

INTERESSADO: Nuno Miguel Marques Pradiante**LOCAL:** Marcão — Fimalicão**ASSUNTO:** “Resposta a audiência prévia”**PROCESSO Nº:** 2/21**REQUERIMENTO Nº:** 311/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
03-03-2021

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. Presidente.
03-03-2021


A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:

Helena Pola, Dra.

Propõe-se a emissão de parecer desfavorável com os fundamentos de facto e de direito plasmados na informação.

02-03-2021


Paulo Contente
Arquiteto

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 379/21, de 8/02/21, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou:

- a) A desistência da informação prévia sobre a possibilidade de realizar o destaque de parcela.
- b) Declaração em que se compromete a executar o arruamento e as infraestruturas para garantir a possibilidade de construção de 2 moradias na sua propriedade;
- c) Alteração ao pedido contemplando agora apenas a construção de dois fogos em edificação isolada ou geminada a constituir em propriedade horizontal.

2. IDENTIFICAÇÃO

Nas condições agora apresentadas trata-se do pedido de informação prévia para a construção de dois fogos em edificação isolada ou geminada a constituir em propriedade horizontal, numa propriedade sita em Marção, Serra da Pescaria, freguesia de Famalicão.

3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 114/20, 177/20, 56/20 e 149/20.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Na planta de condicionantes do PDMN está identificado um atravessamento da propriedade por uma conduta existente da rede de águas, devendo por isso ser assegurada a respetiva servidão administrativa.

Este atravessamento por conduta de água parece contudo ser um erro material do PDMN, porquanto no Sistema de Informação Geográfica onde está cadastrada a rede de água, não está identificada qualquer conduta nesta propriedade.

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

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

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

De acordo com o 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”

Na planta de condicionantes

A propriedade é atravessada por uma conduta existente da rede de águas.

Considerando que se trata de um preenchimento de espaços intersticiais e de remate de malhas urbanas e que a propriedade possui mais de 1.000m² aplicam-se os parâmetros urbanísticos do art.º 52º, por força do disposto na alínea d) do nº 2 do art.º 44º do regulamento do PDMN.

Os parâmetros urbanísticos propostos em sede de memória descritiva enquadram-se nos limites previstos no art.º 52º do regulamento do PDM.

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

Conforme consta da informação prestada pela Fiscalização Municipal, a propriedade em causa possui acesso a partir de um caminho de terra batida e com perfil transversal irregular com largura média de 2,50m. Acresce ainda que o local não está servido de rede de abastecimento de água.

Assim sendo e na ausência de infraestruturas, nomeadamente de rede de abastecimento de água e de arruamento de acesso, com condições mínimas de circulação urbana, o que impossibilita um futuro licenciamento de construção urbana com as características da solicitada, a operação urbanística não é viável conforme dispõe o nº 5 do art.º 24º do RJUE.

O perfil transversal médio do caminho de acesso que é de aproximadamente 2,50m é também inferior ao mínimo previsto na alínea a) do nº 3 do art.º 4º do anexo a Portaria nº 1.532/08, de 29 de dezembro, na sua redação em vigor, que é de 3,50m de largura mínima.

O interessado apresenta uma declaração em como garante a execução do arruamento e infraestruturas para a possibilidade de construção de 2 moradias. Tal declaração parece corresponder ao compromisso previsto no nº 1 do artº 25º do RJUE.

Não obstante a declaração apresentada que pretende assegurar a execução das infraestruturas de suporte das edificações, continua a subsistir uma questão de ordem legal que a declaração não ultrapassa, nomeadamente o arruamento de acesso para cumprir o disposto na alínea a) do nº 3 do art.º 4º do anexo a Portaria nº 1.532/08, de 29 de dezembro teria que ter um perfil transversal mínimo de 3,50m mas na realidade e conforme descreve Fiscalização o perfil transversal médio é de 2,50m, portanto inferior ao mínimo exigível pela Portaria supra referida.

Acresce que um eventual alargamento só poderia ser conseguido com a afetação de terrenos alheios ao interessado e sobre os quais ele não possui legitimidade para intervir.

8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO

Não se aplica para informação prévia ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

9. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Embora o interessado apresente declaração em como assume a responsabilidade pela execução das infraestruturas em falta, não está garantido um perfil transversal mínimo no arruamento de 3,50m em toda a sua extensão, conforme já se enunciou no ponto 7 da presente informação.

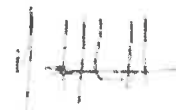
10. CONCLUSÃO

Foi já efetuada audiência prévia ao interessado pelo que se pode tomar decisão final.

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.

Para os efeitos previstos no n.º 4 do art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, esclarece-se que a presente informação pode ser revista se ficar assegurado no processo a possibilidade de alargamento do arruamento de acesso, para um perfil transversal mínimo de 3,50m. Considera-se que ficará assegurado esse alargamento com a apresentação de uma planta com a delimitação do caminho, com proposta de alargamento e identificação dos proprietários afetados por esse alargamento, os quais devem declarar em documento autenticado (com assinatura reconhecida) que cedem ao domínio público municipal a área em causa para alargamento do caminho.

02-03-2021



Paulo Contente
Arquiteto