

LOCAL: Rua da Fonte do Povo, Serra da Pescaria (Serra de Baixo) – Famalicão — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº 6889 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 197/23

REQUERIMENTO Nº: 1646/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
26-01-2024



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.

29-01-2024



CHEFE DE DIVISÃO:

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido de licenciamento com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

24-01-2024



Maria Teresa Quinto
Chefe da 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 n.º 2023,CMN,S,05,3849, datado de 22-11-2023, 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 22-11-2023.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um conjunto habitacional constituído por quatro moradias, e piscinas, sito na Rua Fonte do Povo, Serra da Pescaria, Famalicão. A certidão do registo predial apresenta registada uma área de 1.400,00 m², contudo no levantamento topográfico o limite do terreno apresenta uma área de 1.332,00 m², contudo a diferença encontra-se dentro dos 5% admitidos para prédios rústicos pelo art.º 28º do Código do Registo Predial.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processo Direito à Informação n.º 163/21.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., 2ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., 2ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3ª alteração publicada em D.R.,

2.ª Série, nº 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

373,40 m² em “Espaço Urbano de Nível III”, aplicando-se o disposto no n.º 2 do art.º 44.º do regulamento do Plano, considerando tratar-se de uma situação de preenchimento de espaços intersticiais e de remate da malha urbana.

O restante em “Espaço Urbanizável Categoria H3”, aplicando-se o disposto no art.º 52.º do regulamento do Plano.

Analisado o projeto, verifica-se que a moradia implantada a norte se insere em “Espaço Urbano de Nível III” e as restantes moradias em “Espaço Urbanizável Categoria H3”, pelo que a moradia a norte será apreciada à luz do n.º 2 do art.º 44.º do regulamento do PDMN e as restantes à luz do art.º 52.º do mesmo Plano.

Para o cálculo do índice de construção referente às três moradias inseridas em “Espaço Urbanizável Categoria H3”, foi considerada a área dos compartimentos designados de “Área Técnica”, implantados sob as moradias 1 e 3, por não se tratarem de uma garagem em cave nem de um compartimento destinado a serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de águas e esgotos, conforme dispõe o n.º 13 do art.º 5.º do Regulamento do PDMN.

Assim, verifica-se:

PDMN – n.º 2 do Art.º 44.º	Verificação
Respeito pelos alinhamentos existentes	Não Cumpre
Cércea: a dominante das construções existentes envolventes, não excedendo dois pisos.	Cumpre

Não existindo um alinhamento definido no local, considera-se que a proposta viola as disposições do PDMN.

PDMN – Art.º 52.º		Proposta	Verificação
Uso – n.º 1 do art.º 48.º	Habitação, instalação de equipamentos, comércio e serviços e instalação de indústrias compatíveis com a habitação	Habitação	Cumpre
Densidade bruta máxima de fogos/ha	25 fogos/ha	31,30 fogos/ha	Não Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,30	0,37	Não Cumpre
Área bruta de construção máximo	287,58 m ²	355,40 m ²	Não Cumpre
Número de fogos em edificação isolada ou geminada	Dois fogos	Um fogo	Cumpre
Número máximo de pisos	Dois pisos (acima do solo)	Um piso e dois pisos	Cumpre

Mais se informa que o local não é servido de infraestruturas públicas compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, nomeadamente o arruamento possui perfil estreito e com poucas condições de circulação e não existe passeio, violando assim o disposto no n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN.

A proposta não cumpre as disposições do PDMN.

7. 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.

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

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 3º do DL n.º 163/16, de 8 de agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Desadequado, porquanto viola o PDMN, conforme indicado no ponto 6 da presente informação.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

As infraestruturas de suporte não são suficientes, conforme indicado no ponto 6 da presente informação, pelo que:

- O acesso às moradias deverá ser realizado por arruamento com largura medida ao eixo não inferior a 3,25 m (quadro II da portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março) e manter um alinhamento constante ao longo da via;
- Deverá ser prevista a construção de um passeio com largura não inferior a 1,60 m, a realizar em pavê, material existente na envolvente.

12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, 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.

19-01-2024



Joana Gonçalves
Arquiteta