



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: IMONAZA-CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMOVEIS, LDA

LOCAL: TORRE URBISOL-LOTE 14 — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 57/68

REQUERIMENTO Nº: 943/20

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
24-09-2020

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

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente
24-09-2020

A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:

Helena Pola, Dra.

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o deferimento do pedido de alteração da licença
de operação de loteamento com base nos fundamentos e termos do teor da
informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

24-09-2020

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

Efetou-se a notificação dos proprietários dos lotes da operação de loteamento para pronuncia no prazo de 10 dias, conforme dispõe o nº 3 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

De acordo com a informação prestada pela Assistente Técnica Graziela Nogueira, não houve qualquer pronuncia.

Assim sendo pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado em conformidade com a nossa informação de 17/07/20120 que se transcreve:

"1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações ao loteamento da Urbisol na Nazaré.

No âmbito da audiência prévia o interessado veio apresentar nova solução urbanística de forma ultrapassar as questões de ordem regulamentar que estiveram na base do anterior projeto de decisão de indeferimento.

As alterações agora propostas incidem apenas sobre o lote 74 e visam densificar, clarificando que parte do edifício se destina a serviços (indiferenciados) e parte para serviços na modalidade de empreendimento turístico. Altera-se ainda o número de pisos que passa para 2 caves + 2 pisos na rua Prof. Mário Ruivo e cave + 3 pisos na rua Afonso Lopes Vieira.

O empreendimento turístico proposto enquadra-se na tipologia Apartamentos Turísticos (alínea c) do nº 1 do art.º 4º do DL nº 39/08, de 7 de março na sua redação em vigor).

Questão prévia: O loteamento da Urbisol data do ano de 1968 e por essa razão não tem em termos documentais de instrução e de rigor gráfico o nível que se exige atualmente. A primeira questão que se levanta desde logo é qual foi a área loteada e que era propriedade da Urbisol.

No processo a área da propriedade da Urbisol vai sofrendo "alterações" começa por ser de 65.030m² posteriormente em alguns documentos aparece a área de 55.026m² e de 61.120m². Os limites da propriedade vão também sendo alterados sem que seja prestada justificação. Não há certidão de registo na Conservatória que esclareça. Temos contudo que contextualizar o processo à data e ao rigor que então era exigido.

Não obstante e porque de medição (embora sem rigor topográfico) calculámos uma área muito aproximada a 65.030m², considerar-se-á essa a área que foi loteada e será sobre essa que serão calculados os parâmetros urbanísticos. Esclarece-se contudo que mesmo que se considerasse uma das outras áreas a conclusão para proposta de decisão seria a mesma dado que a proposta apresentada não altera a área bruta de construção acima do solo já aprovada nem o uso previsto para o lote, apenas o densifica.

Decorrente da falta de rigor topográfico e de implantação dos lotes do loteamento original, o lote 74 tem ligeiros acertos nos seus limites, mantendo contudo a sua área. Assim sendo consideram-se corretos os limites do lote 74.

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

O loteamento foi titulado inicialmente pelo alvará nº 2/73. Subsequentemente foi emitido o alvará nº 105/82, que subdividiu alguns dos lotes do loteamento. Esta prática de emitir alvarás de loteamento dentro de alvarás de loteamento era normal à data.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local do lote 74 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)

O local corresponde ao lote nº 74 do alvará de loteamento nº 2/73, a que corresponde o processo administrativo nº 57/68.

De acordo com o 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 nº 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

"Espaço urbano de nível I - UOPG- 6". Aplicam-se as disposições constantes dos art.º 50º e 62º do regulamento do PDM.

Considerando que não há alteração da área bruta de construção acima do solo aprovada, não se torna necessário aferir o índice de construção bruto. A área de construção está já consolidada como um parâmetro do lote.

Considerando que a solução volumétrica apresenta um edifício com 2 caves + 2 pisos na rua Prof. Mário Ruivo e cave + 3 pisos na rua Afonso Lopes Vieira, com integração urbanística "autónoma", o número de pisos proposto cumpre com o disposto na alínea c) do art.º 50º do regulamento do PDMN.

Não há alteração do uso do lote apenas se densifica o uso serviços sendo que 700,00m² ficam afetos a serviços indiferenciados e 1.532,00m² para serviços na modalidade de empreendimento turístico tipologia Apartamentos Turísticos.

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

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

Não se alterando a área bruta de construção acima do solo aprovada nem o uso não há necessidade de se reavaliar cedências para espaços verdes e de utilização coletiva ou de equipamento de utilização coletiva.

8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO

Considerando que não há alteração nas infraestruturas existentes para a alteração ao loteamento não se aplica esta disposição legal.

9. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

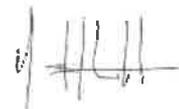
O local está satisfatoriamente infraestruturado."

2. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de loteamento conforme dispõe o art.º 21.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.

Caso seja este o sentido da decisão e dado que não há lugar a alteração das obras de urbanização, dispõe o interessado do prazo de 1 ano para requerer a emissão do aditamento ao alvará de licença de loteamento.

09-09-2020



Paulo Contente
Arquiteto