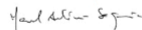


LOCAL: Rua Caminho Real - Pederneira — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA2358 - Informação Prévia para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 66/24**REQUERIMENTO Nº:** 154/24**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
22-03-2024Manuel Sequeira
**CHEFE DE DIVISÃO:**À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Vice-
Presidente.

26-03-2024



Helena Pola

CHEFE DE DIVISÃO:

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

a) Submeter à decisão do órgão executivo a dispensa da cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível optando por compensação, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE.

b) Projeto de decisão de emissão de parecer desfavorável.

22-03-2024

Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. 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, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído.

Devem ser notificados os proprietários dos vários prédios da abertura do procedimento e informação prévia.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre as possibilidades de construção de um edifício destinado a habitação, sito no Caminho Real, Nazaré.

A operação urbanística desenvolve-se em 3 prédios rústicos.

A informação prévia é solicitada nos termos do disposto no nº 1 do art.º 14º do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento identificaram-se os seguintes processos antecedentes:

- Processo nº 126/18.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por servidão a linha de média tensão.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS/PARECERES INTERNOS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- E-Redes, SA: solicitou a apresentação de um projeto de infraestruturas elétricas. O parecer emitido não assegura a adequação do empreendimento às infraestruturas existentes.
- Serviços Municipalizados: emitiram o seguinte parecer “... que as informações disponibilizadas pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação”. O parecer emitido não assegura a adequação do empreendimento às infraestruturas existentes.
- DOMA: informou não existir rede pluvial no local.

6. 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 1ª alteração publicada em

D.R.,II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª 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), 1ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 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, nº 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 urbanizável – categoria H1” aplicando-se o disposto no art.º 48º e 50º do regulamento do plano.

A proposta apresenta:

- Índice bruto de construção – 0,648 portanto inferior ao máximo de 0,65.
- Densidade habitacional 59,35 fogos/ha portanto inferior a 60 fogos/ha.
- Número de pisos acima do solo 3, inferior ao máximo de 4.

Consideram-se assim cumpridos os parâmetros urbanísticos do art.º 50º do regulamento do PDM.

Em face dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas no âmbito das infraestruturas de suporte do empreendimento, considera-se que não estão garantidas a execução das obras de urbanização compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, não estando assim cumprido o art.º 48º do regulamento do plano.

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 levantamento topográfico e a planta de implantação devem conter todos os elementos previstos no nº 4 e nº 5 do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro. Para além de faltar a informação relativa às infraestruturas existentes falta também a representação das construções confinantes.

O edifício possui impacte relevante porque possui mais de 12 frações e mais de 1.200m² de área bruta de construção.

Está assim sujeito ao cumprimento da Portaria nº 75/2024, de 29 de fevereiro, nomeadamente:

- Deveria prever a cedência de 841,46m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;
- Deveria prever a cedência de 1.051,82m² destinados a equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
- 50 lugares de estacionamento privado e 10 de natureza pública.

O projeto apresentado prevê:

- 52 lugares de natureza privada e 12 de natureza publica.
- Não estão previstas quaisquer cedências para espaços verdes e de utilização coletiva ou para equipamento de utilização coletiva/habitação publica, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Assim sendo deve a Câmara Municipal decidir se dispensa as cedências para os fins acima enunciados, optando por compensação a calcular de acordo com o regulamento municipal ou em alternativa não aceita as dispensas dessas áreas.

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 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. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está deficientemente infraestruturado, nomeadamente não existe rede pluvial, os Serviços Municipalizados não garantem ter infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos adequados ao suporte do empreendimento.

A E-Redes, SA também não garantiu ter condições de fornecimento e energia elétrica.

11. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia conforme dispõe o n.º 1 do art.º 14.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

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 10 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

12-03-2024



Paulo Contente
Arquiteto