

LOCAL: Estrada da Serra, Lote 23 — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário n.º WSA3741 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 161/24

REQUERIMENTO Nº: 556/24

DELIBERAÇÃO:

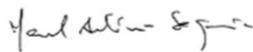
Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
05-06-2024



Manuel António Sequeira

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.
05-06-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de emissão de parecer desfavorável ao pedido de informação prévia.

03-06-2024



Paulo Contente

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição

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,05,1315, de 22-04-2024, 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 17-04-2024.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de um edifício de habitação unifamiliar com piscina, muro e vedação, sita no lote 23 da Operação de Loteamento n.º 96/18, relativa ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4007, Freguesia de Famalicão.

A informação prévia é requerida ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14.º do RJUE e para os efeitos aí previstos.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

5. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO

O local corresponde ao lote n.º 23 do alvará de loteamento n.º 1/22, a que corresponde o processo administrativo n.º 96/18.

De acordo com o alvará de loteamento n.º 1/22, os parâmetros urbanísticos para o lote 23 são os seguintes:

- Área do lote: 1.085 m²;
- Área máxima de implantação: 220 m²;
- Área máxima da cave: 190 m²;
- Área máxima bruta de construção: 220 m²;
- Área máxima total de construção: 410 m²;
- N.º máximo de pisos acima da cota de soleira: 1;
- N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 2;

- N.º de estacionamentos dentro do lote: 2;
- N.º máximo de fogos: 1 fogo;
- Utilização: habitação;
- Tipologia: máximo T5;
- Cota de soleira: 50,40, podendo variar $\pm 0,50\text{m}$;
- Volume máximo de construção: 660 m^3 .

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- Apresenta 3 pisos abaixo da cota de soleira;
- Excede a área máxima bruta de construção prevista, designadamente apresenta uma área bruta de construção que corresponde a 252 m^2 ;
- Excede o volume máximo de construção previsto, designadamente apresenta um volume de construção que corresponde a $791,17 \text{ m}^3$.

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

8. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação, o qual é compatível com as disposições do loteamento em que se insere.

9. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Considera-se que a solução arquitetónica apresentada valoriza o tecido urbano em que a edificação se insere.

11. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

12. CONCLUSÃO

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.

Considerando que a operação urbanística viola as disposições previstas no alvará de loteamento n.º 1/22, não é possível informar o previsto no n.º 4 do art.º 16.º do RJUE.

28-05-2024



Joana Gonçalves
Arquiteta