

INTERESSADO: R. Almeida 3 - Construção Imobiliária, Lda.

LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque — Nazaré

ASSUNTO: “Pedido de licença para obras”

PROCESSO Nº: 518/22

REQUERIMENTO Nº: 1981/22

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
25-11-2022



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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF

25-11-2022

Lara Taveira



CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

- a) Submeter à decisão do órgão executivo a 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.º 4 do artigo 44.º do RJUE;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

24-11-2022



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 um conjunto de edifícios destinados a habitação e estacionamento, que confinam com a avenida de Olivença, rua Mouzinho de Albuquerque e rua Adrião Batalha.

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

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.

Não obstante o acima exposto entende-se que os cortes e alçados interiores devem incluir o perfil atual do terreno para se poder entender a modulação proposta bem como a cêrcea dos edifícios ou logradouros contíguos.

3. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

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 Plano Diretor Municipal da Nazaré 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 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., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4.ª alteração

publicada em D.R., II 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 parece-nos que o número de piso é aceitável, mas dever-se-ia reduzir 0,10m na altura piso a piso e eliminar a platibanda, deixando o beirado saliente, reduzindo assim a altura total da fachada e nessas condições admite-se estar a ser respeitada a cêrcea dominante do local.

Já no desenvolvimento deste corpo do edifício para nascente considera-se que a cêrcea e altura total da fachada é excessiva e excede a dominante do local. A título de exemplo os supostos 2 níveis de cave estão ambos acima do solo, apresentando-se um praticamente a nível do 1º andar. Atendendo ao desnível acentuado do terreno admite-se que apenas uma das caves fique acima do solo o que obriga a baixar o nível do último piso para habitação para o piso imediatamente abaixo. Em qualquer circunstância o edifício no corpo que se desenvolve para o logradouro o número de pisos nunca deveria exceder os 4 pisos, independentemente do uso ser ou não para habitação.

Para a rua Adrião Batalha considera-se que também se deve reduzir 0,10m na altura piso a piso e eliminar a platibanda, deixando o beirado saliente, reduzindo assim a altura total da fachada. No encosto do edifício com o confinante a nascente o beirado na construção não deve ultrapassar o beirado desse edifício, de forma cumprir-se o disposto no n.º 4 do art.º 59º do RGEU. À semelhança do edifício contíguo a nascente o último piso deveria ser recuado.

Para a rua Mouzinho de Albuquerque a cêrcea proposta excede a cêrcea dominante no local, com efeito a construção apresenta-se mais elevada que qualquer das confinantes, violando inclusive o art.º 59º do RGEU.

Foi feita uma avaliação nos serviços de urbanismo desta Câmara Municipal e é consensual que o edifício existente no terreno que deita para a rua Mouzinho de Albuquerque possui valor arquitetónico que justifica a sua conservação, pelo menos da sua fachada principal revestida a azulejo. A manutenção da fachada do edifício deveria ser feita com destaque da sua geometria, recuando-se ligeiramente o plano de fachada da restante edificação. Esta solução até será vantajosa para o requerente porque se admite que a área a acrescentar à edificação existente possa manter a cêrcea desta.

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

“Áreas predominantemente artificializadas”.

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e 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 piso 8 os vãos da sala com kitchenette não respeitam o disposto no art.º 60º do RGEU, porque não observam o afastamento mínimo de 5,00 m ao limite da propriedade.

O corpo do edifício para a rua Mouzinho de Albuquerque viola o disposto no art.º 59º do RGEU.

Pela sua dimensão o edifício configura uma operação urbanística de impacto semelhante a loteamento. Está assim sujeito ao cumprimento da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

A operação urbanística deveria prever:

- a) Cedência para o domínio publico municipal de uma área de 1.291,75 m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Cedência para o domínio publico municipal de uma área de 1.614,65 m² destinados a equipamento de utilização coletiva,
- c) 60 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 117 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.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 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 n.º 2 do art.º 3º do Decreto-Lei 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.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Considerando que está prevista a demolição da fachada principal da construção existente na rua Mouzinho de Albuquerque que se possui valor arquitetónico que justifica a sua manutenção, considera-se que a qualidade arquitetónica da proposta é desadequada.

O recurso a pintura de cor cinzenta deveria ser limitado a pequenas partes do edifício porque se considera que essa cor não garante a boa integração do objeto arquitetónico.

Embora os alçados que deitam para o logradouro, não tenham o mesmo impacto visual das restantes que confinam com os arruamentos, entende-se que se deveria melhorar substancialmente a solução apresentada porquanto o edifício é visível a partir dos miradouros do sitio da Nazaré.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Desadequado por se considerar que pontualmente se excede a cêrcea dominante.

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 Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

24-11-2022



Paulo Contente

Arquiteto