

**INTERESSADO:** SANTOS IMOBILIARIA, LDA

**LOCAL:** Rua Forno da Cal, Rua da Buzina — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos”

**PROCESSO Nº:** 195/20

**REQUERIMENTO Nº:** 445/21

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
21-09-2021



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente. 22-09-2021



A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

Submete-se a decisão do executivo a proposta de indeferimento do projeto de arquitetura.  
17-09-2021



O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente

**INFORMAÇÃO****1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 1044, de 15/04/2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 13/04/2021, nomeadamente:

**“1. IDENTIFICAÇÃO**

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

**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. Tendo-se detetado que a planta de implantação cotada em formato DWfx e planta em DWG não coincidem, ou seja as cotas não correspondiam à medição em formato DWG, entendeu-se ser fundamental efetuar deslocação ao local para se poderem confirmar as reais condições de projeto. A deslocação ao local teve reflexos na reanálise do projeto como seguidamente se verificará.*

**3. ANTECEDENTES**

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

- *Processo nº 336/19.*

**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 (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:*

### Na planta de ordenamento

*"Espaço urbano de nível I" aplicando-se o disposto no art.º 42º do regulamento do plano.*

*A cêrcea proposta enquadra-se na cêrcea dominante do local, nomeadamente das construções mais recentes da envolvente que possuem maioritariamente 3 pisos acima do solo.*

*Em análise técnica de soluções urbanísticas apresentadas anteriormente, considerou-se que no local não existia um alinhamento constante nem na rua da Buzina nem na rua Forno da Cal. Assim sendo e atendendo aos recuos propostos considerou-se aceitável o alinhamento proposto.*

*No âmbito da apreciação do processo nº 336/19, foi inicialmente considerado que:*

*"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 alínea a) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDM."*

*Esta aparente incongruência de análise, na verdade resulta do facto de nesta área urbana do Sítio não existir um alinhamento constante dos edifícios relativamente aos arruamentos. Existe algum "ruído" provocado por recuos/avanços das construções existentes, que maioritariamente são já de construção antiga. Assim, embora sendo análises aparentemente incongruentes, as mesmas resultam de uma avaliação com perspetivas distintas do enquadramento urbano, podendo ser ambas defensáveis.*

*Julga-se contudo ser sensato a reavaliação do alinhamento do edifício, para uma solução mais "consensual" e mais equilibrada do ponto de vista da integração urbana do novo edifício.*

*Verifica-se um padrão nas construções recentes da rua Forno da Cal, alinham entre si e colocam-se paralelamente ao eixo do arruamento. Estes são princípios básicos de ordenamento que não sendo soluções "arrojadas" não oferecem problemas de perceção na aplicação do disposto na alínea a) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDM - devem ser respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes.*

*No caso em apreço e relativamente à rua Forno da Cal, temos o terreno enquadrado por uma construção a sul com tipologia equivalente à deste projeto e por uma moradia a norte que efetivamente recuou em relação ao plano do arruamento mais que as demais existentes a norte. Tal terá decorrido de opção do promotor dessa operação urbanística pelo que em princípio não releva para a definição do alinhamento a observar no arruamento.*

*O projeto que se apresenta a licenciamento, em bom rigor foi "desenhado" sem ter em consideração a geometria da propriedade e os alinhamentos dominantes e depois foi "encaixado" no terreno. Consequência disso é que quer na rua Forno da Cal quer na rua Manuel Jacinto os alinhamentos propostos para esta edificação possuem situações de rotura em relação ao alinhamento definido pelas construções existentes (as mais próximas).*

*Na rua Manuel Jacinto o alinhamento proposto para o nível da cave é o mais adequado para o local, contudo ao nível do rés-do-chão projetam-se corpos salientes ao plano da cave que desalinham a construção em relação às demais. Admite-se por isso que neste arruamento o alinhamento da edificação deve ser até ao nível da laje de piso do 1º andar, o da cave, só acima deste pisos de admitem corpos balanceados com as dimensões previstas em RUEMN.*

*Na rua da Forno da Cal o alinhamento proposto também não respeita o alinhamento das construções existentes. Assim e neste arruamento entende-se que a construção se deve desenvolver paralelamente ao eixo do arruamento (paralela à faixa de estacionamento existente na rua) e o plano de fachada até ao nível da laje do 1º andar não deve exceder em nenhum ponto o alinhamento do plano paralelo à faixa de estacionamento e que começa no cunhal o edifício a sul.*

*Na rua da Buzina, não existe alinhamento dominante, porque deste lado do arruamento só existe este edifício, contudo a implantação deve recuar de forma a que a faixa de rodagem do arruamento tenha 6,00m de perfil transversal, o estacionamento 2,00m e o passeio com 1,60m de perfil. O projeto apresentado não cumpre estas dimensões dado que embora a planta em DWF esteja cotada com um passeio de 1,60m o facto é que essa dimensão não corresponde ao desenho em DWG, sendo por isso uma cota irreal.*

*Atendendo a que o edifício possui impacto relevante conforme dispõe o art.º 5º do RUEMN, as dimensões acima enunciadas são de cumprimento obrigatório.*

#### **7. 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.*

*O edifício em causa enquadra-se no disposto na alínea b) do art.º 5º do RUEMN, pelo que se considera uma operação urbanística de impacte relevante. Assim está sujeito ao cumprimento da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.*

- *Cedência de uma área para espaços verdes e de utilização coletiva com 723,34m<sup>2</sup>.*

- *Cedência de uma área para equipamento de utilização coletiva com 904,17m<sup>2</sup>.*
- *30 lugares de estacionamento privados e 6 de natureza publica.*

*A operação urbanística em matéria de estacionamento cumpre os valores mínimos da Portaria. Já relativamente a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva a Câmara Municipal em deliberação de 29/07/2020 já aceitou a sua dispensa optando por compensação em numerário ou espécie.*

#### **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

*As cozinhas das frações G, F, O, W, N e V não cumprem o disposto no n° 2 do ponto 3.3.3 das normas técnicas de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada. A sobreposição na zona de manobra é de 0,10m de cada um dos lados o que equivale a que entre bancadas na zona de rotação exista um afastamento de 1,30m e apenas nos casos em que seja demonstrada a existência de um soco nas bancadas.*

#### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

*Aceitável.*

#### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

*Desadequado porquanto o perfil transversal proposto para a rua da Buzina não cumpre os parâmetros de dimensionamento previstos na Portaria n° 216- B/2008, de 3 de março. Admite-se apenas que a faixa de rodagem do arruamento seja de 6,00m atendendo a que no seu desenvolvimento para a rua Manuel Jacinto, o perfil da faixa de rodagem não é superior.*

*O projeto propõe a alteração da faixa de estacionamento junto à rua Forno da Cal, reduzindo a sua largura e o seu posicionamento. Entende-se que neste arruamento não deve ser alterada a faixa de estacionamento existente porque é uma infraestrutura publica construída pelo Município e porque têm continuidade para norte que nas condições que o projeto propõe ficava sem logica urbanística e funcional.*

#### **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

*O local está satisfatoriamente infraestruturado.*

#### **12. 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.”*

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

17-09-2021



O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente