



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA

**LOCAL:** Moinho de Vento ou Areal — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos ao Processo 415/21”

**PROCESSO Nº:** 415/21

**REQUERIMENTO Nº:** 1373/22

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
04-08-2022

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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara Municipal,  
conforme Despacho do Sr. Presidente.  
04-08-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação e ainda por se verificar que abrange um prédio com a Matriz Urbana n.º9631, com 2.484,00m<sup>2</sup> onde está identificado uma hipoteca voluntária a favor do Município da Nazaré para garantir a boa e regular execução de obras de urbanização referentes a uma operação de loteamento:

- Submeter à decisão do órgão executivo a não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;
- Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

03-08-2022

Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de um condomínio fechado com 27 fogos, sito em Moinho de Vento, Nazaré.

**2. SANEAMENTO**

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), verifica-se que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

Em matéria de instrução verifica-se que:

- a) A planta de implantação não se encontra cotada.
- b) Algumas peças desenhadas estão incompletas, a título de exemplo o alçado nascente da fração A a U.
- c) Na memória descritiva identificam-se 45 lugares de estacionamento, mas nas peças desenhadas constam apenas 44 em garagem. Em espaço exterior projetam-se 25 lugares nenhum dos quais cumpre o disposto na alínea a) do nº 7 do art.º 20º do RUEMN.
- d) Existem elementos de construção sem identificação que o projeto não permite entender.

Não obstante as incorreções e deficiente instrução optou-se por fazer a análise do projeto porquanto existem violações graves de normas urbanísticas que justificam que se faça desde já uma proposta de decisão.

**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)**

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II

Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbanizável categoria H1” aplicando-se O projeto apresentado disposto no art.º 48º a 50º do regulamento do plano.

O projeto apresenta uma operação urbanística em “condomínio fechado”, que manifestamente é desadequado do ponto de vista do ordenamento do território.

Estabelece o n.º 3 do art.º 48º que:

*“A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública, ou privada, e da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades”*

No caso em apreço e não havendo Plano de Pormenor ou loteamento urbano devem assegurar-se execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

O projeto apresentado manifestamente não garante obras de urbanização compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, para além da óbvia incoerente solução urbanística. O condomínio interrompe a continuidade da rua de São Brás na ligação à rua do Moinho de Vento, dado que projeta essa continuidade como arruamento privado e com acesso vedado por portões.

Em todo o território e mormente no espaço urbano, os arruamentos devem ter continuidade. É assim que se constrói a expansão das cidades. A interrupção abrupta da continuidade dos arruamentos é uma solução urbanística inadequada. Aceita-se apenas nas situações em que por questões de topografia ou de constrangimentos urbanísticos tal continuidade é materialmente impossível de se estabelecer.

Assim sendo considera-se que a interrupção da continuidade da rua de São Brás não garante a existência de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades. Acresce ainda que é proposta uma solução urbana absurda na rua Moinho de Vento, dado que nas condições projetadas a continuidade do passeio pedonal público a nascente é interrompido, obrigando os peões a virem à faixa de rodagem para circularem.

Estabelece ainda a alínea f) do art.º 50º do regulamento do PDM:

*“A profundidade de empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em PMOT ou, inexistindo estes, com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram”*

Não existindo Plano de Pormenor ou operação de loteamento que estabeleça profundidade de empena e afastamentos às vias, tal não significa que não se devam estabelecer critérios urbanísticos que garantam uma adequada integração urbana do novo edifício.

O projeto apresentado divide o “condomínio” em dois edifícios fisicamente autónomos, um dos quais implantado no terreno sem qualquer coerência urbanística. O edifício a poente implanta-se numa diagonal do arruamento sem qualquer lógica urbanística. Acresce ainda que o terreno neste local possui um acentuado desnível, que “obriga” a uma solução de implantação em que o edifício se adocce à topografia natural. O projeto “resolveu” esse problema criando um plano aproximadamente de nível onde se implanta o edifício, mas tal apenas é conseguido com a construção de um muro de pedra em “gabiões” com uma altura aproximada de 13,30m e que se implanta a 3,10m da empena do prédio confinante a poente. Esta solução é claramente inadequada do ponto de vista do ordenamento.

#### **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 n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

O condomínio possui impacto semelhante a loteamento, pelo que deve cumprir o disposto na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, nomeadamente:

- a) Deveria prever a cedência de uma área com 686,05m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Deveria prever a cedência de uma área com 857,56m<sup>2</sup> destinados a equipamento de utilização coletiva;
- c) 33 lugares de estacionamento privados e 7 de natureza pública.

O projeto prevê:

- a) 69 lugares de estacionamento todos privados;
- b) Não prevê qualquer cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva.

A área para espaços verdes e de utilização coletiva não atinge o mínimo de 800m<sup>2</sup> previstos no art.º 18º do RUEMN, portanto deve dispensar-se a sua previsão optando-se por compensação em numerário ou espécie.

Relativamente à inexistência de cedências para equipamento de utilização coletiva deve a Câmara Municipal decidir se aceita a sua dispensa, optando por compensação em numerário ou espécie.

Relativamente à inexistência de estacionamento público julga-se que tal não deve ser aceite, considerando-se assim a violação da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

Em espaço exterior privado projetam-se 25 lugares nenhum dos quais cumpre o disposto na alínea a) do nº 7 do art.º 20º do RUEMN

#### **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 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 Decreto-Lei 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**

A proposta de implantação para o edifício a poente, sem qualquer coerência urbanística bem como a existência de um muro de vedação/suporte com altura pontual de 13,00m, que é manifestamente inestético e prejudica as iluminação e ventilação das construções envolventes, tornam o conjunto dissonante da malha urbana e que se insere violando assim o disposto no art.º 121º do RGEU.

### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Desadequado conforme o enunciado no ponto 6 e 9 da presente informação.

### **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

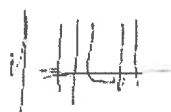
A envolvente ao local está satisfatoriamente infraestruturada.

### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se 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.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, 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.

27-07-2022



**Paulo Contente**  
Arquiteto