

17-07-2019

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

**INTERESSADO:** Maria Isabel Caldas Sabino Belo

**LOCAL:** Beco da Pinta — Nazaré

**ASSUNTO:** “Pedido de Informação Prévia”

**PROCESSO Nº:** 81/19

**REQUERIMENTO Nº:** 253/19

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.

17-07-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos da informação, proponho decisão desfavorável sobre o pedido de informação prévia, podendo a mesma ser revista nesses mesmos termos, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

17-07-2019

Maria Teresa Quinto



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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

### INFORMAÇÃO TÉCNICA

#### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo 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 fato e de direito plasmados na nossa informação de 2/04/2019, nomeadamente:

*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 n.º 7031/2016), o local está inserido em "espaço urbano de nível I".*

*A construção proposta não respeita o alinhamento das construções existentes violando assim o disposto na alínea a) do n.º 3 do art.º 42º do regulamento do PDM.*

*A proposta excede a cêrcea dominante violando assim o disposto na alínea b) do n.º 3 do art.º 42º do regulamento do PDM. Embora o conceito de cêrcea dominante não esteja densificado e portanto permite alguma discricionariedade na avaliação, o facto é que no caso em apreço e em face da exiguidade do perfil transversal do beco da Pinta o conceito tem que ser cruzado com a regra plasmada no art.º 59º do RGEU e é em face desse cruzamento que se considera que atendendo a que se propõe o alinhamento pelas edificações mais baixas não faz sentido invocar-se a cêrcea das mais altas que estão num plano mais recuado .*

*O local está ainda abrangido pelo POOC Alcobaça Mafra, ratificado por resolução de Conselho de Ministros n.º 11/2002. De acordo com este plano o local situa-se em "área urbana". Este plano remete para o cumprimento do PMOT em vigor no caso o PDM.*



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

### *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 edifício proposto viola as seguintes normas do RGEU:*

- a) nº 4 do art.º 59º - a altura da construção proposta não corresponde à media da cércea das duas construções confinantes.*
- b) nº 2 do art.º 60º - o logradouro não possui 6,00m de profundidade mínima.*

### *ENQUADRAMENTO URBANO*

*O estudo apresentado propõe uma modelação do trainel do arruamento em condições inaceitáveis. Com efeito para garantir o acesso ao piso de garagem propõe-se o rebaixamento do arruamento em 1,50m. A cércea proposta parece-nos desadequada atendendo quer às questões regulamentares enunciadas no ponto anterior quer atendendo ao enquadramento urbano.*

*A propriedade encontra-se numa zona de transição entre uma estrutura urbana muito orgânica constituída por ruas estreitas a poente e uma estrutura urbana mais desafogada a nascente.*

*O projeto propõe um alinhamento pelas construções a poente, mantendo o arruamento estreito, mas em matéria de cércea vai buscar a cércea das construções a nascente. Ora tal parece-nos que do ponto de vista urbanístico não faz sentido. A alinhar-se a construção pelas adjacentes a poente então a cércea a admitir nunca deverá exceder a media entre estas e as dos edifícios a nascente.*

*Existe um corpo balanceado no edifício fronteiro que se projeta verticalmente até ao limite desta propriedade. Na proposta apresentada o edifício a construir "encosta" a este corpo balanceado, fechando definitivamente o arruamento a nascente. Tal não nos parece que do ponto de vista urbanística seja uma solução aceitável.*

*O estudo apresentado prevê a construção de um piso para estacionamento. Embora a falta de estacionamento seja um problema a resolver na Nazaré, não sendo a sua previsão nunca de desprezar, parece-nos que a largura do beco onde se situa o edifício (mínimo de 2,18m), bem como os constrangimentos existentes, não permitam uma circulação de acesso à garagem em condições razoáveis e que não causem prejuízos aos restantes residentes do beco.*



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

### 2. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia em face do acima exposto emite-se parecer desfavorável.

Pode admitir-se a construção no local desde que o projeto seja revisto nos seguintes parâmetros:

- a) A construção deve alinhar pelas existentes a poente e manter-se paralelo à edificação fronteira;
- b) O logradouro deve ser assegurado com um mínimo de 6,00m de profundidade e 40,00 m<sup>2</sup> de área, admitindo-se contudo que parte do logradouro na zona de encosto com o confinante possa ser ocupado com construção limitando-se nesse espaço o número de pisos a 3 acima do solo;
- c) O número de pisos não deve exceder a média entre as construções confinantes, que em nosso entender se situa nos 3 pisos acima do solo, admitindo-se contudo num plano mais recuado e alinhado pelas construções a nascente que a cêrcea possa ser de 4 pisos acima do solo. O desenvolvimento deste corpo do edifício (com 4 pisos) limita-se até um máximo de 5,00m em relação ao limite poente da propriedade de forma a equilibrar a transição para as cêrceas mais baixas a poente.
- d) Relativamente ao piso de estacionamento deixa-se a decisão à consideração superior.

08-07-2019

**Paulo Contente**