá aplicar-se o art.º52º;
- “Espaço Organizável categoria H3 ” aplicando-se o disposto no art.º52º.

Sobre os 852,20m<sup>2</sup> do lote 3/4/10, são admitidos 255,66m<sup>2</sup> de construção, estando admitidos em loteamento 450,00m<sup>2</sup>.

Considerando que as alterações propostas implicam:

- a redução do número de fogos em 1 unidade;
- a conservação da área bruta de construção acima do solo
- aumento da área de construção abaixo do solo, sem indicar a área destinada a arrumos e Instalação sanitária.

A proposta não cumpre o art.º52º do PDM, não podendo existir um aumento da área de construção admitida em loteamento, existindo uma proposta de aumento de área de construção no piso da cave.

### **7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

- a) Não está indicada a área destinada a arrumos e instalação sanitária existentes na cave, para cálculo do índice de construção;
- b) Apesar de ser proposto um único fogo, ele está distribuído por 2 blocos, não sendo perceptível, qual será a distribuição dos 200,00m<sup>2</sup> propostos em cave, sobre os mesmos;
- c) A alteração da implantação dos blocos onde está o lote 10, implica a perda de caracterização das implantações existente, volumetria e diminuição de pisos, violando assim o art.º121º do RGEU (Regulamento Geral das edificações Urbanas).

#### **7.1 PRONUNCIA DOS TITULARES**

A alteração à licença de loteamento fica sujeito a pronúncia dos titulares das áreas dos lotes, art.º27º do R.J.U.E. (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/99, de 16 de

dezembro, na sua atual redação.

## **7.2 CONSULTA PÚBLICA**

A alteração à licença de loteamento fica sujeita à consulta pública, porque excede 10% da população do aglomerado urbano que de acordo com os Censos de 2011, subsecção 02, o n.º de indivíduos residentes é de 50, alínea c), do ponto 2, do art.º22º do R.J.U.E. (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

## **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE COONDICIONADA – DL N.º163/06 DE 08 DE AGOSTO**

Não é aplicável.

## **9. QUALIDADE ARQUITETÓNICA**

Deverá ser tido em consideração o ponto 7 desta informação.

## **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Deverá ser tido em consideração o ponto 7 desta informação.

## **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRA-ESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado. Não há necessidade de alterar as infraestruturas do Loteamento.

## **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

15-10-2020



**Maria João Cristão, Arqª**

