

LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré

ASSUNTO: “Apresenta Junção de Elementos ao Processo 518/22”

PROCESSO Nº: 518/22

REQUERIMENTO Nº: 328/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
25-05-2023



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.
26-05-2023



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 com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão que:

- a) Se delibere sobre o facto da pretensão não prever qualquer cedência destinada à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva nem para equipamento de utilização coletiva;
- b) O indeferimento do pedido de licenciamento.

23-05-2023



Maria Teresa Quinto

Chefe da 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 1135, de 28/03/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de fato e de direito plasmados na nossa informação de 24/03/2023, nomeadamente:

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um conjunto de edifícios destinados a habitação, e estacionamento, que confinam com a avenida de Olivença, rua Mouzinho de Albuquerque e rua Adrião Batalha, Nazaré.

A operação urbanística tem associado o emparcelamento de 5 prédios urbanos.

A operação urbanística teve já uma apreciação desfavorável com informação datada de 24/11/2022, contudo o processo foi presente em reunião de Câmara Municipal, mas não foi tomada qualquer deliberação.

3. 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.

Foi solicitado que os cortes e alçados interiores incluíssem o perfil atual do terreno para se poder entender melhor a modulação proposta bem como a cêrcea dos edifícios ou logradouros contíguos. No projeto de arquitetura agora apresentado apenas 2 cortes possuem essa informação. Continua assim muito prejudicada a apreciação do processo porquanto não se consegue estabelecer a relação volumétrica com parte da envolvente (no interior do empreendimento). Reitera-se assim que todos os cortes e alçados interiores devem possuir o perfil natural do terreno e pelo menos do lado norte o perfil de silhueta das edificações confinantes.

4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

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

De acordo com o PDMN 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no n.º 3 do art.º 42º do regulamento do plano.

Em matéria de alinhamento os 3 corpos do edifício que confinam com os arruamentos, respeitam o alinhamento dominante.

Em termos de cêrcea a solução apresentada deve ser avaliada para cada um dos arruamentos. Para a avenida de Olivença foram acolhidas as sugestões dadas na nossa informação de 24/11/2022, pelo que se considera que a proposta é adequada para o local.

Para a rua Adrião Batalha embora se tenha reduzido a altura total da edificação o facto é que não foi acolhida a sugestão de recuo do ultimo piso à semelhança do que acontece com o confinante a nascente. Assim sendo considera-se que a proposta apresentada viola o disposto no art.º 59º do RGEU. Para a rua Mouzinho de Albuquerque foi acolhida a sugestão de reconstrução da fachada do edifício aí existente e que possui características arquitetónicas relevantes. Não obstante e de forma a melhorar a integração do edifício na estrutura urbana considera-se que a cobertura deverá ser alterada de forma a que passe a ser composta por 3 planos, sendo que um dos planos inclinados deve ser projetado para a empena norte à semelhança do que já existe atualmente, com esta solução reduz-se a altura total da empena do edifício e melhora-se a sua integração. Deve ainda reduzir-se a altura da cumeeira para o mínimo indispensável da sua função construtiva.

Conforme se referiu no ponto 2 da presente informação, por não se ter desenhado o perfil natural do terreno não é clara a relação volumétrica da proposta com a envolvente no miolo do terreno.

Verifica-se, que a distancia entre fachadas no logradouro pontualmente viola o disposto no art.º 62º do RGEU.

O desenvolvimento do edifício que confronta com a avenida de Olivença, no limite norte, onde encosta ao limite da propriedade parece-nos exagerado porquanto vai criar uma empena cega com aproximadamente 6 pisos acima do solo.

Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“áreas predominantemente artificializadas

8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e não confere direito a redução de taxas.

9. 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 piso 8 os vãos da sala com kitchenette não respeitam o disposto no art.º 60º do RGEU, porque não observam o afastamento mínimo de 5,00 m ao limite da propriedade.

O corpo do edifício para a rua Mouzinho de Albuquerque viola o disposto no art.º 59º do RGEU.

Pela sua dimensão o edifício configura uma operação urbanística de impacto semelhante a loteamento.

Está assim sujeito ao cumprimento da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

A operação urbanística deveria prever:

- a) Cedência para o domínio publico municipal de uma área de 1.271,90 m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;*
- b) Cedência para o domínio publico municipal de uma área de 1.589,88 m² destinados a equipamento de utilização coletiva.*
- c) 58 lugares de estacionamento privados a que acrescem 12 de natureza publica.*

O projeto apresentado não prevê qualquer cedência para espaços verdes e de utilização coletiva nem para equipamento de utilização coletiva, pelo que deve a Câmara Municipal deliberar se aceita a dispensa optando por compensação em numerário a calcular de acordo com o RUEMN.

Em matéria de estacionamento estão previstos 116 lugares todos de natureza privada. Não estão previstos quaisquer lugares de natureza publica, contudo, e sendo materialmente impossível a sua criação junto dos arruamentos porque se trata de uma estrutura urbana consolidada entende-se que os mesmos podem ser dispensados ao abrigo do art.º 21º do RUEMN.

10. 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.

11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Entende-se que a solução arquitectónica apresentada embora tenha uma melhoria obvia em relação á anteriormente apresentada, pode e deve ser melhorada, incluindo as retificações volumétricas que resultam do enunciado nos pontos anteriores. Para se poder avaliar melhor a solução arquitectónica e a

relação volumétrica com a envolvente seria conveniente que se apresentasse uma simulação tridimensional do edifício conjugada com a envolvente, mesmo que essa envolvente seja representada apenas volumetricamente.

12. ENQUADRAMENTO URBANO

Desadequado por se considerar que pontualmente a cêrcea proposta viola o art.º 59º do RGEU.

13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

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

22-05-2023



Paulo Contente

Arquiteto