

INTERESSADO: Frederico Gil Ferreira**LOCAL:** Camarçãõ — Famalicão**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 210/21**REQUERIMENTO Nº:** 2080/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
05-01-2022

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. 05-01-2022


A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. 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.
05-01-2022

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 3362, de 19/11/2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura, pelo que se procedeu à sua análise.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um armazém, sito no Camarçã, Famalicão.

3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), 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 PÚBLICA

O local está abrangido pela servidão administrativa à linha de Caminho de Ferro.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Infraestruturas de Portugal, SA: emitiu parecer desfavorável.

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

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

“Zona Industrial Proposta – UOPG 12” aplicando-se o disposto nos art.ºs 57º e 58º do regulamento do plano.

Embora o nº 1 do art.º 58º do regulamento do PDM defina que as zonas industriais propostas devam ser implementadas através de PMOT, a alínea a) do nº 2 do mesmo artigo parece admitir que se possa edificar nestas zonas mesmo sem PMOT, nomeadamente ao referir “A dimensão dos lote industriais não deverá ser inferior a 2000m², admitindo-se outras áreas desse que decorrentes de PMOT”, indicia a possibilidade de construir sem PMOT, sendo que nesse caso a área dos lotes afetos às novas unidades a construir tenham que ter a área mínima de 2.000m².

Considerando a interpretação acima enunciada consideram-se cumpridos os parâmetros do nº 2 do art.º 58º do regulamento do PDM.

Considera-se não estar cumprido o disposto no nº 3 do art.º 48º do regulamento do PDM, conforme se justificará no ponto 12 da presente informação.

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

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação. No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

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

Para o uso proposto não se aplica.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está deficientemente infraestruturado, nomeadamente:

- a) O arruamento de acesso possui um perfil de apenas 2,50m de perfil e encontra-se em terra batida;
- b) Não existe rede de saneamento;
- c) Não existe rede de abastecimento de água.

Para se admitir a construção nesta propriedade deve assegurar-se a ligação a rede de água, ligação à rede de saneamento e alargamento do arruamento de acesso para um perfil transversal com um perfil transversal mínimo que cumpra o disposto no Quadro II da Portaria nº 216-B/2003, de 3 de março (uso industrial). Deve ainda assegurar-se a pavimentação do arruamento em betuminoso até ao limite nascente da propriedade.

Em sede de memória descritiva do projeto de arquitetura refere-se que:

“De acordo com o artigo nº 20º e 24º do RJUE o requerente compromete-se a apresentar em fase de especialidades;

- o alargamento do arruamento existente bem como da sua pavimentação,*
- a projeção de rede de saneamento*
- e ainda a rede de abastecimento de água;”*

Não obstante o compromisso assumido, parece-nos que tal não é possível de aceitar como garantia de execução do alargamento do arruamento, porquanto na planta de implantação não se faz qualquer proposta de alargamento do arruamento e esse extravasa o limite da propriedade do requerente e só pode ser feito à custa de prédios que lhe são alheios, portanto não podem assumir-se compromissos de alargamento sem que os proprietários afetadas venham ao processo declarar expressamente que aceitam ceder ao domínio público municipal (gratuitamente) as faixas de terreno que vierem a ser necessárias para esse alargamento.

13. 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.

05-01-2022



Paulo Contente
Arquiteto



DIREÇÃO DE SERVIÇOS DA REDE E PARCERIAS
Gestão Regional de Leiria e Santarém

Estrada Nacional 1 km 107,7 - Chão da Feira
 2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós
 Portugal
 T +351 212 879 000 · F +351 244 143 472
 grlra@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo. Senhor
 Presidente da Câmara Municipal de Nazaré
 Av. Vieira Guimarães, 54

2450-951 Nazaré

Email: geral@cm-nazare.pt

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	PROCESSO	DATA
NZR2021/00317		D.2021.3514202	D.2021.3529529	13482LRA211214	23-12-2021

Assunto: Linha do Oeste – Kms 122,250 a 122,360 – Lado Direito
Licenciamento para pedido de construção de um edifício destinado a armazém de materiais de construção civil
Requerente: Frederico Gil Ferreira

Relativamente ao pedido efetuado e em termos de localização informamos o seguinte:

O pedido de parecer está associado ao pedido de construção de um edifício destinado a armazém de materiais de construção civil, estando o edifício proposto, parcialmente, na zona *non aedificandi*.

Condicionantes para a Execução do Projeto

- A área de intervenção deverá cumprir com o número 1 do artigo 15º. do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, que define uma área “non aedificandi” de 10,00 metros medida a partir do limite do Domínio Público Ferroviário, estando assim proibida qualquer construção, edificação, aterro, depósitos de materiais ou plantação de árvores nessa faixa;
- Quando o anteriormente descrito tiver altura (real ou potencial) superior a 10 metros, a distância a salvaguardar deverá ser igual à soma da altura (real ou potencial), com o limite imposto na alínea a);
- O número 3 do artigo 15º do mesmo Decreto-Lei, proíbe também fazer escavações a menos de 5m da linha férrea. Caso a escavação tenha uma profundidade superior a 5m, então a distância a salvaguardar é obtida somando aos 5m a sua profundidade;
- No caso de atividades de índole industrial, deverá cumprir a alínea d) do número 1 do artigo 16º do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, que define um afastamento de 40m medidos a partir do limite do Domínio Público Ferroviário;
- A definição do limite do Domínio Público Ferroviário (Delimitação) poderá ser solicitada conforme artigo 12º do Decreto-Lei 276/2003 de 04 de novembro;
- O muro de vedação, deve ser colocada apenas quando for efetuada a delimitação do terreno, a acordar com o confinante;
- Não serão permitidas novas passagens de nível para acesso à propriedade, bem como o encaminhamento para o domínio público ferroviário de águas de qualquer proveniência ou o despejo de resíduos sólidos;
- Devem ser respeitados os artigos 1360 a 1365 do Código Civil, relativos a construções e



edificações (abertura de janelas, portas, varandas e obras semelhantes; servidão de vistas e estilicídio).

Assim, na sequência do anteriormente informado e de acordo com os elementos enviados, informa-se que o projeto colide com o número 1 do artigo 15º. do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, pelo que, **a Infraestruturas de Portugal, S.A. emite parecer desfavorável à pretensão.**

Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico indicados no cabeçalho desta notificação.

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

Assinado de forma
digital por VÍTOR
MANUEL MORAIS
SEQUEIRA

Vítor Manuel Morais Sequeira

(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida pela Decisão DRP 01/2019)

(IPP/TFFS/VS)