



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA

LOCAL: Rua dos Tanque Fonte Nova — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 339/20

REQUERIMENTO Nº: 1785/20

DESPACHO:

(Competência delegada conforme Edital nº 89/2017)

À Reunião de Câmara
15-12-2020

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

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

16-12-2020

A Chefe de Divisão da DA

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

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

- a) Com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão, a não cedência ao município de parcelas para a implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e a respetiva compensação monetária;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

14-12-2020

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

Trata-se do pedido de licenciamento de multifamiliar com demolição, sito na Fonte Nova — Sítio, Nazaré.

Existe uma cedência ao domínio público de 51.42m² indicada na memória descritiva (alínea G), contudo no quadro sinóptico existente na memória é indicada um área total de 69.30m², situação que não é possível aferir, uma vez que a planta de implantação em dwfx é de fraca leitura e a planta de implantação em dwg, apresenta os desenhos em bloco, não sendo possível aferir as áreas. Esta fraca leitura, não permite confirmar o tipo de pavimentos exteriores, nem a configuração do estacionamento em espaço público, que aparenta estar maioritariamente em espaço público.

1.1A proposta tem impacto semelhante a loteamento porque dispõe de mais de 12 frações e uma área de construção superior a 1200m², alínea b) do ponto 1, do art.º5º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré - RUEMN. Assim ao abrigo da portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março, no seu quadro I, e considerando a área de habitação proposta de 2.574.00m², deverá existir a cedência de:

- Zona Verde de Utilização Coletiva – 600,60m²
- Equipamentos de Utilização Coletiva – 750,75m²
- Estacionamento público - 5 lugares

1.2Ao abrigo do ponto 4 do art.º44º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L.n.º555/19 de 16 de dezembro, na sua atual redação, o interessado solicita compensação monetária, sobre as áreas de cedência para Zona Verde de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva.

2. 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, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), 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:

- Pedido de isenção de autorização de utilização, processo n.º576/18.
- Processo n.º353/19.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local 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)

De acordo com o PDMN, objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço Urbano de nível I – Vila da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º42º

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

“Área Predominantemente Artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º42º do PDM.

6.1 A proposta não cumpre:

- a) Embora não exista alinhamento definido, deverá a construção garantir o recuo mínimo, tendo em consideração o cumhal do edifício a poente, alínea a), do ponto 3, do art.º42º do PDM.
- b) A cêrcea máxima é determinada pela cêrcea dominante no local, alínea b), do ponto 3, do art.º42º do PDM.
- c) A cêrcea dominante é entendida, como aquela que garante um conjunto urbanístico mais uniforme, art.º121º do RGEU, que não exceda a cêrcea da envolvente, predominantemente os 3 pisos, mais cave.

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio, mas não confere direito a redução de taxas.

8. 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.

No restante não cumpre:

- a) A permissão apresentada na ficha de elementos do imóvel, excede os 1000;
- b) A proposta não cumpre o n.º de lugares públicos n.º216-B/2008 de 3 de Março, no seu quadro I, devendo ser de 5;

- c) Os lugares de estacionamento, quando delimitados por uma parede, devem ter uma largura mínima de 2.5m, ponto 5 do art.º20 do RUEMN, não cumprindo com o estipulado o lugar identificado com o n.º5.
- d) As cozinhas das fracções identificadas com a letra F, K e P, não cumprem alínea d) do 1, do art.º69º do RGEU, não podendo o comprimento exceder o dobro da largura.
- e) Os vãos existentes na cozinha da fracção E, J,O e T, no alçado sul, não cumprem o art.º60º do RGEU, não existindo a distância de 5m.
- f) Os corpos balançados sobre a via pública, em arruamentos com largura superior a 8m, não podem exceder 1 metro de largura, art.º29 do RUEMN.
- g) O corpos balançados existente no alçado norte, devem cumprir a alínea f) do , art.º29 do RUEMN, devendo estar a uma altura mínima do solo de 2,40m.
- h) A planta do piso 1, deverá demonstrar a sua integração com a envolvente, bem como a demarcação do passeio e estacionamento público a criar, e os materiais a aplicar, para confirmação da aplicação do art.º121 do RGEU.
- i) Está indicada na legenda a aplicação de ripado de madeira nos alçados, contudo o mesmo não está identificado nos mesmos, solicitando esclarecimentos.

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

Não cumpre:

- a) A alínea 1) do ponto 2.9.19 do anexo, devendo ser possível inscrever uma zona de manobra que permita a rotação de 360º, podendo existir uma zona de sobreposição que não deverá ser superior a 0.1m nas sanitas e bidés (alínea 2) do ponto 2.9.19 do anexo), que não deverá ser superior a 0.2m nos lavatórios (alínea 3) do ponto 2.9.19 do anexo), que não deverá existir uma diferença de nível de pavimento superior a 0,02m na base de duche (alínea 3) do ponto 2.9.19 do anexo), não estando a ser cumpridos alguns destes requisitos, nas instalações sanitárias completas acessíveis, nas fracções denominadas com a letra: A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, M, N, O, P, R, S, T.

É possível ser instalada uma base de duche, desde que fique garantido o espaço para eventual instalação de banheira, alínea 2) do ponto 3.3.4 do anexo, assim sendo não poderá existir sobreposição uma vez que irá comprometer a colocação da banheira.

- b) As portas, deverão garantir as zonas de manobra desobstruídas, conforme indicado no ponto 4.9.6 do anexo, isto não está a ser cumprindo nas fracções denominadas com a letra:

c) As portas, deverão garantir as zonas de manobra desobstruídas, conforme indicado no ponto 4.9.6 do anexo, isto não está a ser cumprindo nas frações denominadas com a letra:

- Fração A – porta de acesso ao quarto e portada de ante-câmara de acesso à instalação sanitária.
- Fração F, k, P – porta de acesso ao quarto.

d) As bancadas da cozinha deverão permitir uma rotação de 360º, alínea 1) do ponto 3.3.3 do anexo, isso não acontece na fração dominada com a letra: F, K, P

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Não cumpre o art.º3º, 5º conjugado com 121º, do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), com base nos fundamentos indicados no ponto 6.1 desta informação.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

13. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, 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.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo (NCPA), do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

23-11-2020



Maria João Cristão, Arqª

