



Helena Pola

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: SANTOS IMOBILIARIA, LDA

LOCAL: Rua Forno da Cal, Rua da Buzina e Rua Manuel Jacinto, Sítio — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos”

PROCESSO Nº: 336/19

REQUERIMENTO Nº: 1191/19

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

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

À Reunião.
22-08-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho:

- a) Por se tratar de uma operação urbanística com impacte semelhante a loteamento e atendendo a que não se encontram previstas áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva de acordo com o previsto no n.º5 do artigo 57.º do RJUE, a submissão ao órgão executivo para decisão sobre a não obrigatoriedade de cedência para esses fins ficando sujeito à compensação monetária, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido com base nos fundamentos e termos do teor da informação

21-08-2019
Maria Teresa Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um edifício de habitação sito na rua Forno da Cal, rua da Buzina e rua Manuel Jacinto, Sítio, Nazaré.

2. 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.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 1/02.

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) E PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC) ALCOBAÇA-MAFRA

De acordo com a planta de ordenamento do 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 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), o local está inserido em "espaço urbano de nível I".



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

O projeto apresentado não respeita o alinhamento dos edifícios existentes na rua Forno da Cal. Não havendo um alinhamento constante neste arruamento considera-se que o edifício deve alinhar pelo plano que passa entre o vértice do edifício situado a sudoeste e o vértice do edifício situado a nordeste. Nas condições apresentadas considera-se estar a ser violado o disposto na aliena a) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDM.

7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

Nenhum dos fogos possui instalação sanitária completa violando assim o disposto no nº 1 do art.º 84º do RGEU.

A área da propriedade no registo predial é de 2.400m² contudo na planta de implantação a área delimitada da propriedade é de apenas de 1.890,00m², sendo o diferencial superior a 10% deve efetuar-se a prévia correção da área da propriedade. Acresce ainda que os limites que constam do levantamento topográfico e implantação não coincidem com a planta de cadastro em vigor.

O edifício pela sua dimensão e pelo facto de possuir 2 caixas de escada de acesso comum possui impacto semelhante a loteamento.

Deveria por isso prever:

- A cedência para espaços verdes e de utilização coletiva de 797,07m².
- A cedência para equipamento de utilização coletiva de 996,33m².

O projeto não prevê a cedência de qualquer área para estes fins, pelo que deverá a Câmara Municipal deliberar se aceita a sua dispensa optando por compensação em numerário ou espécie.

Em matéria de estacionamento o projeto deveria prever um total de 36 lugares dos quais 6 de natureza pública. O projeto prevê 31 estacionamentos privados e 6 públicos.

8. 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 contudo verifica-se que:

- a) Nenhuma instalação sanitária cumpre o disposto no nº 1 do ponto 3.3.4 das normas técnicas.
- b) As cabines dos elevadores não possuem as dimensões mínimas previstas no nº 1 do ponto 2.6.2 das normas técnicas - mínimo de 1,40x1,10m.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Para além da questão que se prende com o desrespeito pelo alinhamento dominante uma outra questão de ordenamento se levanta e que em nosso entender deve ser corrigida.

O edifício implanta-se marginalmente à rua Forno da Cal rua da Buzina e rua Manuel Jacinto.

A rua Manuel Jacinto embora não possua um perfil consolidado na zona em que confina com a construção, no seu início onde o perfil está já consolidado possui uma plataforma rodoviária com 6,50m e passeios. Ora neste local deve dar-se continuidade a esse perfil transversal que efetivamente até é o perfil mínimo previsto na Portaria nº 216-B, de 3 de março.

A rua da Buzina que em bom rigor é uma continuação da rua Manuel Jacinto deveria manter também esse perfil.

Assim julga-se que o projeto deve ser revisto de forma a manter uma faixa de rodagem com 6,50m na rua Manuel Jacinto e passeio com um mínimo de 1,60m de cada lado. Na rua da Buzina deve manter-se a faixa de rodagem com 6,50m de perfil a contar do alinhamento do lancil existente do lado oposto da rua, deve construir-se uma faixa de estacionamento com 2,25m e um passeio com um mínimo de 1,60m.

Os alinhamentos dos arruamentos devem ser retilíneos e as concordâncias entre a rua Forno da Cal e a rua da Buzina deve ser feito com raio de 6,00m.

Preferencialmente devem ser aumentados os estacionamentos públicos até porque tal é materialmente possível.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Será encargo do requerente o alagamento dos arruamentos existentes e todas as infraestruturas inerentes.

12. 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 superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.121º e 122º do DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo (NCPA), do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

21-08-2019

Paulo Contente

