

28-03-2019

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: Rosa Barbosa Escolástico

LOCAL: Rua Caminho Real, Rossio, Pederneira — Nazaré

ASSUNTO: “Construção de edifício de habitação coletiva e muros”

PROCESSO Nº: 62/19

REQUERIMENTO Nº: 188/19

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:
Competência delegada conforme Edital N.º 89/2017)

À Reunião.
27-03-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho:

- a) À consideração do órgão executivo, face ao mencionado no ponto 7, a decisão sobre a proposta da não cedência das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de acordo com o disposto no n.º5 do artigo 57.º do RJUE;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido de licenciamento ao abrigo da alínea a) do artigo 24.º do RJUE com base nos fundamentos do teor da informação, por se considerar ainda que desrespeita o artigo 121.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas já que a envolvente é constituída na maioria por edifícios de 2 ou 2 pisos + 1 piso recuado ou aproveitamento de sótão e com base no fundamento da decisão que vier a recair sobre o teor da alínea anterior.

27-03-2019

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

Arq.ª Maria Teresa Quinto

Maria Teresa Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um edifício de habitação sito no Caminho Real, Pederneira, Nazaré.

2. SANEAMENTO



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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 240/17, com decisão favorável. Este pedido de informação prévia contemplava a cedência de 1.167,90 m² para ampliação do cemitério municipal.

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

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) 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 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), o local está inserido em:

- 890 m² em "espaço urbano de nível I";
- 6.610 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.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- 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.

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 pela sua dimensão 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 948,38 m² para espaços verdes e de utilização coletiva;
- 1.185,47m² destinados a equipamento de utilização coletiva;
- 75 lugares de estacionamento dos quais 13 de natureza pública.

Em matéria de estacionamentos o projeto prevê a existência de 74 lugares dos quais 14 são de natureza pública. Verifica-se assim o deficit de 1 lugar de estacionamento. Dois dos lugares exteriores privados oferecem-nos muitas duvidas porquanto existem desenhos com informação contraditória.

Não estão previstas cedências quer para espaços verdes e de utilização coletiva quer para equipamento de utilização coletiva.

Esta operação urbanística desenvolve-se numa propriedade contigua ao cemitério municipal (entre ambas existe um caminho público que dá acesso às propriedades a nascente) e constitui a única possibilidade de ampliação do cemitério. Assim sendo parece-nos muito difícil justificar a dispensa de cedências para equipamento de utilização coletiva, contudo superiormente se decidirá se se justificam as cedências.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

A implantação do muro de vedação a norte faz-se paralelamente ao muro do cemitério, contudo no seu limite poente e por confrontação com a planta cadastral o muro está já implantado fora dos limites da propriedade em espaço de domínio publico.

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.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

A cota de soleira proposta parece-nos que deverá ser rebaixada, com efeito propõe-se uma cota de soleira de 51,50, a qual na zona mais desfavorável faz com que o edifício possua a cave completamente acima do solo. Sugere-se que se rebaixe a cota de soleira ou em alternativa que a mesma se vá ajustando ao perfil natural do terreno o que implica a existência de cotas diferenciadas à medida que o edifício se desenvolve para sul.

Em matéria de arranjos exteriores propõe-se uma intervenção que vai ao limite do talude existente a sul da propriedade sendo que se verifica mesmo uma sobreposição com esse talude. Considerando que o talude em causa possui um desenvolvimento em planta muito considerável e que a inclinação média se situa nos 75%, em nosso entender a intervenção deveria salvaguardar uma faixa de proteção a contar da crista do talude de forma a evitar que em eventuais escorregamentos se possa por em causa a segurança de pessoas e bens. Tal distancia de segurança não está regulamentada, pelo que em nosso entender deveria ser no mínimo de 3,00m para caminhos pedonais ou outra intervenção no solo e de 5,00m para a edificação.

Em termos de intervenção na via publica parece-nos que a solução proposta carece de melhoramentos, nomeadamente o passeio não deve ser interrompido junto da entrada para a garagem, pode aceitar-se o seu rebaixamento mas não a interrupção. O alinhamento do passeio a sul da entrada da garagem deve alinhar pela faixa de estacionamento mantendo o perfil transversal da faixa de rodagem constante.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está razoavelmente infraestruturado. Será encargo do requerente a execução da infraestruturas publicas exteriores.

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 indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

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.

26-03-2019

Paulo Contente

