

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara. Em Substituição da Chefe da DAF.
29-10-2019



Lara Taveira

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: Rosa Barbosa Escolástico

LOCAL: Rua Caminho Real, Rossio, Pederneira — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 62/19

REQUERIMENTO Nº: 1690/19

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.
29-10-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Propõe-se o deferimento do pedido com as condições da presente informação.

28-10-2019



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 um edifício de habitação multifamiliar com 45 fogos sito no Caminho Real, Pederneira Nazaré.

O presente projeto de arquitetura acolhe no essencial as sugestões plasmadas nas informações anteriores.

1.1. QUESTÕES PRÉVIAS

- a) O presente processo foi já presente em reunião de Câmara tendo sido deliberado solicitar à CCDRLVT a realização de vistoria prévia para a ampliação do cemitério municipal.
- b) A vistoria conjunta da CCDRLVT, Câmara Municipal da Nazaré e Autoridade de Saúde, ocorreu em 18/10/2019, tendo a comissão emitido parecer favorável à ampliação para sul do cemitério da Nazaré (auto de vistoria encontra-se já assinado por todos os participantes exceto o representante da CCDRLVT, que por questões logísticas ainda não foi possível recolher a sua assinatura).
- c) Na informação prestada em 5/09/2019, foi expressamente referido que de acordo com a informação prestada pela DAF não existia qualquer caminho publico entre as propriedades objeto da operação urbanística e o cemitério municipal. Contudo e após reclamação de confinantes a DAF veio a reavaliar a situação concluindo desta vez pela existência de um caminho publico que se situa entre o muro do cemitério e a operação urbanística.

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

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo de informação prévia nº 240/07, com decisão favorável.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pela servidão à linha de média tensão que atravessa o terreno.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- EDP - Distribuição, SA: emitiu parecer favorável com a condição de o requerente solicitar a modificação do traçado da linha elétrica dado que não são respeitadas as distâncias de segurança

6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré 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 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, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

- 890,00 m2 em "espaço urbano de nível I";
- 6.610,00 m2 em espaço urbanizável categoria H1".
- O restante em "área verde de proteção integral".

Os parâmetros urbanísticos do projeto apresentado são:

- Índice bruto de construção - 0,54;
- Densidade bruta - 60 fogos/ha.
- Número de pisos - cave + 3 acima do solo.

Considerando a área de 7.500m2 que se situa em espaço urbano e urbanizável o projeto cumpre o disposto no art.º 50º do PDM.

Nota: A planta de ordenamento do PDM e a planta das UOPG's não coincidem no limite entre o "espaço urbanizável" e a "área verde de proteção integral". Assim em face desta situação e em conformidade com a orientação emanada pela CCDRLVT que a Câmara Municipal acolheu, aplicam-se as disposições constantes da planta de ordenamento do PDM.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

7. 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.

O edifício pelas suas características e número de fogos configura uma operação urbanística com impacto semelhante a loteamento, está por isso sujeito ao cumprimento dos parâmetros previsto na Portaria nº 216-B/08, de 3 de março, nomeadamente:

Deveria prever a cedência de:

- 949,44 m² para espaços verdes e de utilização coletiva;
- 1.186,80m² destinados a equipamento de utilização coletiva;

Deveria ainda prever:

- 75 lugares de estacionamento dos quais no mínimo 13 de natureza pública.

Em matéria de estacionamentos o projeto prevê a existência de 75 lugares dos quais 14 são de natureza pública.

Não estão previstas quaisquer cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento de utilização coletiva está prevista apenas a cedência de 223,66m². Esta cedência visa possibilitar a ampliação do cemitério da Nazaré. A presente operação urbanística prevê a deslocação do caminho público municipal existente mais para sul possibilitando assim que à área a ceder se possa acrescentar a área atualmente ocupada pelo caminho público existente.

Assim sendo deve a Câmara Municipal deliberar se aceita a dispensa de cedência para espaços verdes bem como o deficit na cedência para equipamento de utilização coletiva, optando por compensação em espécie ou numerário a calcular de acordo com o RUECN.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Na proposta de decisão elaborada pela Chefe da DPU foi considerado que para o cumprimento do art.º 121º do RGEU a construção não deveria exceder a cêrcea de 2 pisos mais um recuado.

O projeto que agora se apresenta foi melhor adoçado à topografia natural do terreno evitando que a cave ficasse pontualmente toda acima do solo.

O edifício implanta-se muito recuado em relação ao plano marginal do arruamento, o que efetivamente reduz o impacto visual da construção. Acresce ainda que as varandas possuem 2 metros de balanço e constituem um primeiro plano de fachada em relação ao arruamento.

Considerando que as varandas do 2º andar não possuem pala de cobertura este primeiro plano encontra-se recuado 2,00m em relação ao segundo plano de fachada, cumprindo assim em nosso entender o disposto no art.º 121º do RGEU.

Adicionalmente se informa que ao longo do arruamento existem outras operações urbanísticas em que o ultimo piso recua em relação aos demais, mas nesses casos a cave situa-se implantada praticamente toda acima do solo pelo que a altura total desses edifícios é superior à do presente e portanto não é comparável.

Embora não tenha sido acolhida na totalidade a nossa sugestão de afastamento em relação ao talude existente, foram retiradas as circulações próximas do talude assegurando assim uma melhor segurança dos utilizadores.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Após a reavaliação do carácter publico do caminho existente junto ao cemitério, efetuou-se uma reunião com os promotores e com a equipa de projeto, tendo-se admitido que do ponto de vista do ordenamento do território se mantinha a intenção de alargar a área do cemitério da Nazaré, mas que essa ampliação teria que ser efetuada em circunstancias diferentes da proposta em 5/09/2019.

Para se poder operacionalizar a ampliação do cemitério torna-se necessário desafetar do domínio publico municipal da área atualmente ocupada pelo caminho publico existente de forma a estabelecer uma continuidade territorial com a área a ceder pela presente operação urbanística. Como o caminho é de natureza publica a sua supressão deve ser acutelada pela continuidade de passagem para poente em condições no mínimo iguais às atuais, para que os que dele se servem não sejam prejudicados.

Consideraram os Serviços que a solução passaria por a presente operação urbanística prever a cedência ao domínio publico municipal de uma faixa de terreno destinada à mudança do caminho e que possibilitasse a construção de uma novo caminho publico municipal com um perfil transversal de



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

5,00m de largura o qual deve ser pavimentado pelo promotor. Este novo caminho no nosso entender assegura em melhores condições do que as atuais o acesso às propriedades situadas a poente. Inexistindo a possibilidade ou racionalidade de continuidade para poente deste caminho o perfil de 5,00m é suficiente para assegurar as funções de acesso.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está razoavelmente infraestruturado. Será encargo do requerente a execução das infraestruturas publicas exteriores, nas quais se inclui o novo arruamento a executar.

12. 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 deferimento, fixando:

- O prazo de 36 meses para a conclusão da obra;
- O cumprimento das condições constantes do parecer da EDP Distribuição, SA.
- Cedência ao domínio público municipal de uma parcela de 223,66m² para equipamento de utilização coletiva e 863,89 para arruamentos, passeios e estacionamento, conforme consta da planta de implantação. Considerando que o interesse na cedência da área destinada a equipamento de utilização coletiva depende da concretização da desafetação do domínio publico municipal da área atualmente ocupada pelo caminho publico, julga-se que a aceitação desta área para este fim deverá ficar condicionada à concretização dessa desafetação. No caso de não se conseguir desafetar do domínio publico a área do caminho publico municipal, deixará de ter interesse a cedência da área destinada a equipamento de utilização coletiva sendo que nesse caso se optará por compensação em numerário ou espécie, conforme o previsto no RUECN.
- Antes da emissão do alvará deverá ser celebrado com a Câmara Municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, para a realização de infraestruturas urbanísticas conforme dispõe o n.º 3 do art.º 25º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do II do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º31/2009, de 3 de julho, com a redação atual;
- Projetos de execução das obras de urbanização incluindo as respetivas medições e estimativa orçamental.

Caso de delibere em conformidade com a presente informação, paralelamente devem iniciar-se os procedimentos administrativos com vista à desafetação o domínio publico municipal para o domínio privado do Município da área do caminho publico que se situa entre a presente operação urbanística e o cemitério da Nazaré.

28-10-2019

Paulo Contente