

05-03-2020

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: 80/20

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:

Despacho Reunião
04-03-2020

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido ao abrigo da alínea a) do n.º1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, regime jurídico da urbanização e da edificação com base nos fundamentos do teor da informação e a submissão do mesmo ao órgão executivo para decisão final.

04-03-2020

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 na rua Forno da Cal, Nazaré.

Tendo-se notificado o interessado sobre o projeto de decisão de indeferimento, este apresentou correções ao projeto de arquitetura. Verifica-se contudo não terem sido resolvidas todas as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação de 21/08/2019.

2. SANEAMENTO

Não foi apresentada a estimativa de custo da obra atualizada em função das alterações introduzidas.

Não foi apresentada calendarização da obra.

A propriedade encontra-se registada com área de 2.400,00m². Possui contudo apenas a área de 2.333,54m². Sendo o diferencial inferior a 10% pode dar-se contiguidade à apreciação do projeto.

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)

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 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),



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I”.

O projeto apresentado cumpre genericamente as disposições urbanísticas do plano. Em matéria de alinhamento, não havendo um alinhamento constante das construções existentes julga-se que se poderá aceitar a proposta apresentada.

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

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no nº 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.

O terraço acessível sobre a garagem viola o disposto no art.º 1.360º do Código Civil Português.

O edifício possui impacto semelhante a loteamento deveria por isso prever:

- Cedência de 723,62m² para espaços verdes e de utilização coletiva;
- Cedência de 904,42m² para equipamento de utilização coletiva
- 36 lugares de estacionamento dos quais 6 de natureza pública.

Sobre as cedências a Câmara Municipal já se pronunciou pela sua dispensa optando por compensação em numerário a calcular de acordo com o regulamento municipal.

Em matéria de estacionamento o projeto prevê 50 lugares dos quais 18 públicos.

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

Nenhum dos fogos possui instalação sanitária acessível de acordo com o disposto no nº 4 do ponto 3.3.4 das normas técnicas, nomeadamente a manobra de rotação 360º colide com a instalação da banheira.

Não estão definidas as condições de acesso a partir da via pública mormente no corpo poente pelo que não é possível verificar o cumprimento das normas técnicas.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Aceitável. Contudo deve ser reduzida a altura da cobertura nomeadamente o arranque da mesma não deve ser sobrelevado 0,70m, aceitando-se apenas o mínimo indispensável à sua função construtiva. A inclinação da cobertura deve também ser reduzida.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Desadequado porquanto:

- O passeio publico não pode desenvolver-se sobre a cave;
- No corpo nascente as varandas do rés-do-chão estrangulam o passeio para largura inferior a 1,60m, que é o mínimo regulamentar de acordo com Portaria nº 216-B/2008;
- As faixas de estacionamento devem ser executadas de forma a permitir/facilitar a entrada nos lugares dos extremos com a abertura do lancil.

Os perfis transversais dos arruamentos propostos não possuem exatamente as dimensões que havíamos enunciado na nossa informação de 21/08/2019, contudo correspondem ao que se admitiu como solução minimamente aceitável em reunião realizada com os autores do projeto e com a Sr.ª Chefe de Divisão da DPU.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está razoavelmente infraestruturado. Será encargo do requerente a execução do alargamento do arruamento construção de estacionamento e passeios tudo de acordo com a planta de implantação.

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 do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 24º do mesmo diploma legal.

Considerando que foi já efetuada audiência prévia do interessado pode tomar-se decisão final.

03-02-2020

Paulo Contente, Arq.º