

26-09-2019

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA

LOCAL: Fonte Nova, Sítio — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 353/19

REQUERIMENTO Nº: 1305/19

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

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

À Reunião.

25-09-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

- a) Tratando-se de uma operação urbanística com impacte semelhante a loteamento, a submissão ao órgão executivo para decisão sobre a não justificação da cedência de áreas ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e a correspondente obrigação por parte do interessado do pagamento de uma compensação ao município em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

24-09-2019

Maria Teresa Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar com demolição, sito na Fonte Nova, rua dos Tanques – Sítio, Nazaré.

1.1 A proposta tem impacto semelhante a loteamento por dispõe de mais de uma caixa de escadas, mais de 12 frações e uma área de construção superior a 1200m², alínea a), b) e d), do ponto 1, do art.º6º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré.

Ao abrigo do ponto 4 do art.º44º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/19 de 16 de dezembro, na sua atual redação, o interessado solicita compensação monetária, sobre os lugares de estacionamento público e 352,98m², sobre o espaço verde de utilização coletiva, propondo a cedência de 275,09m², o que perfaz um total de zona verde de utilização coletiva de 628,07m², diferentes dos 628,04m² calculados pelo quadro I, da portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março.

Considerado a área de habitação proposta de 2.691,63m², devendo ser consideradas as seguintes áreas para efeitos de cálculo:

- Espaços verdes de utilização coletiva – 628,04m²
 - A área de cedência de 275,09m² proposta, de zona verde de utilização coletiva, encontram-se no interior da parcela de terreno e de difícil acesso.
 - Espaços verdes e de utilização coletiva – trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares, conceito existente na da portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março. Face ao conceito apresentado, a proposta de cedência de



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

espaços verdes, devido à sua configuração geométrica e localização, não reúne as condições necessárias ao fim a que se destina.

- Equipamentos de Utilização Coletiva – 785,05m²
- Considerado os 24 fogos de tipologia T1 propostos, deverão ainda ser considerados 24 lugares de estacionamento, mais 5 lugares para estacionamento público. É proposta uma compensação monetária, no entanto conforme indicado ponto 4 do art.º44º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/19 de 16 de dezembro, na sua atual redação, a compensação monetária é efetuada para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva .

2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

3. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

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 foram efetuadas consultas externas.

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

6.1 De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, 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



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso n.º 7031/2016), o local está inserido em Espaço Urbano de nível I – Vila da Nazaré (art.º42º).

6.1.2 A proposta não cumpre;

- a) Embora não exista alinhamento definido, deverá a construção garantir o recuo mínimo, tendo em consideração o cunhal do edifício a poente, alínea a), do ponto 3, do art.º42º do PDM.

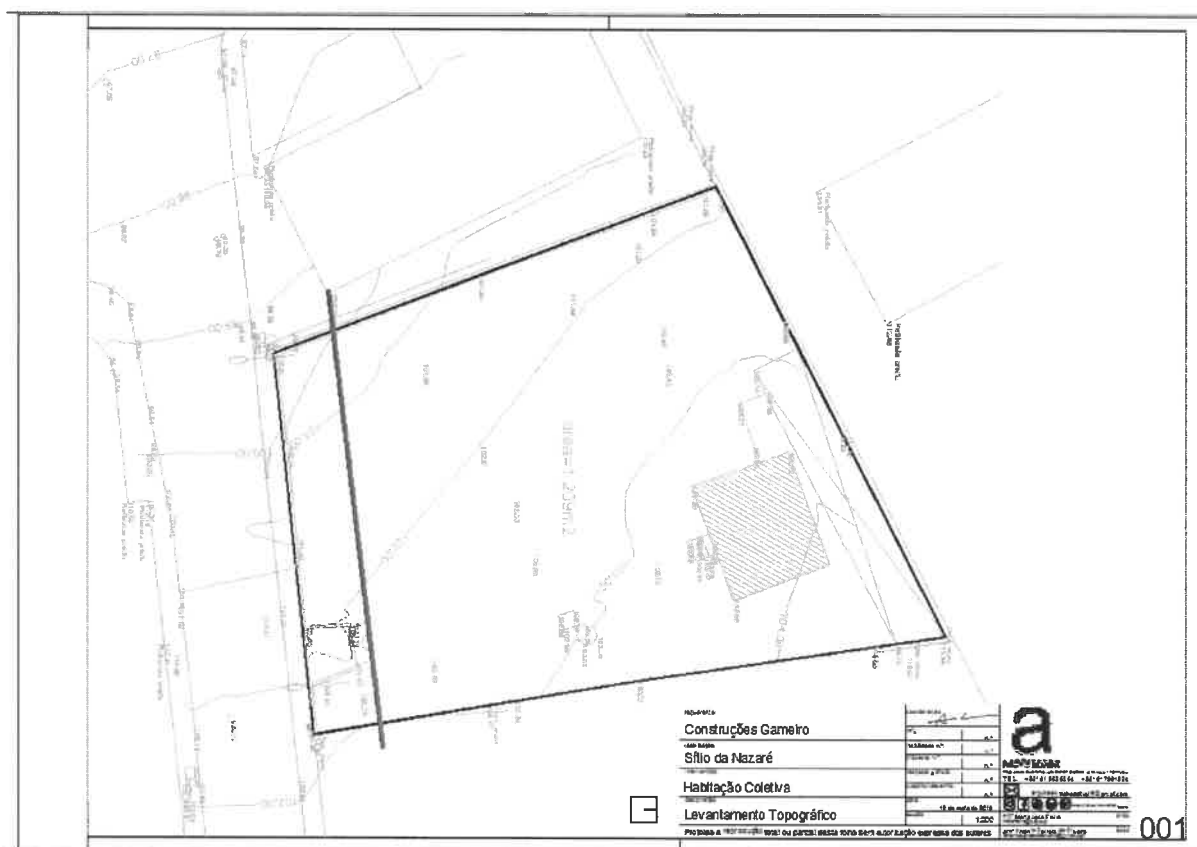


Imagem do lev. Topográfico da Proposta, com a indicação do recuo mínimo, através da linha vermelha

Imagem sem escala

- b) A cêrcea máxima é determinada pela cêrcea dominante no local, alínea b), do ponto 3, do art.º42º do PDM.
- c) A cêrcea dominante é entendida, como aquela que garante um conjunto urbanístico mais uniforme, art.º121º do RGEU, que não exceda a cêrcea da envolvente, predominantemente os 3 pisos, mais cave.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

6.2 Parte do local está ainda abrangido pelo POOC Alcobaça Maфра, ratificado por resolução de Conselho de Ministros nº 11/2002. De acordo com este plano o local situa-se em Área Urbana, art.º13º e 14º.

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio e confere direito a redução de taxas.

8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) 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, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

Não estão cumpridas as seguintes normas legais aplicáveis:

- a) A permissão indicada na ficha de elementos do imóvel, apresenta uma permissão superior aos 1000, artigos 1415.º e seguintes, do Código Civil;
- b) No quadro sinóptico existente na memória descritiva, estão indicados 4 pisos, acima da conta de soleira, contudo no ponto D e F, da mesma memória estão indicados 3 pisos, situação de deve ser corrigida;
- c) A não apresentação da malha estrutural, nos pisos de estacionamento, poderá comprometer os afastamentos indicados no art.º34º-B, do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré;
- d) As tipologias apresentadas, não coincidem com as assinaladas indicadas;
- e) A rampa entre o piso 0 e -1 e o -1 e -2, apresenta uma inclinação superior a 20%, não cumprindo o ponto 2, do art.º34-B do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré;
- f) A cota do início da rampa do piso 0 , cota 100.18 e o piso -1, cota 98.40, apresenta uma diferença de 1,78m, considerando manifestamente insuficiente;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- g) O logradouro proposto, não cumpre o ponto 2, do art.º62º do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), devendo existir o mínimo de 6m de profundidade, medida na perpendicular à fachada no ponto mais desfavorável, e uma área mínima de 40m²;
- h) Não cumpre o art.º59 do RGEU, ultrapassando o limite definido pela linha reta a 45 graus;
- i) Não cumpre o art.º73 e 75 do RGEU, sobre a existência de medidas de afastamentos;
- j) Inexistência de alçados, com as construções adjacentes, subalínea (ii), da alínea f), do ponto 15, do anexo I da portaria n.º113/2015 de 22 de abril;
- k) O fogo designado com a letra D, J, P e V não cumpre o art.º86 do RGEU, não devendo a retrete ter qualquer comunicação direta com os compartimentos da habitação;

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

- a) Os percursos acessíveis, com um desnível não superior a 0.6m, não podem ter uma projeção superior a 10m, ponto 1, do 2.5.1 do anexo;
- b) Os percursos acessíveis, com um desnível não superior a 0.4m, não podem ter uma projeção superior a 5m, ponto 1, do 2.5.1 do anexo;
- c) Os lavatórios das instalações sanitárias acessíveis, não cumprem a zona livre de aproximação frontal, alínea 1), do ponto 2.9.13 do anexo;
- d) Fração E, K, Q e W, não cumpre o ponto 3.3.1 do anexo, não existindo uma zona de manobra para rotação de 360º.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Não cumpre o art.º3º, 5º conjugado com 121º, do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), com base nos fundamentos indicados no ponto 6.1.2 desta informação.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

13. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

É da responsabilidade do executivo a aceitação da compensação monetária, contudo proponho que seja tido em consideração, as indicações do ponto 1.1, desta informação.

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

24-09-2019

Maria João Cristão, Arqª

