



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 125/15
Requerimento nº 1535/15

REQUERENTE: Atlantickisses, Lda
SEDE: Rua Nova de São Mamede, n.º 7, 2.º Dt.º — Lisboa
LOCAL DA OBRA: Rua Caminho Real - Pederneira — Nazaré
ASSUNTO: "REQUERIMENTO DE JUNÇÃO DE ELEMENTOS"

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

Concordo. A reunião.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

3.11.2015

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

*Em nome do Presidente,
Carlozdo, proponho a intereferimento com
base nos fundamentos da informação prestada
em 3 de dezembro de 2015*

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

02.11.2015

Maria Teresa Mendes Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

1º - Trata-se de um pedido para proceder à construção de um edifício destinado a apartamentos turísticos, o processo deu entrada em 18/09/2015.

2º - Em 19/10/2015 a requerente é informada do parecer do Gestor de Procedimento que o processo não estava corretamente instruído e que mereceu despacho do Sr Presidente em 08/10/2015.

3º - A requerente Em 20/10/2015 procedeu à entrega dos elementos em falta para a correta instrução do pedido conforme parecer do Gestor de Procedimento de 20/10/2015.

4º - Em 21/10/2015 é produzida uma informação que mencionada várias irregularidades no processo e questionado ainda o seu enquadramento em relação ao PDM no que se refere ao parâmetro de fogos /há. A Chefe de Divisão na informação de 04/11/2015 e tendo por base o Despacho 11 375/2017 clarifica a forma de obtenção e interligação deste parâmetro urbanístico do PDM em relação às unidades hoteleiras. Esta informação teve despacho do Sr. Presidente, tendo o técnico autor do projeto tido conhecimento das informações em 09/11/2015.

5º - Em 25/11/2015 a requerente procede à entrega de um novo projeto solicitando agora que o mesmo seja agora analisado como apartamentos habitacionais e não como finalização turística.

6º - O processo encontra-se corretamente instruído conforme se pode verificar na informação do Gestor de Procedimento de 02/12/2015.

7º - Em 03/12/2015 é produzida uma informação mencionando uma série de irregularidades e ainda a sua inconformidade com as disposições urbanísticas do PDM propondo assim o seu indeferimento. Teve despacho superior 17/12/2015 e do Sr. Presidente na mesma data. Em 29/12/2015 foi efetuada a audiência prévia de acordo com o CPA.

8 – Até a presente data não apresentou qualquer alegação ou elementos de forma a suprir as irregularidades assim e em face do exposto propõem-se superiormente o indeferimento com base na alínea a) do nº 1 e nº 5 do artigo 24 do Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro alterado pela Lei 78/2017 de 17 de Agosto

À consideração superior.



(João Nogueira, Arq.)



Proc. N.º 125/15
Fis. 343

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 125/15
Requerimento nº 1535/15

REQUERENTE: Atlantickisses, Lda

SEDE: ALTO ROMAO, EDIFICIO CONLUZ — NAZARE

LOCAL DA OBRA: RUA CAMINHO REAL , PEDERNEIRA — NAZARÉ

ASSUNTO: "REQUERIMENTO DE JUNÇÃO DE ELEMENTOS"

DATA: 3 de DEZEMBRO de 2015

NOME DO TÉCNICO: PAULO JORGE CONTENTE

| | |
|---|--|
| <p>PARECER:</p> <p><i>concordo</i></p> <p>A chefe da DPU</p> <p><i>Maria Teresa Quinto</i></p> <p><i>17/12/2015</i></p> | <p>DESPACHO:</p> <p><i>Concordo,</i></p> <p><i>Paulo Jorge Contente</i></p> <p><i>17/12/2015</i></p> |
|---|--|

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

O presente processo teve uma apreciação desfavorável, tendo-se efectuada audiência prévia ao interessado.

A audiência prévia destina-se a que o interessado possa contestar a proposta de decisão desfavorável ou efectuar as rectificações necessárias de forma a conformar a operação urbanística com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

No presente caso o requerente apresentou nova solução urbanística que, salvo melhor opinião, não configura uma sequência da anteriormente apresentada

Com efeito o projecto inicial referia-se à construção de um empreendimento turístico na modalidade de apartamentos turísticos.

O presente projecto de arquitectura refere-se à construção de um edifício de habitação, com 44 fogos, portanto uma operação urbanística completamente distinta da apresentada anteriormente.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Em face desta situação o projecto agora apresentado deve ser encarado como projecto novo. Sendo operação urbanística nova o pedido deve ser instruído com todos os elementos necessários ao licenciamento, que devem ser actualizados.

Outra questão pertinente, a qual é da máxima relevância, relaciona-se com a área de intervenção. A operação urbanística é solicitada para 3 propriedades distintas, cuja área total é de 6.569,25m². A área delimitada na planta de implantação é aproximadamente a que está inscrita na Conservatória do Registo Predial.

Da confrontação com as plantas cadastrais os limites da propriedade não coincidem totalmente com os que constam na implantação.

Sem qualquer explicação no projecto a propriedade é apresentada como possuindo 7.233,25m² e é em função desta área que são calculados pelo autor do projecto os parâmetros urbanísticos.

Não se pode afirmar que o autor do projecto atesta o cumprimento do PDM porquanto o processo não foi instruído com qualquer termo de responsabilidade.

Existem várias incongruências/deficiências no projecto que inviabilizam uma rigorosa avaliação técnica fundamentada, nomeadamente:

- O processo não está instruído com termo de responsabilidade do autor do projecto nem do coordenador de projecto;
- Na ficha de parâmetros urbanísticos estão incorrectas a área de construção acima do solo, o número de fogos e tipologias e a densidade habitacional;
- As áreas que constam na ficha de estatística do INE não correspondem às que constam na ficha dos parâmetros urbanísticos. Esta ficha é omissa em relação a muita informação obrigatória;
- A soma das permissões das fracções autónomas não totaliza 1000 como devia.
- Não está clara a relação funcional entre os fogos e as áreas aparentemente comuns no R/c nomeadamente a cozinha, sala de pequenos-almoços e cabeleireiro.
- A estimativa de custo da obra não inclui o custo de construção da piscina e muros de vedação.
- A planta de implantação encontra-se ilegível relativamente à altimetria e omissa relativamente à modelação do terreno.

2. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não houve.

3. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

4. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN) E PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC) ALCOBAÇA-MAFRA

De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, o local está inserido em “espaço urbanizável – categoria H1”, aplicando-se por isso as disposições constantes do art.º 50 do seu regulamento. Considerando a área de terreno de 6.569,25m², o projecto apresentado viola as seguintes disposições do PDM:

- Apresenta uma densidade habitacional de 66,98 fogos/ha, violando o disposto na alínea a) do art.º 50º do regulamento (máximo de 60 fogos/ha).

Não estando clarificada a área bruta de construção acima do solo não é possível aferir o cumprimento do índice de construção bruto.

5. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

Verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas do RGEU:

- N.º 4 do art.º 59º no afastamento aos limites da propriedade das caixas de escada;
- Art.º 71º nas cozinhas sem vãos de iluminação e ventilação;
- Art.º 73 em vãos exteriores.

O edifício proposto pela sua dimensão configura uma operação urbanística com impacto semelhante a loteamento, dado que:

- Possui mais de uma caixa de escada de acesso comum às fracções do edifício (alínea a) do art.º 6º do RUECN).
- Construção de mais de 12 fracções autónomas (alínea b) do art.º 6º do RUECN).
- Possui área bruta de construção superior a 1.200m² (alínea d) do art.º 6º do RUECN).

Nestas condições está sujeito ao cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 24/2008, de 2 de Maio, em matéria de dimensionamento da rede viária, previsão de estacionamento, cedências ao domínio público de espaços verdes e de utilização colectiva e de equipamento de utilização colectiva.

Considerando que o projecto viola o PDM e por esse facto não poderá ser objecto de decisão favorável, julga-se desnecessário efectuar-se o cálculo das áreas a ceder ou da necessidade



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

de estacionamento público e privado. Não obstante a Câmara Municipal pode pronunciar-se desde já se vai exigir que a operação urbanística preveja as cedências ao domínio público de espaços verdes e de utilização colectiva e de equipamento de utilização colectiva de acordo com o diploma legal acima enunciado ou se considera não se justificar neste local a localização de qualquer equipamento ou espaço verde publico, dispensando as cedências para esses fins, ficando o promotor obrigado a efectuar uma compensação em numerário ou espécie calculada de acordo com o art.º 30º do RUECN.

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

Na maioria dos fogos verifica-se a violação do disposto no:

- Ponto 3.3.1 nos átrios de entrada.
- Ponto 4.9.6 nas portas de acesso às instalações sanitárias acessíveis e quartos acessíveis.

7. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

8. ENQUADRAMENTO URBANO

O projecto apresenta a construção de 4 pisos acima do solo. Embora na informação datada de 21/10/2015 se tenham levantado dúvidas sobre a boa integração urbanística de um edifício com 4 pisos acima do solo neste local, tal número de pisos foi validado superiormente mas em condições que o projecto apresentado não esclarece (relação volumétrica com a cerca do Hotel Miramar).

9. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Mantém-se a ausência de rede de saneamento, conforme já se havia enunciado na informação de 21/10/2015.

10. PROPOSTA DE DECISÃO FUNDAMENTADA

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art. 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, e considerando o acima exposto propõem-se superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 e nº 5 do art. 24.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.121º e 122º do DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo (NCPA), do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido



Proc. N.º 125 / 15
Fis. 341

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

O Técnico Superior



(Paulo Jorge Contente, Arq.)

