



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Casal das Figueiras, n.º 32 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº WSA6795 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 258/24

REQUERIMENTO Nº: 1515/24

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
16-09-2024

Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
18-09-2024

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho com base nos fundamentos e nos termos do teor da
informação a emissão de parecer desfavorável sobre o pedido de informação prévia para
realizar esta operação urbanística com submissão ao órgão executivo para tomada de
decisão.

12-09-2024

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

Concluída a fase de audiência prévia, constata-se que não foram trazidos, pelo interessado, argumentos ou factos suscetíveis de pôr em causa os fundamentos que sustentaram o projeto de decisão que lhes foi dado a conhecer, nomeadamente:

- Propôs o recuo do piso 4, mas mantém-se o incumprimento do art.º 59º do RGEU.
- Apresentou uma fundamentação para a aplicação do art.º 62º do RGEU que apreciaremos subsequentemente.

Assim, submete-se agora proposta de decisão final.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de um edifício multifamiliar com 4 fogos, sito na rua Casal das Figueiras, n.º 32 — Nazaré.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7619, da freguesia de Nazaré.

A informação prévia é requerida nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 14º do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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 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.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 nível I” aplicando-se o disposto no nº 3 art.º 42º do regulamento do plano.

A altura proposta para a edificação corresponde a 4 pisos acima do solo.

Nesta zona embora na envolvente existam alguns edifícios com 4 ou mais pisos acima do solo, maioritariamente as edificações possuem 2 ou 3 pisos acima do solo. Relativamente próximo, a sul, existe uma edificação com 4 pisos acima do solo, mas com a particularidade de apenas 2 estarem no plano de fachada e os outros 2 vão sucessivamente recuando para cumprir o art.º 59º do RGEU.

Assim sendo, é nossa opinião, que a construção neste local de uma edificação com 4 pisos acima do solo, sem um recuo que permita cumprir o art.º 59º do RGEU, excede a cêrcea dominante e por isso viola o disposto na alínea b) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDMN

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

“Áreas predominantemente artificializadas”.

6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer serviço administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

8. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

9. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas:

- a) Art.º 59º. Muito embora em sede de memória descritiva o autor do estudo prévio afirme estar a ser cumprido o art.º 59º do RGEU, não o demonstra nas peças desenhadas e manifestamente essa afirmação não corresponde à realidade.
- b) Art.º 62º do RGEU, ausência de logradouro a tardoz. Em sede de memória descritiva tenta-se justificar o incumprimento desta norma com a aplicação do regime de exceção previsto no art.º 63º. Efetivamente o art.º 63º do RGEU permite excecionar o cumprimento de algumas normas nas quais se inclui o art.º 62º, desde que tal se justifique por condições excepcionais e irremediáveis criadas antes da publicação do RGEU. Ora no caso em apreço no local existe uma pequena construção de apenas 1 piso destinada a arrecadação. A necessidade de se estabelecer um logradouro de acordo com o disposto no art.º 62º do RGEU decorre da intenção do interessado em construir no local um edifício de habitação coletiva. Nessas condições a pré-existência não fundamenta o reconhecimento de condições excepcionais.

10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Em face dos elementos apresentados não é possível avaliar este parâmetro.

11. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Pareceres internos:

- Serviços Municipalizados da Nazaré: validam uma solução de projeto para fornecimento de água e para a ligação à rede de esgotos domésticos.
- DOMA: valida uma solução de projeto para drenagem de águas pluviais.

12. CONCLUSÃO

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

Considera-se que será possível reverter ao parecer desfavorável desde que se cumpram o artigo 59º e 62º do RGEU.

11-09-2024



Paulo Contente
Arquiteto



ASSUNTO: Informação prévia sobre obras de edificação	INFORMAÇÃO N.º /ITEC-SMN/2024
	PROCESSO N.º LE 258/24
ANTECEDENTES	DESPACHO Concordo 15-05-2024

Exma. Senhora Presidente do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados da Nazaré

Regina Piedade, Dra.
Presidente da CA dos SMN

Observado o pedido de informação prévia formalizado pela Câmara Municipal da Nazaré sobre as obras de edificação referentes ao processo urbanístico registado sob o n.º LE 258/24, relativo à construção de habitação multifamiliar na Rua Casal das Figueiras - Nazaré, cumpro-me, no âmbito das competências definidas na Lei n.º 31/2009 de 03 de julho alterada pela Lei n.º 40/2015 de 01 de junho, emitir o seguinte parecer:

1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a. O sistema infraestrutural do serviço de abastecimento de água, nos termos do n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de abastecimento de água;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Rua Casal das Figueiras;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
 - i. Material da rede de distribuição – PVC;
 - ii. Diâmetro da rede de distribuição (mm) – 90;
 - iii. Pressão de serviço disponível (m.c.a.) – 30;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
 - i. Material – PEAD PN16;
 - ii. Diâmetro (mm) – 32;
- f. Condicionantes
 - i. A localização da bateria ou caixa do(s) contador(es) deverá respeitar o artigo 69.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - ii. Os sistemas particulares de combate a incêndio estão sujeitos a medição, pelo que deverá ser previsto o espaço para o respetivo contador, conforme o n.º 3 do artigo 67.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - iii. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;
 - iv. O fornecimento de água a um edifício cuja rede predial integre um grupo hidropressor, dependerá da instalação, a montante do grupo, de um reservatório predial sujeito a medição.



2. SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

- a. O sistema infraestrutural do serviço de saneamento de águas residuais domésticas, nos termos do n.º 3 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Rua Casal das Figueiras, mais concretamente na caixa visita D-I-80-4-15-2 com as coordenadas M: -80616,536; P: -6838,386;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
 - i. Material da rede de drenagem – Grés cerâmico;
 - ii. Diâmetro da rede de drenagem (mm) – 200;
 - iii. Cota da tampa da caixa de visita – 15,696;
 - iv. Profundidade à soleira da caixa de visita (m) - 2,10;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
 - i. Material – PVC-U 3KKK;
 - ii. Diâmetro (mm) – 140;
 - iii. Profundidade máxima da câmara do ramal (m) – 1;
- f. Condicionantes
 - i. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;

Mais, cópia do presente documento deverá ser remetido para a Câmara Municipal da Nazaré.

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

15-05-2024

Tiago Pimpão



LOCAL: Casal das Figueiras, n.º 32 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário n.º WSA4566 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

PROCESSO N.º: 258/24

REQUERIMENTO N.º: 766/24

DESPACHO:

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Manuel António Águeda Sequeira

Informo que o presente arruamento “Rua Casal das Figueiras”, está provida de infraestruturas de drenagem de águas pluviais, em que a conduta tem Ø 250mm.

Assim propomos a ligação das águas pluviais do presente prédio a esta infraestruturas, bem como o deferimento do presente pedido.

23-05-2024

Ana Hilário



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO