

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na OD da próxima RCM
17-07-2020



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

INTERESSADO: Goingtosleep, S.a.

LOCAL: Av. Manuel Remígio, lote 3 — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 616/19

REQUERIMENTO Nº: 236/20

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:

Despacho Reunião
17-07-2020

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Propõe-se a emissão de parecer desfavorável ao pedido de informação prévia.

15-07-2020

Paulo Contente, Arqº



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou uma exposição que já foi objeto de análise pela Dr.^a Sofia Fernandes como sendo uma exposição no âmbito da participação da revisão do PDM da Nazaré, quando efetivamente era uma resposta à audiência prévia sobre o projeto de decisão de indeferimento.

Na exposição apresentada o interessado não contesta que a sua pretensão viola o disposto no PDM da Nazaré. Remete-se na exposição para uma eventual mais valia da operação urbanística no contexto urbano da marginal e no desenvolvimento turístico da Nazaré.

Paralelamente solicita que esta sua intenção venha a ser considerada na revisão do PDM, cujo processo se encontra em elaboração.

Assim sendo verifica-se que a exposição apresentada não contesta a fundamentação de facto e de direito plasmada na nossa informação de 10/02/2020, que se transcreve.

"1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de alterar os lotes 2 e 3 da operação de loteamento nº 2/91, titulada pelo alvará de licença de loteamento nº 2/94.

As alterações propostas são:

No lote 2

- Aumento do número de piso de 2 caves + 6 pisos acima do solo para 3 caves + 8/10 pisos acima do solo.*
- Aumento da área bruta de construção de 6.294,00m² para 8.300,00m²*

No lote 3

- Aumento do número de pisos de 3 caves + 5 pisos acima do solo para 3 caves + 12/14 pisos acima do solo.*
- Aumento da área de construção de 12.416,00m² para 19.075,00m².*
- Alteração do uso previsto no lote 3 de Hotel para Comércio/Serviços/Habitação.*

2. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

O local está abrangido pela servidão ao farolim do molhe norte.

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, 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), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, aviso n.º 14513/2019, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I”.

Tratando-se de operação de loteamento aplica-se o disposto no art.º 50º do regulamento do PDMN por força do disposto na alínea d) do nº 4 do art.º 42º.

A operação de loteamento em vigor é anterior à entrada em vigor do PDM, pelo que não obstante os parâmetros urbanísticos do loteamento aprovado já excederem os máximos previstos no art.º 50º do regulamento do PDMN, os mesmos mantêm-se válidos, contudo não é possível agravar essas desconformidades.

A proposta apresentada implica o agravamento das desconformidades nomeadamente:

O aumento do índice bruto de construção muito para além do previsto na alínea b) do art.º 50º. Não se pode contudo quantificar com rigor o índice de construção bruto porquanto não está desagregada a área de construção bruta por usos e abaixo e acima do solo.

O número de pisos proposto de 12 acima da avenida Manuel Remígio e 14 acima da rua Arte Xávega excede largamente o previsto na alínea c) do art.º 50º que estabelece como máximo para habitação 4 pisos acima do solo.

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

“ Áreas predominantemente artificializadas.”.

4. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

A proposta apresentada viola o disposto no art.º 59º do RGEU;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

A cércea e volumetria propostas são claramente desconformes com o tecido urbano em que os lotes estão inseridos violando assim o disposto no art.º 121º do RGEU.

2. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto propõe-se superiormente a emissão de parecer desfavorável.

Atendendo a que o loteamento aprovado já excede os limites máximos dos parâmetros urbanísticos do art.º 50º do regulamento do PDM, não é possível aplicar-se o disposto no nº 4 do art.º 16º do RJUE.

13-07-2020

Paulo Contente, Arqº