

LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 7021 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 518/22**REQUERIMENTO Nº:** 1700/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

 À Reunião de Câmara
 22-11-2023

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

À Dra. Paula Veloso

 Para inserir na ordem do dia da próxima reunião de Câmara
 Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente,
 em substituição da Chefe da DAF
DESPACHO:


 Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
 Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
CHEFE DE DIVISÃO:

24-11-2023

Lara Taveira



Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Concordo, sendo o valor indicado da avaliação meramente indicativo, já que o mesmo terá que ser estimado e nos termos do artigo 15.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, caso venha a ser essa a opção, propondo-se que seja submetido ao órgão executivo para tomada de decisão.

" Artigo 15.º

Compensações em espécie

CHEFE DE DIVISÃO:

1 — Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:

a) A avaliação será efetuada por uma comissão composta por 3 elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro nomeado pelo promotor da operação urbanística;

b) As decisões da Comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos.

2 — Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser -lhe -á o mesmo entregue pelo Município.

3 — Se o valor proposto no relatório final da Comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer -se -á a uma comissão arbitral que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE."

INFORMAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

Foi solicitada a avaliação de uma parcela de terreno com 5.000,00m² sita em Valado dos Frades, proposta pelo promotor desta operação urbanística para compensação pela não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva.

Não existe levantamento topográfico da propriedade. Foi fornecida apenas a localização e a identificação da área em causa.

2. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

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

De acordo com o PDMN 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbanizável categoria H2” aplicando-se o disposto no artº 51º do regulamento do plano.

De acordo com o PDMN admitem-se os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- | | |
|--|------------------------|
| • Área da propriedade | 5.000,00m ² |
| • Área de implantação | 1.000,00m ² |
| • Área bruta de construção acima do solo | 2.000,00m ² |
| • Número máximo de fogos | 15 fogos |

4. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi feita com recurso ao método das áreas homogêneas de valor de mercado. Utilizaram-se os coeficientes de localização da Autoridade Tributária, mas corrigidos aos valores de mercado.

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habitação
Coeficiente de afetação	1,00
Coeficiente de localização	1,15
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	20,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	2.000,00 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação	1.000,00 m ²
Área total do terreno	5.000,00 m ²
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	1.689,00 m ²

Valor Comercial

€ 258.340,00

5. CONCLUSÃO

Feita a avaliação do terreno estima-se que o seu valor de mercado seja de aproximadamente 258.340,00€.

Alerta-se, contudo, que a avaliação foi efetuada considerando os parâmetros urbanísticos do atual PDMM e sendo previsível que a revisão do PDM se conclua no próximo ano de 2024, dessa revisão podem existir alterações quer nos limites do solo urbano quer dos parâmetros aplicáveis o que obviamente tem implicação no valor do terreno.

16-11-2023



Paulo Contente

Arquiteto



LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 7021 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 518/22

REQUERIMENTO Nº: 1700/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao arquiteto Paulo Contente para proceder à avaliação do prédio situado no aglomerado urbano de Valado dos Frades com indicação dos parâmetros urbanísticos máximos admissíveis para o local por se considerar necessário e adequado este conhecimento por parte do órgão executivo para a tomada de decisão.

15-11-2023

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 2753, de 18/08/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou uma exposição/proposta para ultrapassar o projeto de decisão plasmado na deliberação de 17/08/2023.

2. ANALISE

Na reunião de Câmara de 17/08/2023 foi deliberado não aceitar a dispensa de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento e utilização coletiva.

O promotor da operação urbanística a coberto do requerimento registado sob o nº 1700/23, veio apresentar 3 alternativas/opções para ultrapassar a deliberação tomada, nomeadamente:

“

- a) *A cedência de uma parcela de terreno situada no aglomerado de Valado dos Frades, propriedade do promotor, com uma área aproximada de 5.000 m², para construção de habitação social a custos controlados, devidamente identificada nas plantas topográficas anexas.*
- b) *Arranjo urbanístico da praça de estacionamento localizada no limite Nascente da Rua Adrião Batalha e Rua França Borges (frente ao Tribunal), também identificada nas plantas topográficas anexas e que se localiza perto do empreendimento em causa, conforme estudo a desenvolver pela Autarquia de forma a promover o ordenamento dos lugares de estacionamento, colocando um novo pavimento e criando simultaneamente algumas bolsas de áreas verdes tratadas, já que o local apresenta atualmente alguma desorganização dos espaços de estacionamento existentes;*
- c) *Pagamento simples das taxas urbanísticas que rondarão os 196.000,00 €, o que permitirá a sua aplicação noutro qualquer investimento da Autarquia nas infraestruturas que julgarem de maior necessidade para melhoria das condições de vida dos munícipes ou do público em geral.” Citei.*

Das opções apresentadas cabe-nos apenas tecer os seguintes comentários:

- A opção b) não tem valor de execução quantificado e falta clarificar se a compensação pode ser feita com a execução de trabalhos de construção, situação que o RUEMN não prevê dado que não é uma verdadeira compensação em espécie. Sobre esta possibilidade foi solicitado parecer jurídico.
- Deve corrigir-se o valor da compensação em numerário que na verdade será de 159.478,90€

3. PARECER JURIDICO

Foi solicitado parecer jurídico sobre a legalidade da opção b), tendo o gabinete jurídico concluído pela impossibilidade desta opção (anexa-se parecer).

4. CONCLUSÃO

Em face do exposto e da proposta apresentada pelo requerente o processo deve ser novamente remetido para reunião de Câmara para decisão final.

Assim sendo as opções de decisão são:

Mantém-se que não se dispensam as cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva e se assim for o pedido de licenciamento deve ser indeferido ao abrigo da alínea a) do nº 1 do art.º 24º do RJUE.

Dispensam-se as cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva optando-se por compensação em numerário.

Dispensam-se as cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva optando-se por compensação em espécie, com cedência de uma parcela de terreno situada no aglomerado de Valado dos Frades, propriedade do promotor, com uma área aproximada de 5.000 m², para construção de habitação social a custos controlados, devidamente identificada nas plantas topográficas anexas.

Dependendo da decisão a tomar relativamente à dispensa de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva, subsequentemente deve decidir-se sobre a operação urbanística de construção cuja análise técnica anexamos.

13-11-2023



Paulo Contente

Arquiteto

LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 7021 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 518/22

REQUERIMENTO Nº: 1700/23

<p>DESPACHO:</p> <p style="text-align: center;">Concordo 26-10-2023</p>  <p style="text-align: center;">Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré</p>	<p>CHEFE DE DIVISÃO:</p>
---	---------------------------------

<p>CHEFE DE DIVISÃO:</p> <p style="text-align: center;">Ao arquiteto Paulo Contente. 09-11-2023</p>  <p style="text-align: center;">Maria Teresa Quinto Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico</p>	<p style="text-align: center;">À DPU Para os devidos efeitos 26-10-2023</p>  <p style="text-align: center;">Helena Pola Chefe da Divisão Administrativa e Financeira</p>
---	--

Exma. Sra. Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola.

Foi questionado o GJ da possibilidade legal, i.e., viabilidade, por parte do requerente/promotor em proceder ao arranjo urbanístico da praceta de estacionamentos localizada no limite Nascente da Rua Adrião Batalha e Rua França Borges (frente ao Tribunal), “(...) de forma a promover o ordenamento dos lugares de estacionamento, colocando um novo pavimento e criando simultaneamente algumas bolsas de áreas verdes tratadas, (...) como uma das alternativa devidas pela compensação da não cedência das

áreas para a implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva no prédio onde se pretende realizar a operação urbanística”.

Para resposta a esta questão foi necessário colher previamente algumas informações por parte da DOMA, designadamente, sobre a estimativa dos trabalhos e respetivo orçamento para este tipo de requalificação da área em causa.

Em resposta, num primeiro momento, a 18.09.2023, declara o Chefe da DOMA que o requerente *“Não juntou projeto da rede pluvial, pelo que não é possível emitir parecer”.*

Devolvido o processo novamente à DOMA por se achar que não teria respondido à questão suscitada pelo GJ, responde novamente o Chefe da DOMA, a 16.10.2023 que *“Sem projeto não é possível apresentar estimativa orçamental”.*

As informações suscitadas pelo GJ destinavam-se, numa primeira fase, a aferir o montante global estimado que a requalificação da parcela junto ao Tribunal acarretaria para demonstrar uma equivalência (ou falta dela) relativamente ao valor das taxas urbanísticas no valor de 159.478,90€ ou o valor da parcela de terreno situada no aglomerado de Valado dos Frades propriedade do promotor.

Não obstante, o valor apurado um estimado pela requalificação da parcela do Tribunal fosse superior a 30.000,00€ (o que me parece razoável presumir), tornar-se-ia muito improvável ignorar as disposições previstas nos artigos 19.º e seguintes do DL n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, que aprovou o Código dos Contratos Públicos (CCP), na sua versão atualizada, que obrigariam à promoção do procedimento de consulta prévia ou de concurso público para uma empreitada de obras públicas – a requalificação da parcela, conforme o valor que viesse a ser apurado.

Só a adoção destes procedimentos garantiria ao Município da Nazaré que a requalificação seria alcançada ao melhor preço de mercado e pelo concorrente que melhores condições técnicas submetesse à concorrência que, em tese, até poderia não vir a ser o promotor o adjudicatário da empreitada.

Acresce ainda que, uma vez que o valor da compensação está cifrado em 159.478,90€, ainda teria de desencadear-se procedimentos administrativo-contabilísticos para, enfim, acertar a o valor final para que nenhuma das partes ficasse lesada.

Face ao exposto, esta alternativa apresentada pelo promotor não me parece viável, porquanto não foi possível aos serviços quantificar uma estimativa e um orçamento da obra de requalificação, associado à impossibilidade legal, por via do CCP, nomeadamente, os artigos 19.º, 24.º e 25.º, em o requerente/promotor realizar a empreitada de requalificação da praceta defronte o Tribunal por via do ajuste direto.

À consideração superior.

O TÉCNICO SUPERIOR

Jurista
26-10-2023

Ricardo Caneco



EXPOSIÇÃO – AUDIÊNCIA PRÉVIA

Req: R. Almeida 3 – Construção Imobiliária, L.da
Local: Nazaré
Assunto: Construção de edifício de habitação colectiva e garagens
Audiência Prévia

Pretende-se com a presente exposição e no seguimento da intenção de indeferimento do Processo nº 518/22, por deliberação n.º 500/2023 proferida em reunião da Câmara Municipal de 31/07/2023 e ainda por despacho proferido em 17/08/2023 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, e comunicada por Ofício com referência nº 2023,CMN,S,05,2753, datado de 18/08/2023, apresentar, em sede de audiência prévia, a análise da situação que incide essencialmente sobre dois diplomas, entre outros, eficazes para o local. Assim:

1- Quanto ao Plano Director Municipal (PDM)

Em termos de planeamento a proposta apresentada respeita as normas urbanísticas reconhecidas e aceites correntemente, designadamente o respeito pelos alinhamentos e cérceas dominantes, evitando-se os indesejáveis “vazios” em bandas contínuas como é o caso. Acresce que o local está inserido na zona urbana consolidada da Nazaré, o que reforça a necessidade de se seguir o tipo de ordenamento urbano existente.

Em resumo, a proposta cumpre com o PDM conforme refere a informação técnica favorável datada de 24/07/2023.

2- Quanto ao Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN)

A proposta está abrangida pelo Artº 5º deste diploma, isto é, é geradora de impacte semelhante a um loteamento na estrutura urbana, pelo que, conforme a informação técnica atrás identificada, deveriam, em princípio, ser cedidos para o domínio público:

- 1.233,63 m2 para espaços verdes;
- 1.542,04 m2 para equipamentos de utilização colectiva;
- 12 lugares de estacionamento públicos .

Ora, a área de terreno a ceder totaliza 2.775,67 m2, sendo que o prédio objecto da intervenção tem 2.909,00 m2, ficando assim disponíveis 133,33 m2 para construção...

Quanto aos estacionamentos, são previstos 127 lugares privados, sendo que 57 lugares serão atribuídos às diversas fracções de habitação, conforme definido no RUEMN, e 70 lugares serão constituídos em fracções autónomas. Conclui-se assim que a operação urbanística não vai criar pressão sobre os estacionamentos mas antes melhorar as condições existentes, já que todas as novas fracções de habitação ficam servidas de

estacionamento e criam-se ainda mais 70 lugares que, apesar de privados, respondem melhor às necessidades de estacionamentos do que 12 lugares públicos.

Assim e tendo em consideração que a proposta cumpre os parâmetros urbanísticos do PDM, há que resolver a questão das cedências para espaços verdes e para equipamentos de utilização colectiva, já que poderemos considerar que a questão dos estacionamentos é benéfica conforme atrás referido.

Não se considerando viável a cedência do terreno no prédio em causa, como é evidente, propomos uma das seguintes alternativas, com valor semelhante ao valor das taxas urbanísticas, a saber:

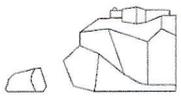
- a) A cedência de uma parcela de terreno situada no aglomerado de Valado dos Frades, propriedade do promotor, com uma área aproximada de 5 000 m², para construção de habitação social a custos controlados, devidamente identificada nas plantas topográficas anexas;
- b) Arranjo urbanístico da parcela de estacionamentos localizada no limite Nascente da Rua Adrião Batalha e Rua França Borges (frente ao Tribunal), também identificada nas plantas topográficas anexas e que se localiza perto do empreendimento em causa, conforme estudo a desenvolver pela Autarquia de forma a promover o ordenamento dos lugares de estacionamento, colocando um novo pavimento e criando simultaneamente algumas bolsas de áreas verdes tratadas, já que o local apresenta actualmente alguma desorganização dos espaços de estacionamento existentes;
- c) Pagamento simples das taxas urbanísticas que rondarão os 196.000,00 €, o que permitirá a sua aplicação noutro qualquer investimento da Autarquia nas infraestruturas que julgarem de maior necessidade para melhoria das condições de vida dos munícipes ou do público em geral

Deixam-se assim à consideração da Autarquia três alternativas em substituição das áreas de cedência para espaços verdes e para equipamentos de utilização colectiva, já que a cedência da área em causa (2.775,67 m²) não se mostra aplicável à situação específica ou até em qualquer outra situação enquadrável no Artº 5º do RUEMN e que se localize na área urbana consolidada da Nazaré.

Nazaré, 24 de Agosto de 2023

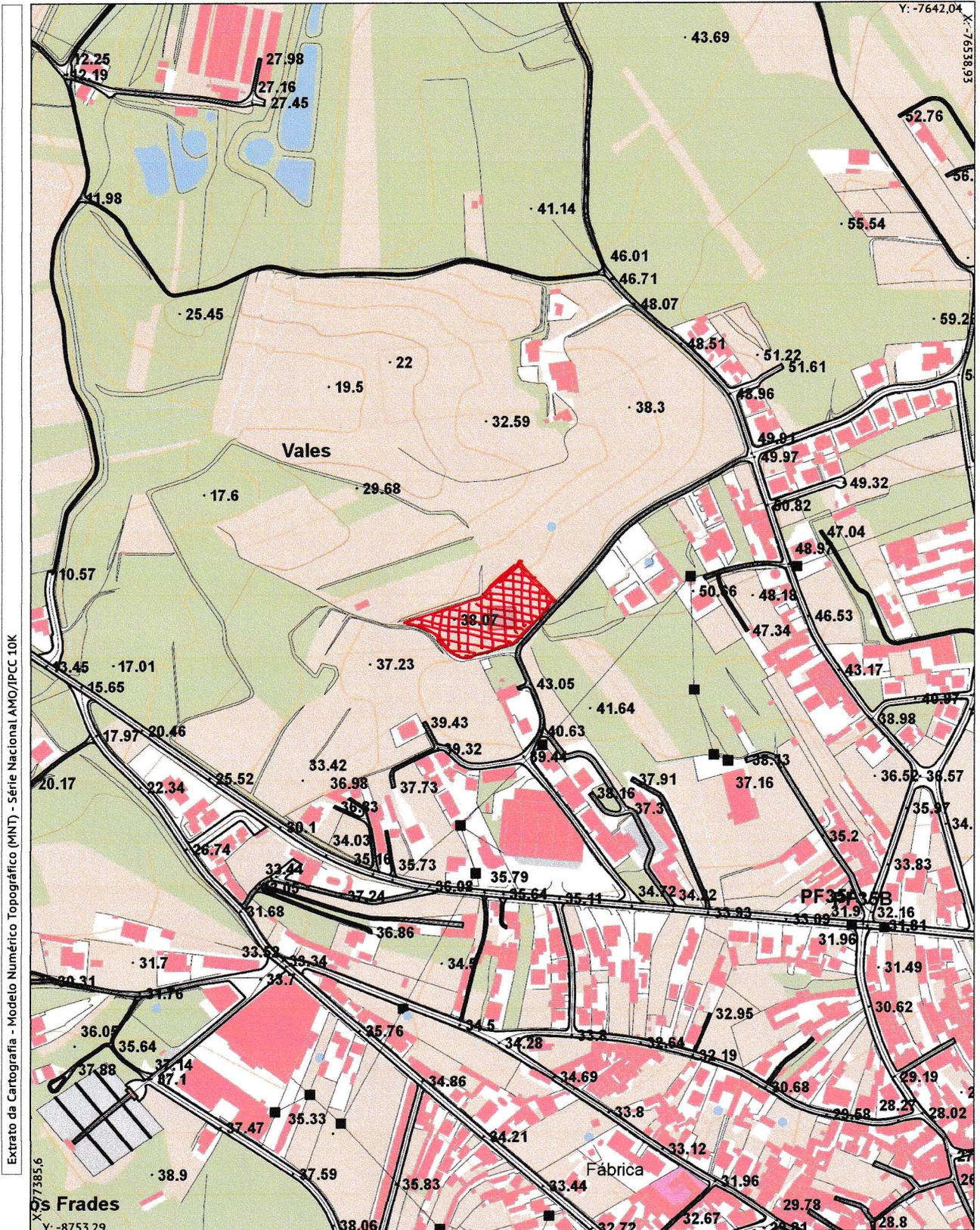
O Engº Civil:

(Alcindo S. Oliveira)



Localização: Vales

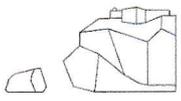
Freguesia: VALADO DOS FRADES



Extrato da Cartografia - Modelo Numérico Topográfico (MNT) - Série Nacional AMO/ICC.10K

Projeção Cartográfica: Gauss - Kruger; Elipsóide de Referência: Hayford (Internacional); Datum Geodésico: Dt 73 Melriça

ESCALA: 1:5000



Localização: Rua José Calado Barril

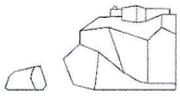
Freguesia: VALADO DOS FRADES

Extrato da Cartografia - Modelo Numérico Topográfico (MNT) - Série Nacional AMO/PPC 10K



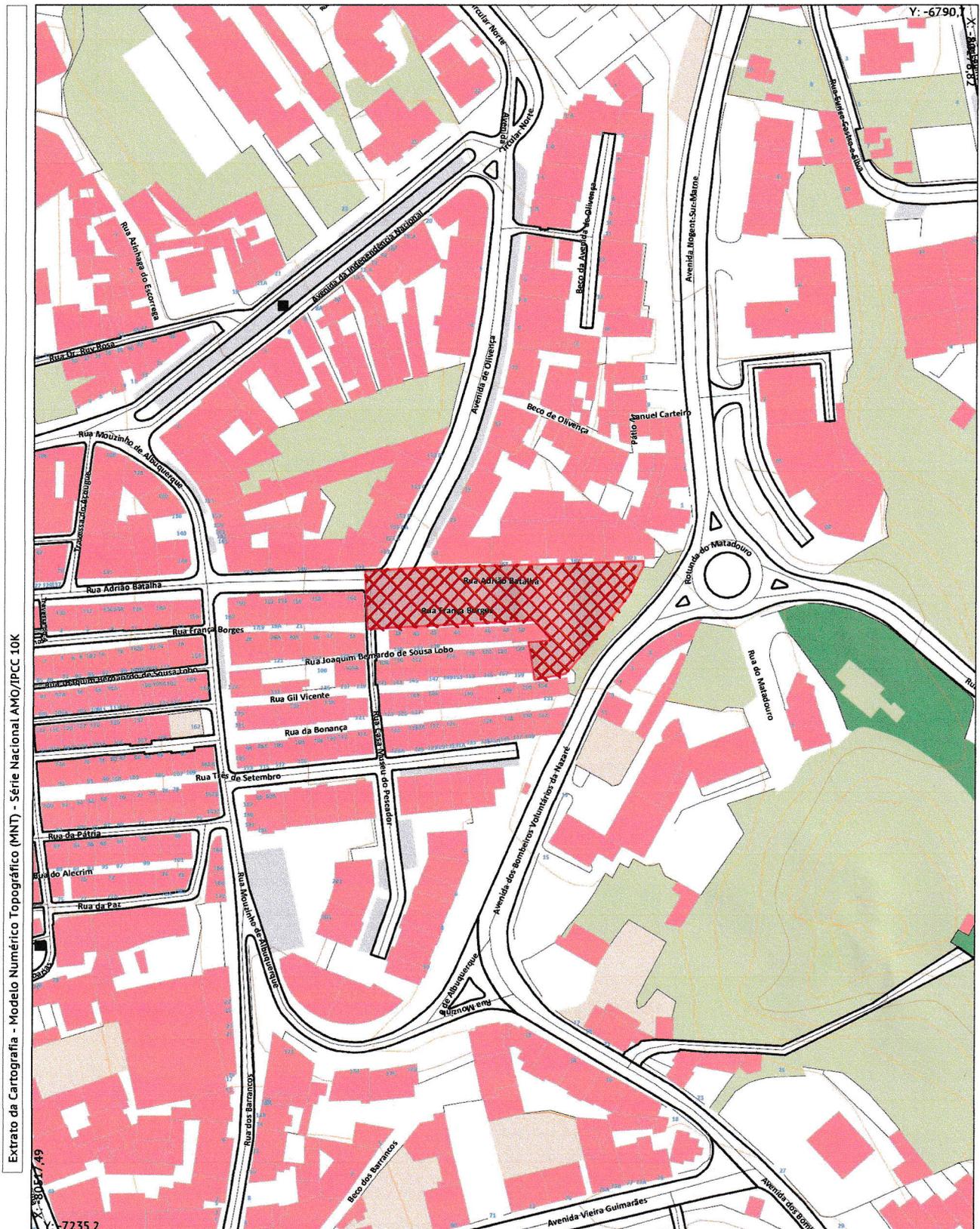
Projeção Cartográfica: Gauss - Kruger; Elipsóide de Referência: Hayford (Internacional); Datum Geodésico: Dt 73 Melriça

ESCALA: 1:2000



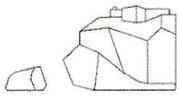
Localização: Estacionamento Tribunal

Freguesia: NAZARÉ



Projeção Cartográfica: Gauss - Kruger; Elipsóide de Referência: Hayford (Internacional); Datum Geodésico: Dt 73 Melriça

ESCALA: 1:2000



Localização: Estacionamento Tribunal

Freguesia: NAZARÉ



LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 6289 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 518/22

REQUERIMENTO Nº: 1393/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
25-07-2023



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. 25-07-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1 - Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação, submeter para decisão do órgão executivo a proposta apresentada de não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;

2 - Mediante a decisão que vier a ocorrer, com base no teor da mesma:

a) Caso venha a ser aceite a não cedência e a sua compensação em numerário, submeter para decisão do órgão executivo a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação;

b) ~~Caso não seja aceita a não cedência e a sua compensação em numerário, submeter para despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré o projeto de decisão de indeferimento do pedido por violar normas legais e regulamentares aplicáveis, ao abrigo da a) do n.º1 do artigo 24.º do RJUE, com audiência prévia para o interessado se pronunciar, por escrito, querendo, no prazo de 10 dias, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do CPA.~~

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 1135, de 28/03/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura que motivam uma reavaliação do processo.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um conjunto de edifícios destinados a habitação, e estacionamento, que confinam com a avenida de Olivença, rua Mouzinho de Albuquerque e rua Adrião Batalha, Nazaré.

A operação urbanística tem associado o emparcelamento de 5 prédios urbanos.

A operação urbanística teve já uma apreciação desfavorável com informação datada de 24/11/2022, contudo o processo foi presente em reunião de Câmara Municipal, mas não foi tomada qualquer deliberação.

3. 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.

4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., 2.ª

Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no n.º 3 do art.º 42º do regulamento do plano.

Em matéria de alinhamento os 3 corpos do edifício que confinam com os arruamentos, respeitam o alinhamento dominante.

Em termos de cêrcea a solução apresentada deve ser avaliada para cada um dos arruamentos.

Para a avenida de Olivença foram acolhidas as sugestões dadas na nossa informação de 24/11/2022, pelo que se considera que a proposta é adequada para o local.

Para a rua Adrião Batalha foi acolhida a sugestão de recuo do último piso à semelhança do que acontece com o confinante a nascente. Assim sendo considera-se que a proposta apresentada é adequada para o local.

Para a rua Mouzinho de Albuquerque foi acolhida a sugestão de reconstrução da fachada do edifício aí existente e que possui características arquitetónicas relevantes pelo que se considera que a proposta apresentada é adequada para o local.

Considera-se assim que o projeto cumpre os parâmetros urbanísticos do PDMN.

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

“Áreas predominantemente artificializadas”

8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e não confere direito a redução de taxas.

9. 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 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.

Pela sua dimensão o edifício configura uma operação urbanística de impacto semelhante a loteamento.

Está assim sujeito ao cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

A operação urbanística deveria prever:

- a) Cedência para o domínio público municipal de uma área de 1.233,63 m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Cedência para o domínio público municipal de uma área de 1.542,04 m² destinados a equipamento de utilização coletiva.

c) 57 lugares de estacionamento privados a que acrescem 12 de natureza publica.

O projeto apresentado não prevê qualquer cedência para espaços verdes e de utilização coletiva nem para equipamento de utilização coletiva, pelo que deve a Câmara Municipal deliberar se aceita a dispensa optando por compensação em numerário a calcular de acordo com o RUEMN.

Em matéria de estacionamento estão previstos 127 lugares todos de natureza privada. Não estão previstos quaisquer lugares de natureza publica, contudo, e sendo materialmente impossível a sua criação junto dos arruamentos porque se trata de uma estrutura urbana consolidada entende-se que os mesmos podem ser dispensados ao abrigo do art.º 21º do RUEMN.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

10. 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.

11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

12. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

14. 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 o seu deferimento, fixando:

- O prazo de 36 mês para a conclusão da obra.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º 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 III 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);
- 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.º 931/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

24-07-2023



Paulo Contente

Arquiteto