



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: Silverproposal - Compra e Venda de Imóveis, Lda.

LOCAL: Rua do Cossi, lote 4, Casal Mota — Famalicão

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 501/19

REQUERIMENTO Nº: 1117/20

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
30-09-2020

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes
Conforme Despacho do Sr. Presidente
30-09-2020

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra

CHEFE DE DIVISÃO:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

30-09-2020

Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2020,CMN,S,05,561, de 04-03-2020, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou novos elementos ao procedimento.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de moradia unifamiliar, com piscina e muros de vedação, sito na Rua do Cossi lote 4 – Casal Mota, Famalicão.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo de loteamento n.º207/17, com o alvará de loteamento 1/19.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por a condicionante, indicada no processo de loteamento n.º207/17, com o alvará de loteamento 1/19, devendo ser consultada a CCDRLVT, no âmbito do art.º42º e anexo III do D.L. n.º166/08, de 22 de Agosto, na sua redação atual, e parecer de vossa referência n.ºS10127-201708-P-00205-DSOT/DOT, processo CC DR 16.450.10.10.00276.2017, sendo a consulta efetuada ao abrigo do art.º13º-A do RJUE.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT, que emitiu parecer favorável condicionado.

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

O local corresponde ao lote nº4 do alvará de loteamento nº 1/19, a que corresponde o processo administrativo nº207/17 .

O projeto apresentado com cumpre as disposições do loteamento.

7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) 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.

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 n.º 2 do art.º 3º do DL n.º 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

Aceitável.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O loteamento teve a recepção provisória a 13/01/20.

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 o seu deferimento, fixando:

- O prazo de 12 meses para a conclusão da obra;
- O cumprimento das condições constantes do parecer da CCDRLVT.

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 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 n.º113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- 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 condicionamento acústico;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

- 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.

29-09-2020



Maria João Cristão, Arq^a



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S09710-202008-P-00228-DSOT/DOT	Requerimento	NZR2020/00246	
Processo CCDR	16.450.10.10.00276.2017	Operação Urbanística	OBRA DE CONSTRUÇÃO	
Requerente	Silverproposal - Compra e Venda de Imóveis, Lda	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Famalicão	
		Local	Casal Mota	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação dada pelo pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

APRECIACÃO

A coberto do Portal Autárquico foi esta CCDR solicitada a pronunciar-se em matéria de Reserva Ecológica Nacional, especificamente nos termos do artº. 42º do respetivo regime.

Trata-se de licenciamento de um edifício de habitação unifamiliar com piscina e muro de vedação, no lote 4 do Alvará de loteamento 1/19.

Antecedentes:

O presente processo tem como antecedente o requerimento nº NZR2017/00084, correspondente a uma operação de loteamento. À data a CCDR pronunciou-se em matéria de Reserva Ecológica Nacional a coberto do seu parecer S10127-201708-P-00205-DSOT/DOT, tendo concluído que apenas estava em causa a situação i) do Anexo III- "Encostas com declive superior a 30%", constatando-se que o projeto do loteamento interferia marginalmente com uma encosta que apresenta declives superiores a 30%, encontrando-se o extremo sudeste da área a lotear abrangido pelo regime da REN e carecendo a pretensão de autorização da CCDR. À data CCDRLVT considerou que o projeto de loteamento se poderia implementar desde que não fosse colocado em risco a estabilidade da encosta e agravados os fenómenos erosivos, tendo para efeitos do RJREN autorizado o loteamento desde que os projetos a desenvolver para os lotes 4 e 5 não colocassem em causa a estabilidade do talude existente. Informou ainda que caso se viesse a prever qualquer ocupação para as áreas *non aedificandi* dos lotes 4 e 5, incluindo aterros, escavações ou pavimentação, as mesmas careciam da sua autorização.

Seguiu-se o requerimento nº NZR2019/00216, no âmbito do qual foi emitido parecer desfavorável por ausência de pagamento, nos termos da Portaria nº 360/2015 de 15 de outubro. Alertou-se contudo para que o processo deveria explicitar e fundamentar o cumprimento dos condicionalismos anteriormente estabelecidos pela CCDR.

Posteriormente foi apresentado o requerimento nº NZR2020/00001, que mereceu a emissão do parecer S02170-202002-P-00041-DSOT/DOT, o qual conclui que não se encontra assegurado o condicionalismo imposto para a operação de loteamento de que a intervenção não coloca em causa a estabilidade da vertente existente. Considerou-se que o projeto carecia de uma avaliação, através nomeadamente de estudo geológico/geotécnico, dos potenciais

efeitos da totalidade das intervenções (moradia, piscina, alteração da morfologia, impermeabilizações, muros) que para além da avaliação das condições de segurança do projeto conclua também pela implicações das ações propostas na vertente que se desenvolve a sudeste, assegurando que não induz riscos acrescidos para os restantes terrenos.

ANÁLISE

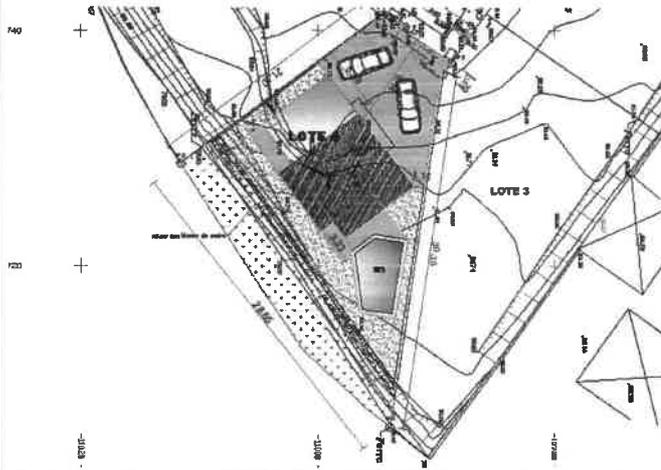
A proposta respeita ao lote 4 do supracitado loteamento, com uma área de 424m², onde se pretende construir uma habitação unifamiliar (T3) com 2 pisos, uma área de implantação de 83,2m², área bruta de construção de 146.10m², (62.90m² acima do solo e 83.20m² abaixo do solo), área de varandas e terraços de 35,50m², murete de suporte a uma vedação e uma piscina.

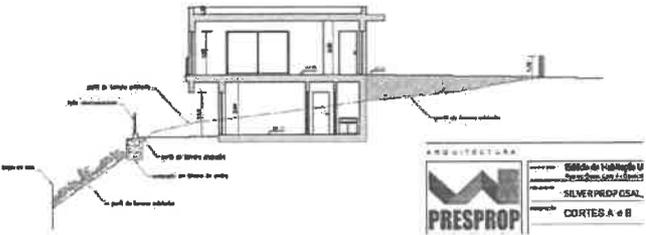
Verifica-se que o extremo do lote se enquadra na situação i) do Anexo III- "Encostas com declive superior a 30%", que em grande medida corresponde à área identificada no loteamento como *non aedificandi*, como referido anteriormente por esta CCDR.

A pretensão insere-se em operação de loteamento oportunamente objeto de autorização por parte da CCDR, com os seguintes condicionalismos:

- a autorização da CCDR ficou condicionado a que os projetos a desenvolver para os lotes 4 e 5 não coloquem em causa a estabilidade do talude existente.
- caso se venha a prever-se qualquer ocupação para as áreas *non aedificandi* dos lotes 4 e 5, incluindo aterros, escavações ou pavimentação, as mesmas carecerão de autorização desta CCDR.

Verificou-se que, embora exteriores à área *non aedificandi*, o projeto prevê ações de alteração da atual morfologia do terreno, com escavações, a serem efetuadas na proximidade de uma área de elevado declive e que poderão vir a potenciar a instabilidade da vertente, podendo estar em causa a segurança de pessoas e bens. Assim foi solicitada uma avaliação, através nomeadamente de estudo geológico/geotécnico, dos potenciais efeitos da totalidade das intervenções (moradia, piscina, alteração da morfologia, impermeabilizações, muros) que, para além da avaliação das condições de segurança do projeto, concluam também por implicações das ações propostas na vertente que se desenvolve a sudeste, assegurando que as intervenções não induzem riscos acrescidos para os restantes terrenos.





Não é evidente que os desenhos tenham sido atualizados conforme referido pelo que são tidas em conta as alterações mencionadas no aditamento à Memória Descritiva.

A atual proposta aumenta cerca de 5m² a área de implantação da cave. Foi retirado o muro em blocos de pedra de modo a que o talude permaneça com as características que o definem atualmente, sendo apenas realizado um pequeno murete de suporte a uma vedação. Na zona do talude e conforme sugestão do referido estudo geológico serão plantados arbustos para evitar a erosão pluvial do solo. É ainda referido ter havido ajustes na posição da piscina e introdução de escada exterior.

Foi apresentado um estudo geotécnico realizado o qual conclui o seguinte:

- está-se perante solos argilo-siltosos/silto-argilosos e margas muito alteradas com espessura variável que não são adequadas para a implantação de fundações diretas. Quando ficam saturados poderão ocorrer deslizamentos na fundação.
- a base das fundações tem que atingir a rocha calcária, que evitará qualquer deslizamento e a vertente permanecerá estável
- conclui que a rotura dos solos provocada pela implantação da moradia não faz qualquer sentido face às recomendações, não sendo afetada a estabilidade da encosta

Segundo o estudo geotécnico não deverá haver riscos acrescidos na vertente com a implantação da habitação, pressupondo-se que o mesmo teve em consideração o projeto agora apresentado, incluindo as movimentações de terra previstas.

Verifica-se no entanto que nada é referido quanto à piscina, desconhecendo-se se foi objeto da devida avaliação, devendo ser aplicadas as recomendações do estudo geotécnico e assegurada a não interferência com a estabilidade da encosta.

A CCDRLVT autoriza, nos termos do artº 42º do RJREN, a pretensão, condicionado ao cumprimento do anteriormente referido.

PARECER

Favorável	X	Desfavorável
<p>Condicionado às recomendações do estudo geotécnico, no pressuposto que o mesmo teve em consideração o projeto agora apresentado, incluindo as movimentações de terra previstas.</p> <p>Desconhecendo-se se a piscina foi objeto da devida avaliação, devem ser aplicadas as recomendações do estudo geotécnico e assegurada a não interferência com a estabilidade da encosta.</p>		

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 5754/2020, de 8 de maio, publicado na 2ª série do DR de 26 de maio de 2020)

<http://www.ccdr-lvt.pt> · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL
 Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL
 Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL

tel +351 213 837 100
 tel +351 243 323 976
 tel +351 262 841 981



31-08-2020

Carlos Pina