



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: Nuno Miguel Marques Pradiante

LOCAL: Estrada de São Gião — Famalicão

ASSUNTO: “Exposição e outras solicitações”

PROCESSO Nº: 39/21

REQUERIMENTO Nº: 1692/21

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
18-10-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
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.
18-10-2021

A-Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a emissão de parecer desfavorável com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

18-10-2021

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

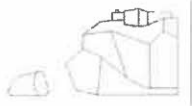
Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2021,CMN,S,05,658 registo 343/21, de 05-03-2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou:

- Nova certidão do registo predial, onde rectifica a área coberta para 64m², composta por casa de rés-do-chão para arrumação e primeiro andar para habitação.
- Solicita que o pedido seja submetido à consideração superior (reunião de câmara).

2. QUESTÕES PRÉVIAS

- a) O prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial como sendo um prédio urbano na sua totalidade (18.520m²) e na descrição caracteriza-se uma habitação com rés-do-chão para arrumação e primeiro andar para habitação. Na verdade não existe no local qualquer habitação com rés-do-chão e 1º andar.





- b) O que existe no local é uma ruína, não sendo possível aferir com rigor a área existente.
- c) Efectuámos deslocação ao local e verificou-se que as dimensões da ruína existente não correspondem ao que consta do levantamento topográfico. As dimensões da ruína existente são menores do que as identificadas no levantamento topográfico.

São demasiadas incongruências para que se considere sem margem para dúvidas, que a informação prestada é correcta e permite concluir ter existido uma edificação com as características identificadas pelo interessado.

Os autos de declarações não especificam as áreas do prédio e possuem algumas incongruências entre si, nomeadamente na descrição da suposta habitação que terá existido. Num dos autos é referida a existência de uma habitação com um quarto, noutro é descrita uma habitação com 2 quartos.

O que está em causa é a possibilidade de reconstrução de “habitação existente”. Afirma-se pretender-se uma reconstrução total – demolição seguida de construção, aliás nem outra solução seria possível porquanto a ruína existente tem tal precariedade que torna impossível a sua reabilitação.

Em primeiro lugar não se considera que no processo se tenha feito prova inequívoca de que no local possa ter existido uma construção para habitação com as características agora identificadas pelo requerente, ou seja com rés-do-chão e 1º andar, contrariamente às declarações efetuadas no início do procedimento, onde identificava o prédio como casa de rés-do-chão e 1º andar e um anexo com 50m², totalizando uma área de implantação de 114m². Não sendo apresentado pelo interessado elementos que justifiquem a alteração efetuada.

O que é inequívoco, realidade factual é que no local não existe actualmente qualquer habitação e que da medição efectuada às ruínas existentes, as dimensões não correspondem ao levantamento topográfico apresentado.

3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PUBLICA

- O local está abrangido pela servidão à EN 242 (este troço ainda não foi desclassificado).
- O local está em área da Reserva Agrícola Nacional.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

7. 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

“Áreas de agricultura intensiva - outras áreas de RAN” aplicando-se o disposto no n.º 2 do art.º 35.º.

A operação urbanística para a qual se pretende informação prévia é a “reconstrução de habitação”, com prévia demolição da ruína e construção subsequente de uma habitação.

Conforme definição do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), na alínea c) do art.º 2.º, as obras de reconstrução, são as obras subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

A construção nesta classe de espaço encontra-se impossibilitada porquanto o n.º 2, alíneas a), b) e c) do art.º 35.º do regulamento do PDM encontram-se suspensas conforme aviso n.º 7164/2010, publicado em DR 2.ª série, de 9 de Abril.

Encontrando-se suspensas as condições de edificabilidade no local e encontrando-se o mesmo em área da RAN, a operação urbanística para a qual se solicita informação prévia não se conforma com o PDMN, não sendo por isso possível.

Na planta de condicionantes

“Reserva Agrícola Nacional” aplicando-se o disposto no art.º 6.º.

Qualquer utilização não agrícola de solos da RAN só é possível com autorização prévia da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, autorização que não foi junta ao processo.

8. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

Adicionalmente se informa que não é possível informar os termos em que a mesma pode ser revista portanto a operação urbanística viola o PDMN e não existe forma de a fazer conformar com o plano.

29-09-2021

