

INTERESSADO: Casimiro e Coelho Lda**LOCAL:** Av. Manuel Remígio e Rua de Arte Xávega — Nazaré**ASSUNTO:** “Exposição - envio de peritagem”**PROCESSO Nº:** 205/19**REQUERIMENTO Nº:** 718/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
03-05-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.

03-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:Exm^o Sr. Presidente

Propõe-se que se remeta a presente informação a reunião do executivo, para conhecimento e envio para audiência prévia do interessado, pelo prazo de 10 dias uteis, relativa às conclusões do relatório do perito que se encontra em anexo.

03-05-2021


O Chefe de Divisão da DPU,
Em regime de Substituição

Paulo Contente

INFORMAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente processo diz respeito a uma operação urbanística que está a ser levada a efeito numa propriedade sita entre a Avenida Manuel Remígio e a rua da Arte Xávega.

Na sequência do despacho nº 14/21 do Sr. Presidente da Câmara Municipal, procedeu-se a:

- a) Embargo parcial da obra, que incide sobre o corpo nascente, que confina com a rua da Arte Xávega, embargo esse que foi já objeto de prorrogação de prazo por mais 30 dias, contados a partir de 3 de maio.
- a) Ao pedido à Ordem dos Arquitetos da nomeação de perito para ser efetuada uma reavaliação, da análise técnica do projeto de arquitetura, realizada pela DPU, fundamento da aprovação do mesmo, quanto ao alinhamento da edificação pretendida construir, em face do artigo 42º, n.º 3, alínea a), do RPDM da Nazaré em vigor, e, demais normas e princípios aplicáveis.

No passado dia 23 de abril o perito, Arq. Filipe Borges de Macedo, enviou o relatório de peritagem por ele efetuado, que se anexa, o qual conclui pela violação do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

2. ANALISE

Perante as conclusões do citado relatório de peritagem, os Serviços Técnicos e Jurídicos da Autarquia, encontram-se a analisar o teor do mesmo, para aferir da validade dos juízos efetuados pelo perito, para subsequente proposta de atuação à Câmara Municipal.

3. CONCLUSÃO

Considerando que o teor do relatório pode por em causa os interesses do promotor/titular do processo, entende-se adequado que seja promovida a audiência prévia do interessado, para, querendo se pronunciar sobre o mesmo no prazo de 10 dias uteis.

É o que se coloca à consideração superior.

03-05-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

Exmos. Senhores

Vimos por este meio apresentar a peritagem aos alinhamentos e a sua conformidade com a regulamentação urbanística do prédio sito na Avenida Manuel Remígio e Rua da Arte Xávega, cuja licença de Obra resultou do processo 205/2019 da CM Nazaré do qual resultou o alvará de licença de construção nº 13/20.

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

Auto de Peritagem ao processo 205/2019 da C.M. Nazaré

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

1-Introdução

A presente peritagem procura identificar eventual incumprimento, de normas legais aplicáveis no processo 205/2019 da C.M. Nazaré.

Procura particularmente aferir se os alinhamentos da referida construção na Rua da Arte Xávega com as edificações vizinhas se encontram de acordo com o estabelecido no Regulamento do Plano Director Municipal da Nazaré.

Para o efeito esta peritagem adoptou a seguinte metodologia:

1. Verificação dos limites do lote e os dados constantes do processo.
2. Aferição das Condicionantes Urbanísticas e Regulamentares do lote em questão.
3. Aferição do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
4. Nota acerca dos elementos processuais.
5. Levantamento Fotográfico do local.
6. Conclusão

Após a análise dos elementos anteriormente referido irá esta peritagem responder às questões colocadas.

1.Verificação dos limites do lote e os dados constantes do processo

O lote de acordo com os dados constante na Certidão PP-1846-18070-101102-001249 é um terreno urbano, matriz nº 10590-P da Conservatória Registo Predial da Nazaré.

De acordo com a referida Certidão o terreno tem uma área de 638 m2.

No que concerne ao processo 205/2019 verificamos que no ficheiro 11.OBP64028_A3.dwg, peça desenhada Topografia nº 3 está referido que o lote têm uma área de 638 m2.

Esta área está assinalada com um padrão de marcação (hatch), contudo ao aferimos a real área da marcação, verificamos que a dimensão real da área do lote atinge os 643.30m2.

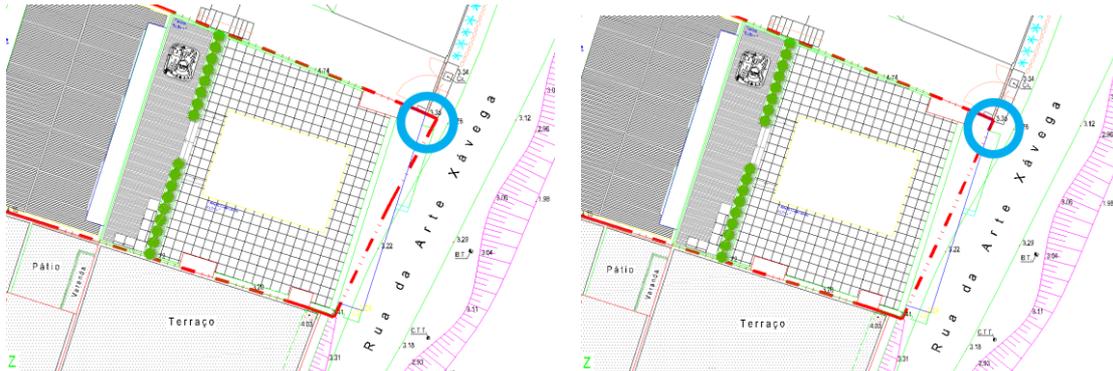
No ficheiro 10.OBP64028_A2.dwg, peça desenhada Topografia nº 3, rectificação de áreas, o o polígono do limite do Lote desenhado a traço ponto, sendo referido que o lote têm uma área de 638 m2.

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

Contudo a real área deste polígono é de 643.30m².

Em ambos os ficheiros existe um aumento de 5.30 m² na área do lote, sendo que este se verifica no limite nascente do lote, na Rua da Arte Xávega.

Após análise cuidada dos ficheiros, verifica-se que o limite do lote foi estendido para além do limite do muro vizinho a norte, ou seja, no levantamento é o limite exterior da rampa do portão do vizinho que passa a ser assumido como o real limite do lote, aumentando, na minha opinião artificialmente a área do lote.



Na fotografia da esquerda temos o limite do lote constante no processo, na fotografia da direita o limite do lote que na nossa opinião deveria ter sido considerado.

Caso o limite do lote tivesse respeitado os limites do muro do lote vizinho, então a área do polígono do terreno teria 639.60m², uma medida mais próxima da área constante na certidão Predial.

Este erro no levantamento estende em 68 cm o limite do lote a norte face ao alinhamento do lote vizinho.

2. Aferição das Condicionantes Urbanísticas e Regulamentares do lote em questão

O lote encontra-se situado em espaço urbano nível I Vila da Nazaré, na unidade operativa de planeamento e gestão nº7 Caxins.

De acordo com o regulamento do PDM da Nazaré temos que em relação ao solo qualificado enquanto espaço urbanos as seguintes disposições:

“Artigo 42.o

Espaços urbanos de nível I— Vila da Nazaré

1 —O espaço urbano da vila da Nazaré é constituído pelos Centros Históricos e pelo restante espaço urbano identificado como a estrutura urbana consolidada, conforme o indicado na planta de delimitação das UOPG da vila da Nazaré, à escala de 1:5000.

...

3 —No restante espaço urbano identificado como a estrutura urbana consolidada, a edificação em lote livre obedecerá aos seguintes condicionamentos:

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

a) Na construção em lotes livres, ou na substituição de edificações obsoletas, deverão ser respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;”

Face ao prescrito na alínea 3-a) do Art.º 43 do regulamento do PDM da Nazaré, o processo 205/2019 deveria respeitar os alinhamentos das construções existentes.

De acordo com o existente no local, os alinhamentos a respeitar seriam estes.



A tracejado de cor encarnada representamos os alinhamentos ao nível da rua, a pontilhado de cor azul estão representados os alinhamentos de varandas e coros balançados.

As construções vizinhas existentes estão marcadas a cor de rosa, sendo que nestes caso o lote em questão tem limites claros no alçado da Avenida Manuel Remígio, onde efectivamente existem construções no mesmo pano de fachada, quer no seu limite Sul, quer no seu limite Norte.

Já em relação á Rua da Arte Xávega, no plano da rua o lote tem apenas um pano de fachada a respeitar, o pano de fachada da construção a sul do lote. No seu limite Norte não existem construções ao nível da fachada da Rua, apenas existem algumas construções no logradouro do lote vizinho.

De salientar que temos de considerar que para efeitos da noção de alinhamento pelas construções vizinhas referida na alínea 3-a) do Art.º 43 do regulamento do PDM da Nazaré, se deve entender esta como o alinhamento de fachadas contíguas.

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

Face há inexistência de uma fachada num dos lotes vizinhos, deve ser a fachada existente a ditar o alinhamento a cumprir.

Esta situação foi acautelada no projecto no seu alçado Poente, o alçado da Avenida Manuel Remígio, onde, como se pode constatar nas folhas 02B planta de implantação e 17B Alçado Poente do ficheiro 09.OBP64028_A1.dwfx.

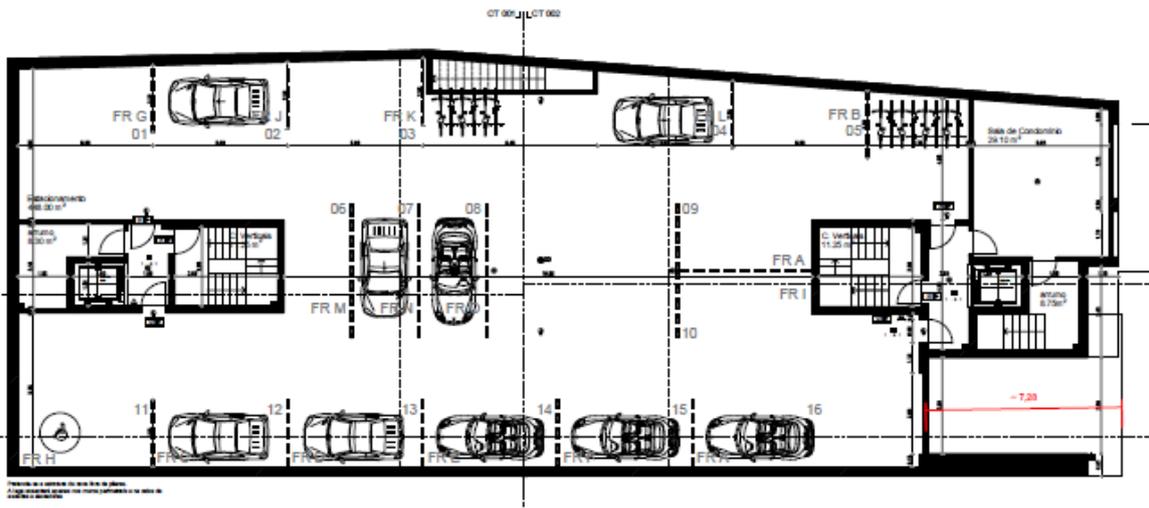
Já em relação aos alinhamentos do Alçado Nascente da Rua da Arte Xávega, podemos constatar que não são respeitados.

Na folha 02B planta de implantação do ficheiro 09.OBP64028_A1.dwfx. verificamos que nem em relação á construção no lado sul do lote, nem em relação ao limite do lote a Norte, o projecto cumpre os parâmetros urbanísticos definidos no regulamento do PDM da Nazaré.

No caso do alinhamento a sul, o processo 205/2019 desvia-se do alinhamento da fachada vizinha em 3.20 m. (Ficheiro Lev_Top_Prédio_Rua_Arte_Xávega_Rv1.DWG), sendo este o alinhamento que deveria ditar o pano de fachada na Rua da Arte Xávega.

Ainda em relação a condicionantes urbanísticas, no caso o Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré, Art.º34 B Garagens temos que:

“Sem prejuízo do previsto em legislação específica, para o cálculo do dimensionamento dos espaços destinados a estacionamento colectivo ou particular de veículos ligeiros em estruturas edificadas, deve ser considerado um valor de 30 m² de área bruta por lugar”



O projecto apresenta uma garagem para 16 lugares, sendo que no total tem 448 m² de área, ora para 16 lugares, e de acordo com o Art.º34 B do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré, teria a garagem para este número de lugares de dispor de uma área de 480 m².

Por esse motivo o projecto não cumpre o Art.º34 B do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré.

3. Aferição do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

De acordo como o Art.º 72 do Decreto-Lei n.º 38 382, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas temos que:

“Deverá ficar assegurada a ventilação transversal do conjunto de cada habitação, em regra por meio de janelas dispostas em duas fachadas opostas.”

Ora as fracções de habitação FRI no piso -1 e FRB nos pisos -1 e 0 não dispõem de ventilação transversa, pelo não cumprem o previsto no Art.º 72 do RGEU.

4. Nota acerca dos elementos processuais

No cálculo da estimativa de custo da obra temos que:

J – Estimativa Orçamental

Tipo de Intervenção	Área m ²	Preço €/m ²	Total
Habitação Unifamiliar			
Habitação Plurifamiliar	1 543.31 m ²	300.00 €	462 099.00 €
Comércio / Serviços / Serviços	60.00 m ²	200.00 €	12 000.00 €
Edifícios Industriais / Armazéns			
Cave	975.29 m ²	200.00 €	195 058.00 €
Arrumos em Terraço	0 m ²	200.00 €	0 €
Anexos / Arrumos			
Arranjos Exteriores			
Muros em Alvenaria			
Total			669 157.00 €

Ora de acordo com a Portaria n.º 330-A/2018, o cálculo do valor médio de construção por metro quadrado, da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, temos que o valor médio de construção foi fixado em 492,00€/m² para efeito do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Este é um cálculo bastante inferior ao valor médio de construção praticado quer em obras publicas, quer particulares, contudo o técnico do projecto utilizou um valor muito inferior na sua estimativa orçamental do valor da obra.

Esta estimativa determina a classe de alvará do empreiteiro responsável pela construção, ora se este cálculo está subdimensionado, pode um empreiteiro sem as classificações necessárias ser responsável execução da obra.

B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .

Deveria ter sido pedido uma revisão desta estimativa a bem da salvaguarda do bem público, pois um empreiteiro sem as qualificações necessárias poderia pôr em causa a segurança dos cidadãos e dos futuros utilizadores deste imóvel.

5. Levantamento Fotográfico



B o r g e s d e M a c e d o A r q u i t e c t u r a , L d a .



6. Conclusão

Face às disparidades entre as obrigações que os parâmetros urbanísticos exigem e o que o projecto propõem, deveria ter sido recusado esta versão do projecto por parte dos serviços de urbanismo da C.M. da Nazaré.

Durante o processo de apreciação estas discrepâncias deveriam ter sido detectadas e ao requerente deveria ter sido solicitada a sua correcção em fase de audiência prévia.

Assim não aconteceu.

De acordo com o Artigo 68.º do DL n.º 555/99, o Regime Jurídico da urbanização e Edificação, “Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no artigo 70.º, são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma que:

a) Violam o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;”

O presente projecto viola claramente a alínea 3-a) do Art.º 43 do regulamento do PDM da Nazaré, assim como o Art.º34 B do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré e o Art.º 72 do Decreto-Lei n.º 38 382, Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Lisboa, 23 de Abril de 2021