

PROPOSTA N.º 14. Alteração da Planta de Ordenamento I - Vias previstas, do Plano Diretor Municipal de Barcelos (Freguesia de Cristelo). [Processo n. 41/2024 IPEDI] (Registo n.º 9438/2025).

De acordo com os dados e elementos que compõem o Plano Diretor Municipal de Barcelos, particularmente no que se refere ao artigo 30º (Infraestruturas de Mobilidade) do Regulamento do PDM, o prédio para o qual foi apresentada proposta de edificação para habitação unifamiliar e muro, ao abrigo do processo 41/2024 IPEDI, encontra-se totalmente condicionado pela representação de uma via prevista a sul da pretensão, a qual se encontra classificada como Rede de Acesso Local, conforme se observa na planta de ordenamento I.

Considerando-se o PDM um instrumento vinculativo dos particulares, todas as opções de planeamento nele contidas são vinculativas pelo período da vigência do mesmo.

No entanto, o regulamento prevê várias situações particulares e exceções que permitem uma adaptação e/ou o ajuste do Plano.

De acordo com o artigo 30º do PDM, estes espaços têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede, compreendendo a plataforma da via e as suas faixas de proteção *non aedificandi*.

As construções propostas não garantem o afastamento de 15 metros ao eixo da via prevista na Planta de Ordenamento do PDM, contrariando o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 30.º do Regulamento do PDM. Contudo, analisada a situação foi verificado que o traçado dessa via não é considerado necessário.

No âmbito do procedimento da 2ª revisão do Plano Diretor Municipal em curso, e tendo em consideração a nova proposta de ordenamento para a área em questão, foi confirmado pela Divisão de Planeamento Urbanístico que essa via de acesso local prevista, não se encontra contemplada na proposta de Ordenamento em Revisão.

Em face do exposto, e à semelhança do que tem vindo a ser decidido noutras situações similares com base num parecer jurídico de janeiro de 2017 e corroborado por outro proferido pela Dra. Ana Cláudia Guedes, na qualidade de consultora jurídica deste Município, propõe-se que o órgão representativo deste município, Câmara Municipal, submeta à Assembleia Municipal, de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a promoção dos trabalhos tendentes à revisão do traçado da rede de acesso local prevista a executar no local supra identificado, por forma a não condicionar a implementação da atividade naquele local, compatível, claro está, com o respetivo uso previsto no PDM.

Caso seja obtida a autorização por parte da Assembleia Municipal o projeto poderá ter continuidade sendo que já foi desencadeado o início do procedimento de revisão do traçado da rede prevista a executar no local em causa.

Assim, em face do exposto, proponho à Ex.ma Câmara Municipal, no uso das competências legalmente cometidas às autarquias locais, delibere apreciar e votar:

- Submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal, a eliminação da via proposta para a freguesia de Cristelo, melhor identificada nas peças escritas e desenhadas que compõem o processo camarário 41/2024 IPEDI, ordenando à Divisão de Planeamento Urbanístico, responsável pelos trabalhos de revisão do PDM, a alteração/correção da Planta de Ordenamento I, do Plano Diretor Municipal, nos termos do previsto nos artigos 27.º, n.º 3 e 30.º, n.º 3, ambos do Plano Diretor Municipal, do artigo 90.º, do RJIGT e ainda da alínea a), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Barcelos, 22 de abril de 2025.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Mário Constantino Lopes
(Mário Constantino Lopes, Dr.)

Reunião Ordinária 28/04/2025

Deliberado, por maioria, com os votos contra dos Srs. Vereadores do Partido Socialista, aprovar a presente proposta.



MEMÓRIA DESCRITIVA v2
PIP – construção de moradia

REQUERENTE: **María Fernanda Sá Pereira**

LOCAL DA OBRA: **Rua das Andorinhas, Cristelo Barcelos**

Proc.º	Notificação	Data	N/Ref	Data
IPEDI 41/2024	11449/2024	04.12.2024	#2024024_pip_v2	jan_2025

Vimos dar resposta favorável ao Ofício supramencionado:

1. Complementamos o Quadro Sinótico com a Informação solicitada;

1.1, 2. e 4. A Planta de Implantação foi complementada com informação sobre a mancha de implantação, conforme a descrição efetuada na memória descritiva inicial, que abaixo se transcreve – o edifício funcionará em “cheios e vazios” em forma de casa pátio, desta forma, interrompe-se a continuidade/profundidade do mesmo, encontrando-se o mesmo, dentro do previsto nos regulamentos, não ultrapassando os 42m de comprimento máximo, nem havendo um segmento com profundidade superior a 21m corridos – a mancha de implantação encontra-se cotada;

3. Na confrontação com a Rua das Andorinhas é garantido o alinhamento da vedação na continuidade da vedação recuada do prédio a norte, assim como, o troço do muro de vedação a edificar a sul, está indicado como a demolir em caso de continuidade urbanística naquela direção;

5. Não obstante a explicação dada sobre via prevista, nesta fase, os elementos gráficos e instrumentos que nos são colocados à disposição (externamente à Câmara Municipal de Barcelos) não nos é possível aferir da distância do nosso prédio, à localização precisa de tal via enunciada, pelo que, só os serviços SIG da Câmara Municipal, através da Geolocalização do levantamento topográfico, poderão aferir de tal precisão;

6. e subpontos Se a Rede de Saneamento presente na rua que serve de acesso ao prédio, estiver em funcionamento, naturalmente será previsto em sede de Projeto de Licenciamento de Especialidades a Ligação à mesma, assim como todas as infraestruturas públicas existentes e disponíveis;

Abaixo segue a memória descritiva inicial, alterada conforme as explicações acima enumeradas, sobe forma de afirmação da proposta.



INTRODUÇÃO

O requerente possui um prédio com a localização indicada nas Plantas em anexo, no qual pretende proceder à **construção de moradia**, nos moldes que a seguir se explicitam.

Esta intenção é o objeto das peças escritas e desenhadas que constituem o presente projeto.

Como documento de posse, apresenta-se uma Certidão da Conservatória, desta forma, comprovando a legitimidade do pedido. As delimitações totais do prédio estão indicadas no Levantamento Topográfico (área total) e na Planta de Implantação (após destaque de parcela*) que faz parte integrante das peças desenhadas do projeto.

*** O prédio será alvo de Destaque de Parcela a solicitar a muito breve prazo, assim os documentos (Finanças e Conservatória) se encontrem devidamente atualizados, uma vez que foi encontrada uma diferença (para menos) em relação à área existente (2195m²), encontrada através de levantamento topográfico rigoroso e a área descrita na documentação (2400m²).**

LOCALIZAÇÃO

A Operação que se propõe, situa-se na Rua das Andorinhas, na freguesia de Cristelo. Encontra-se inserido num aglomerado que se vai consolidando ao longo da via pública existente, com acesso pelo mesmo e terá o alinhamento verificado nas peças desenhadas.

CARACTERÍSTICAS DA ENVOLVENTE

A envolvente é caracterizada por um conjunto de construções mais ou menos inter-relacionadas, nascidas ao longo das vias de comunicação que funcionam como fator de crescimento do aglomerado, que se vai tornando gradualmente mais denso. A operação proposta teve a máxima atenção a envolvente já descrita, no que diz respeito à altimetria das fachadas existentes, propondo-se uma sua natural integração assim como na topografia que se apresenta no local da pretensão.



PARÂMETROS ADOTADOS

Apresentam-se de seguida os parâmetros urbanísticos de maior relevo resultantes da solução adotada, os quais, dada a situação existente vão de encontro ao Regulamento do PDM de Barcelos, para o aglomerado em causa: **Espaço Residencial I (urbano) e Espaço Residencial I (urbanizável)**

DESIGNAÇÃO	Proposta
Área Total do Terreno descrita em CRP (m ²)	2400.00
Área Total do Terreno (existente) (m ²)	2195.00
Área Total do Terreno (após destaque de parcela) (serve para cálculo de índices abaixo)	1097.00
Área de implantação (m ²)	240.00
Área de Construção (m ²)	300.00
Io – índice de ocupação (%) (permitido 50%)	22%
Iu – índice de utilização (permitido 1m ² /m ²)	0.27
Iimp – índice de impermeabilização (%) <i>nota:</i> o jardim e horta é de 664m ² , o que perfaz um valor de 38% de área permeável – mínimo permitido 20%;	62%
Altura de Fachada	3.00
Número de Pisos	1
Número de Fogos	1
Uso a que se destina	Habitação
Número da matriz predial	Matriz Rústica 49
Descrição da Conservatória	697 /Cristelo



JUSTIFICAÇÃO DA ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA

PIP – construção de moradia

REQUERENTE: **Maria Fernanda Sá Pereira**

LOCAL DA OBRA: **Rua das Andorinhas, Cristelo Barcelos**

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa e de adequabilidade ao Plano Diretor Municipal, ao projeto que se propõe **construir uma moradia** no terreno onde a proposta se insere, pretendido pelo requerente no local indicado.

O terreno em causa é servido por arruamento público, existindo no lugar infraestruturas como as redes elétricas, telefónicas, viária, de abastecimento de água e rede pública de águas residuais, mas não existindo rede pública de águas pluviais, efetuando-se a descarga em estrutura existente/valeta e/ou infiltração natural no terreno no caso das águas pluviais e depósito em fossa, no caso das residuais.

A topografia no interior do lote caracteriza-se por ser desnivelada, subindo ligeiramente para o interior do prédio.

A proposta encontra-se inserido numa zona de urbana de freguesia, que apresenta uma malha estruturada com características urbana, onde se regista a predominância da função residencial.

Relativamente à mancha onde se localizará a edificação, esta situa-se em **ESPAÇO RESIDENCIAL (nível 1) (urbano + urbanizável)** como se pode verificar nas plantas de ordenamento e de condicionantes, encontrando-se o edifício implantado nesta área de acordo com o indicado nas peças desenhadas.

A solução assim apresentada satisfaz as pretensões e necessidades do requerente, tendo em conta a **integração volumétrica da proposta no meio envolvente**, nomeadamente ao que diz respeito à cêrcea dos edifícios, que resulta da diferenciação da linguagem presente naquele local, e respeitando o descrito na Certidão do Registo da Conservatória do Registo Predial, respeitando-se igualmente as melhores normas e regras da construção.

O Arquiteto,

Assinado de forma
digital por JOÃO
PEDRO GONÇALVES
TORRES
Dados: 2025.01.04
18:20:52 Z

PROGRAMA FUNCIONAL

Propõem a construção de uma moradia, naturalmente e face às limitações físicas do terreno, a mesma desenvolver-se-á em apenas 1 piso, possivelmente poderá abarcar 2 pisos (cave + rés-do-chão). Dada a necessidade de haver uma meação aos terrenos vizinhos, essa meação do piso térreo, não ultrapassará o total máximo permitido de 3 metros de altura.

Existirá ainda a necessidade de criar a chamada “casa pátio”, uma vez que, para suprimir a barreira arquitetónica imposta pelo regulamento, de 20 metros de comprimento (corridos), será necessário criar nichos (mínimos) de 3 metros por 3 metros, de forma a nunca ultrapassar a limitação anteriormente mencionada. A solução arquitetónica assim como as áreas úteis serão indicadas nas peças desenhadas que farão parte do projeto de licenciamento.

ALINHAMENTOS, ACESSOS e ENVOLVENTE

Toda a envolvente mais próxima, implanta-se na mesma forma face ao arruamento, como se pode ver na imagem de satélite (abaixo). O acesso ao prédio efetuar-se-á pela Rua das Andorinhas.



O Arquiteto,



Entidade Promotora - Companhia Intercomunal de Água e Esgoto da Região de Barcelos
 Entidade Proponente - Município de Barcelos
 Investigação - Instituto Geográfico Português, Rua de Tirol, 1200-020
 Escalação Planimétrica - 1:1000
 Escalação Altimétrica - P.C. 1:50 e 1:100
 Escalação Topográfica - 1:500
 Escalação Fotogramétrica - 1:500
 Sistema de Projeção - Projeção Rectangular de Gauss - Equivalência UTM
 Sistema de Referência - UTM 28N
 Escalação Altimétrica - Escalação Vertical - Nível do Mar (CN0)

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO


 Assinado de forma digital
 por JOÃO PEDRO
 GONÇALVES TORRES
 Dados: 2024.09.13 18:29:38
 +01'00'

