

INTERESSADO: SÉRGIO MARTINS - COMÉRCIO DE PRODUTOS PARA A AGRICULTURA E PECUÁRIA, LDA**LOCAL:** Casal das Figueiras — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1910 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 429/22**REQUERIMENTO Nº:** 2158/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
23-11-2022

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 da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente.
23-11-2022


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 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.

23-11-2022



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 edifício multifamiliar, sito no Casal das Figueiras – Nazaré.

A proposta apresenta a criação de 12 frações ou unidades de utilização independentes, considerando-se a operação urbanística de impacto relevante, art.º5º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré.

Não é considerada a criação de propriedade horizontal, uma vez que, a mesma não é solicitada, não são apresentadas as descrições das mesmas e o total da permissão não dá 1000.

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 não se encontra corretamente instruído:

- a) A planta de cobertura não apresenta os terraços e logradouro propostos.

3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº67/97 e 123/09.
- Pedido de informação prévia n.º182/96.

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.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., 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), 1ª 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 – Vila da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º 42º, inserido no centro histórico, aplicando-se o disposto no art.º31º.

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

“ Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º31º e 42º.

A proposta não cumpre o plano, alínea c) do ponto 3 do art.º31º, onde indica, passo a citar:

“...pode ser autorizado o nivelamento da cércea e da altura total das edificações pelas médias respectivas dos edifícios no troço entre duas transversais, desde que não exceda os três pisos e fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis.”

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia 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) Art.º47º do RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a iluminação e ventilação das escadas de acesso comum poderão fazer-se por clarabóias providas de ventiladores, devendo as escadas ter no seu eixo um espaço vazio com largura não inferior a 40 centímetros.
- b) Art.º60º do RGEU, a distância mínima entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10m, sendo admitido 5m para cada edificação.
- c) O ponto 2º do art.º62º do RGEU, o logradouro deverá ter em todos os seus pontos profundidade não inferior a metade da altura correspondente da fachada adjacente, medida na perpendicular a esta fachada no ponto mais desfavorável com o mínimo de 6 metros.

- d) Art.º69º do RGEU, quando a área do compartimento for maior ou igual a 9,5m² e menor que 12m², deverá inscrever-se nela um círculo de diâmetro não inferior a 2,40m.
- e) Art.º73º do RGEU, não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros.
- f) Art.º113º do RGEU, as condutas de fumo elevar-se-ão, em regra, pelo menos, 0,50m acima da parte mais elevada das coberturas do prédio.
- g) Trata-se de uma construção localizada no “centro histórico da Nazaré”.

Embora a exigência com a qualidade arquitetónica seja transversal a toda a área do concelho, nos centros históricos essa exigência é ainda mais premente, porquanto o casco antigo da Nazaré é parte integrante da nossa marca identitária, que importa preservar com todas as suas características.

A arquitetura vernacular dos centros históricos da Nazaré, caracteriza-se pelas suas fachadas pintadas na cor branca. Os tons escuros, desvirtuam claramente a qualidade do ambiente urbano dos centros históricos, porque são claramente dissonantes do ponto de vista plástico e arquitetónico.

Assim sendo julga-se a utilização da cor cinza, excessiva, não contribuindo para a valorização estética do conjunto urbano em que se insere o edifício, pelo que a operação urbanística viola o disposto no art.º 121º do RGEU.

- h) Considera-se estar a ser violado o disposto no art.º 3º, conjugado com o art.º15º e art.º 121º do RGEU, devendo as construções em zonas urbanas ou rurais, seja qual for a sua natureza e o fim a que se destinem, deverão ser delineadas, executadas e mantidas de forma que contribuam para a dignificação e valorização estética do conjunto em que venham a integrar-se. Não poderão erigir-se quaisquer construções susceptíveis de comprometerem, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspecto das povoações ou dos conjuntos arquitetónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou de prejudicar a beleza das paisagens.

Os terraços não se enquadram na zona histórica da vila, devendo existir uma continuidade da vista aérea das coberturas, mantendo a leitura das coberturas de telha e a sua cor característica avermelhada, mantendo uma uniformização da contemplação dos miradouros da vila da Nazaré, situados no Sitio e Pederneira, considera-se assim estar a ser violado o disposto no art.º 3º, conjugado com o art.º15º e art.º 121º do RGEU.

- i) Alínea c) do ponto 6 do art.º20º, do RUEMN Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, a zona de recuo para manobra de viaturas deverá ter uma largura mínima de 5,50m.

- j) Art.º25º do RUEMN, em fogos com tipologia até T1, a instalação da cozinha pode ser substituída por módulo compacto vulgarmente designado de “*Kitchenette*”, montado no espaço destinado a sala, desde que a área compartimento seja igual ou superior ao somatório da área da sala, cozinha e suplemento de área obrigatório prevista do RGEU. Para tipologias superiores ao T1, deverão as cozinhas ter vãos praticados nas paredes em comunicação directa com o exterior e cuja área total não ser inferior a um décimo da área do compartimento, art.º 71º do RGEU.
- k) O muro do logradouro e terraços, não cumprem o art.º1360º e 1362º do Código Civil, não devendo existir parapeitos inferiores a 1,50m.
- l) Proponho que ao nível do piso térreo, que o alçado do lado poente da rampa de acesso ao estacionamento, deverá apresentar uma concordância com um raio de curvatura com 2m, deforma a permitir o acesso ao estacionamento.

8.1 IMPACTO RELEVANTE

A proposta apresenta a criação de 12 frações ou unidades de utilização independentes (11 fogos, com lugar de estacionamento +1 lugar de estacionamento autónomo), considerando-se a operação urbanística de impacto relevante, art.º5º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré. Irá ser considerado 905,43m² de construção para habitação, devendo ser considerados:

- Espaços verdes de utilização coletiva – 211,26m²
- Equipamentos de utilização colectiva – 264,08m²
- Estacionamento a considerar, conforme indicado na portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março

6T1 – 6 lugares

5T2 – 8 lugares

- a) Estão propostos 12 lugares de estacionamento, assim não cumpre o quadro I da portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março, sendo necessários 14 lugares, mais 20% para lugares públicos, ou seja 3 lugares.
- b) Uma vez que a proposta não consegue cumprir as áreas mínimas, para áreas de cedência e não são contíguas a outras já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz, conforme indicado no art.º 17º e 18º do RUEMN . Assim não sendo possível a cedência, poderá a mesma ser compensada monetariamente, ponto n.º4, do art.º44º do RJUE.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO

Não cumpre:

- a) 3.3.1 do anexo, nos espaços de entrada das habitações deve ser possível inscrever uma zona de manobra para rotação de 360 graus.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá ter em consideração o indicado no ponto 6 e 8 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 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.

22-11-2022



Maria João Cristão, Arq^a