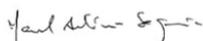


LOCAL: Serra da Pescaria — Famalicão**ASSUNTO:** “Formulário n.º WSA1650 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 725/23**REQUERIMENTO Nº:** 2459/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
25-02-2024


 Manuel António Sequeira
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Em Exercício de Funções
CHEFE DE DIVISÃO:
 À Dra. Paula Veloso
 Para inserir na ordem do dia da
 próxima reunião da Câmara Municipal,
 conforme Despacho do Sr. Presidente
 da Câmara em exercício.

26-02-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:
 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.

22-02-2024



 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 2024,CMN,S,05,392, de 30-01-2024, 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 25-01-2024.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar, muros e piscina, sita na Serra da Pescaria, Famalicão.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º 114/11 – Pedido de Certidão de Destaque.

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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 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

720,00 m² em “Espaço Urbanizável – Categoria H3”, aplicando-se o disposto no art.º 48.º e 52.º do regulamento do Plano.

O restante em “Espaço Florestal”, aplicando-se o disposto no art.º 37.º e 38.º do regulamento do Plano.

Foi quantificada, pelo Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal, uma área de 720,00 m² do prédio inserida em “Espaço Urbanizável – Categoria H3”, inferior aos 950,00 m² indicados pelo interessado.

Da análise da imagem fornecida pelo SIG em que se realizou a sobreposição da implantação da moradia à planta de ordenamento do PDMN, verifica-se que é extravasado o limite do “Espaço Urbanizável – Categoria H3”, representado na linha vermelha, e que parte da moradia, parte da piscina e parte do terraço descoberto se encontram implantados em “Espaço Florestal”.

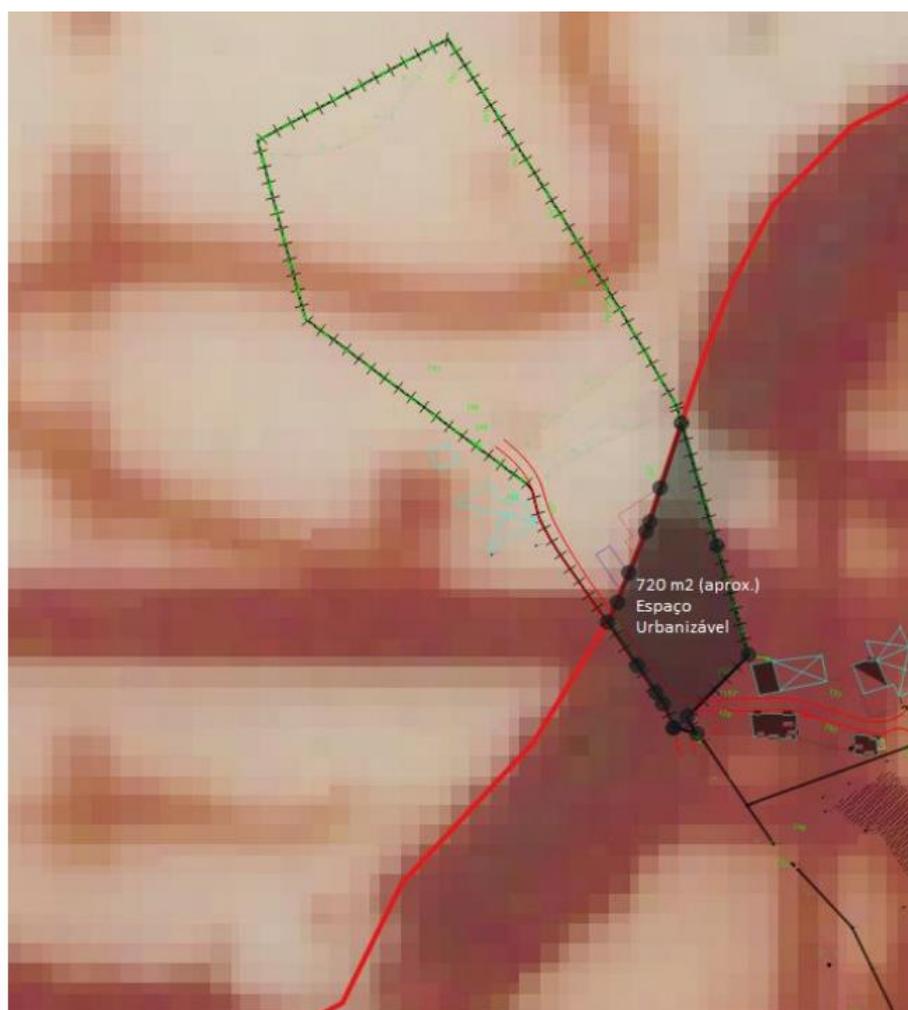


Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM da Nazaré - Fonte SIG Municipal (s/escala).

Dispõe o n.º 2 do art.º 38.º do regulamento do Plano que “podem ser autorizadas obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificações desde que sejam mantidas as características arquitetónicas e construtivas existentes e não envolvam um aumento de área bruta da construção superior a 40%, não ultrapassando na totalidade 400 m².”

Pelo que parte da moradia, parte da piscina e parte do terraço descoberto, implantados em “Espaço Florestal”, por se tratarem de construção nova, não têm enquadramento no n.º 2 do art.º 38.º do PDMN, pelo que se considera que a proposta viola o disposto no art.º 38.º do PDMN.

No que respeita ao art.º 48.º do regulamento do PDMN, a implementação do plano processar-se-á mediante a execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades. A Câmara Municipal, em espaços urbanizáveis, tem considerado que as condições mínimas para a edificabilidade é a existência de um arruamento pavimentado, existência de rede de abastecimento de água, rede de alimentação de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de esgotos (sempre que exista no aglomerado em causa).

No caso em apreço, a moradia tem acesso por um arruamento de perfil estreito em terra batida e não possui rede de abastecimento de água. Considera-se assim não estarem garantidas as obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, pelo que a operação urbanística viola o disposto no n.º 3 do art.º 48.º do PDMN.

Existindo nas imediações, operações urbanísticas em construção ou licenciadas nas quais estão previstas a realização de obras de urbanização, deve nesta operação urbanística a planta de implantação refletir essas obras de urbanização e dar-lhe continuidade numa lógica urbanística própria da colmatação dos espaços urbanizáveis.

Assim sendo a operação urbanística deve dar continuidade ao arruamento projetado a sudeste e prever a ligação com o arruamento projetado a nordeste no âmbito do processo de obras n.º 259/21.

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	Não é possível aferir devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”	Não é possível verificar devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”
Densidade bruta máxima de fogos/ha	25 fogos/ha	Não é possível aferir devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”	Não é possível verificar devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”

PDMN – Art.º 52.º		Proposta	Verificação
Índice de construção bruto máximo	0,30	Não é possível aferir devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”	Não é possível verificar devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”
Número máximo de pisos para edifícios de habitação	Dois pisos (acima do solo)	Não é possível aferir devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”	Não é possível verificar devido ao facto de parte da moradia se encontrar implantada em “Espaço Florestal”

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 nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (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.º 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 nº 2 do art.º 3º do DL nº 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

O local está insuficientemente infraestruturado, designadamente não existe:

- arruamento de acesso pavimentado em condições de ocupação urbana;

- rede de abastecimento de água;
- rede de alimentação de energia elétrica;
- rede de telecomunicações.

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 e ao abrigo do n.º 5 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

22-02-2024


Joana Gonçalves
Arquiteta