

LOCAL: Alto do Romão — Nazaré**ASSUNTO:** “Comunicação Prévia para obras - Porcesso 271/21”**PROCESSO Nº:** 271/21**REQUERIMENTO Nº:** 1916/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
18-03-2023

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente.
20-03-2023


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1- Concordo, pelo que proponho a inviabilização da execução da operação urbanística objeto desta comunicação prévia aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

2-À fiscalização municipal.

17-03-2023



Maria-Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2023,CMN,S,05,269 de 18-01-2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 06-01-2023, em sede de fiscalização sucessiva, nomeadamente:

- O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente os afastamentos do polígono de implantação.
- Art.º22º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, onde indica que as rampas de acesso aos espaços de estacionamento não devem exceder 20% de inclinação.
- Art.º24 do RUEMN, nas vedações não confinantes com a via pública, a altura máxima da vedação não deve exceder os 2 metros do solo, não sendo contabilizada a altura do muro que se destina ao suporte de terras, sendo que neste último caso se admite que o muro se eleve 1 metro. Caso o muro nascente se enquadre como muro de suporte, os desenhos apresentados deverão ser elucidativos do cumprimento do art.º enunciado.
- A primeira rampa de acesso à edificação não cumpre o ponto 2.5.1 do anexo.

2. IDENTIFICAÇÃO

Em sede de fiscalização sucessiva, prevista no n.º 8 do art.º 35.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), foi remetida a presente comunicação prévia referente à construção de moradia unifamiliar, sito na rua Beco do Monte lote 19 n.º3, Alto do Romão - Nazaré, para os efeitos aí previstos.

3. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não houve necessidade de se efetuarem consultas externas.

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

O local corresponde ao lote nº19 do alvará de loteamento nº 01/00, a que corresponde o processo administrativo nº9/94.

São admitidos 170m² de área bruta de construção para habitação, sendo identificados nos elementos apresentados 176,06m² na memória descritiva e 175,66m² na ficha de parâmetros urbanístico e elementos do imóvel, contudo após aferir as áreas das peças desenhadas apresentadas, conclui-se que a área é inferior a 170m².

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- Os afastamentos do polígono de implantação.

6. 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) Art.º22º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, onde indica que as rampas de acesso aos espaços de estacionamento não devem exceder 20% de inclinação.
- b) Art.º24 do RUEMN, nas vedações não confinantes com a via pública, a altura máxima da vedação não deve exceder os 2 metros do solo, não sendo contabilizada a altura do muro que se destina ao suporte de terras, sendo que neste ultimo caso se admite que o muro se eleve 1 metro. Caso o muro nascente se enquadre como muro de suporte, os desenhos apresentados deverão ser elucidativos do cumprimento do art.º enunciado.

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

Não cumpre:

- a) A primeira rampa de acesso à edificação não cumpre o ponto 2.5.1 do anexo.

8. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

9. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá cumprir os afastamentos previstos no polígono de implantação indicado na planta síntese do loteamento.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

As infraestruturas do loteamento foram já recebidas definitivamente, em 28/05/2012.

11. CONCLUSÃO

Considerando que da análise da comunicação prévia apresentado, verifica-se o incumprimento das normas e condicionantes legais regulamentares, propondo pelo n.º8 do art.º35º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que seja inviabilizada a execução da operação urbanística objeto de comunicação prévia.

17-03-2023

Maria João Cristão, Arq^a