

Reunião de Câmara, conforme despacho do Sr.
Presidente da Câmara.
Substituição da Chefe da DAF.
06-09-2019



Ricardo Caneco

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: Rosa Barbosa Escolástico

LOCAL: Rua Caminho Real, Rossio, Pederneira — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 62/19

REQUERIMENTO Nº: 1364/19

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

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

À Reunião.

06-09-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo, pelo que caso a decisão da câmara municipal venha a ser no sentido de:

- Acceptar o pagamento em numerário como compensação pela ausência de áreas de cedência para espaços verdes e do deficit para equipamento de utilização coletiva ao abrigo do n.º 5 do artigo 57.º com remissão para os artigos 43.º e 44.º do RJUE;
- Só se justificar a cedência da área proposta para equipamento se a mesma se destinar à ampliação do cemitério municipal;

Proponho que, antes de ser tomada decisão final sobre o projeto de arquitetura, submeta a escolha do terreno para ampliação do cemitério a vistoria técnica obrigatória ao abrigo do n.º 1 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 44 220, de 3 de março de 1962 com a redação atual, solicitando à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo a sua marcação.

06-09-2019



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um edifício de habitação multifamiliar com 45 fogos sito no Caminho Real, Pederneira Nazaré.

O presente projeto de arquitetura acolhe no essencial as sugestões plasmadas nas informações anteriores.

Foi clarificado pela DAF que não existe qualquer caminho publico entre as propriedades objeto da presente operação urbanística e o cemitério da Pederneira.

2. 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.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo de informação prévia nº 240/17, com decisão favorável.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PUBLICA

O local está abrangido pela servidão à linha de média tensão que atravessa o terreno.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- EDP - Distribuição, SA: emitiu parecer favorável com a condição de o requerente solicitar a modificação do traçado da linha elétrica dado que não são respeitadas as distancias de segurança.

6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN) E PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC) ALCobaça-MAFRA



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso n.º 7031/2016), o local está inserido em:

- 890,00 m2 em "espaço urbano de nível I";
- 6.610,00 m2 em espaço urbanizável categoria H1".
- O restante em "área verde de proteção integral".

Os parâmetros urbanísticos do projeto apresentado são:

- Índice bruto de construção - 0,54;
- Densidade bruta - 60 fogos/ha.
- Número de pisos - cave + 3 acima do solo.

Considerando a área de 7.500m2 que se situa em espaço urbano e urbanizável o projeto cumpre o disposto no art.º 50º do PDM.

Nota: A planta de ordenamento do PDM e a planta das UOPG's não coincidem no limite entre o "espaço urbanizável" e a "área verde de proteção integral". Assim em face desta situação e em conformidade com a orientação emanada pela CCDRLVT que a Câmara Municipal acolheu, aplicam-se as disposições constantes da planta de ordenamento do PDM.

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

O edifício pelas suas características e número de fogos configura uma operação urbanística com impacto semelhante a loteamento, está por isso sujeito ao cumprimento dos parâmetros previsto na Portaria n.º 216-B/08, de 3 de março, nomeadamente:

Deveria prever a cedência de:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- 949,44 m2 para espaços verdes e de utilização coletiva;
- 1.186,80m2 destinados a equipamento de utilização coletiva;
- 75 lugares de estacionamento dos quais no mínimo 13 de natureza publica.

Em matéria de estacionamentos o projeto prevê a existência de 75 lugares dos quais 14 são de natureza publica.

Não estão previstas quaisquer cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento de utilização coletiva está prevista apenas a cedência de 404,10m2.

Assim sendo deve a Câmara Municipal deliberar se aceita a dispensa de cedência para espaços verdes bem como o deficit na cedência para equipamento de utilização coletiva, optando por compensação em espécie ou numerário a calcular de acordo com o RUECN.

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 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.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Na proposta de decisão elaborada pela Chefe da DPU foi considerado que para o cumprimento do art.º 121º do RGEU a construção não deveria exceder a cêrcea de 2 pisos mais um recuado.

O projeto que agora se apresenta foi melhor adoçado à topografia natural do terreno evitando que a cave ficasse pontualmente toda acima do solo.

O edifício implanta-se muito recuado em relação ao plano marginal do arruamento, o que efetivamente reduz o impacto visual da construção. Acresce ainda que as varandas possuem 2 metros de balanço e constituem um primeiro plano de fachada em relação ao arruamento. Considerando que as varandas do 2º andar não possuem pala de cobertura este primeiro plano encontra-se recuado 2,00m em relação ao segundo plano de fachada, cumprindo assim em nosso entender o disposto no art.º 121º do RGEU.

Adicionalmente se informa que ao longo do arruamento existem outras operações urbanísticas em que o ultimo piso recua em relação aos demais, mas nesses casos a cave situa-se implantada praticamente toda acima do solo pelo que a altura total desses edificios é superior à do presente e portanto não é comparável.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Embora não tenha sido acolhida na totalidade a nossa sugestão de afastamento em relação ao talude existente, foram retiradas as circulações próximas do talude assegurando assim uma melhor segurança dos utilizadores.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está razoavelmente infraestruturado. Será encargo do requerente a execução da infraestruturas publicas exteriores.

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 superiormente o seu deferimento, fixando:

- O prazo de 36 meses para a conclusão da obra;
- O cumprimento das condições constantes do parecer da EDP - Distribuição, SA.
- Cedência ao domínio publico municipal (conforme consta do desenho 02.00) de:
 - 404,10m² destinada a equipamento de utilização coletiva;
 - 683,45m² para alargamento do arruamento construção de passeio e estacionamento.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20.º 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 nº113/2015, 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);



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
- Projeto de condicionamento acústico;
- 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;
- Projetos de execução das obras de urbanização, nomeadamente alargamento da rede viária, construção de passeio e estacionamento bem como projeto de infraestruturas elétricas de iluminação pública.

05-09-2019

Paulo Contente