

## **Ponto 28 – CERTIDÃO DE DESTAQUE**

Processo n.º 486/2019

Requerente: Leopoldino Gonçalves Pires

Local: Rua General Humberto Delgado – Coutada Velha – Benavente

### **Informação do Planeamento Urbanístico, de 15.10.2019**

No seguimento do pedido de destaque na morada supracitada, foi tomada deliberação, por unanimidade em reunião de Câmara de 29/04/2019, relativa a *“retirar do ponto da Ordem do Sia, de modo a que o mesmo seja avaliado, pela Gestão Urbanística e Planeamento, face as normas em vigor no âmbito do PDM revisto.”*

#### **1. Regras do destaque presentes na 1.ª revisão do PDM**

No PDM de Benavente, publicado em 1995, existia referência clara à frente mínima para um pedido de destaque em espaço urbano a reabilitar *“Quando nas zonas referidas no número anterior estiver em causa uma operação de destaque, considera-se o limite relativo à frente mínima do lote reduzido para 12m. A título excepcional, é permitida ainda a redução do afastamento mínimo aos limites laterais do lote até 1,5 m, desde que devidamente justificada.”*, bem como para o espaço industrial, estipulava uma frente mínima de 20m.

Na 1.ª revisão do PDM de Benavente, agora em vigor, não existe menção expressa à definição de frentes mínimas da parcela alvo de destaque em espaço urbano. A não estipulação de frentes mínimas em PDM, permite maior discricionariedade por parte da gestão urbanística e adequação das parcelas a constituir à realidade da envolvente, proporcionando maior coerência urbana. Isto não é impeditivo, da criação de algumas normas que possam até vir a ser vertidas em regulamento municipal, consoante o espaço alvo de destaque, assim propõem-se que:

1.1- Os destaques em espaços urbanos consolidados (a título de exemplo – classe de espaço central – núcleo antigo), onde a estrutura urbana se encontra bem definida e onde existem apenas pequenas parcelas não edificadas a serem colmatadas, numa frente de rua de um núcleo consolidado, julga-se que as mesmas não devem possuir regras relativas a quantificação de frentes mínimas para parcela, devendo ser avaliadas pelo serviço de Gestão Urbanística caso a caso, salvaguardando o disposto no R.G.E.U. com especial atenção nas questões de salubridade.

1.2- Os destaques em espaços que estejam já urbanizados e maioritariamente edificados, mas que tenham espaços intersticiais de pequena/média dimensão (por exemplo espaço central e residencial a estruturar), as parcelas resultantes do destaque deverão adequar-se ao que se encontra na envolvente mantendo a coerência com a envolvente urbana consolidada.

Exemplo: numa rua onde existam somente edifícios de habitação coletiva com uma determinada área de parcela, o destaque deverá resultar em duas parcelas de dimensão semelhante as já existentes no local, não devendo ser permitida a inclusão de parcelas menores que não permitam a continuidade da tipologia de edificação (por exemplo só permitam a construção de moradia). Admite-se que esta regra não seja aplicada em situações de transição de uma tipologia edificativa para outra, em situações de gaveto, de remate de ruas e cruzamentos.

1.3- No Espaço Urbano de Baixa Densidade as parcelas resultantes do destaque, devem possuir 1500m<sup>2</sup> conforme disposto no n.º 2 do artigo 62.º do Regulamento da 1.ª revisão do PDM de Benavente e devem seguir a dimensão de frente das parcelas já existentes.

1.4- As parcelas criadas em espaço de atividades económicas terão de ter uma frente sempre superior a 20 m uma vez que é previsto o afastamento das edificações à extrema em 10 para cada lado alínea e) do n.º 2 do artigo 65.º do PDM.

1.5- Ressalva-se as situações em que as parcelas propostas como resultado do destaque, criam uma parcela na frente de rua e uma parcela a tardo, ou seja, um acesso em impasse – uma frente de pequena dimensão que abre para uma parcela maior a tardo.

Nestes casos, devem ser asseguradas as normas de SCIE de modo a proporcionar o acesso de veículos de emergência ao interior da parcela conforme o disposto no artigo 3.º da portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro *“os edifícios e recintos devem ser servidos por vias de acesso adequadas a veículos de socorro em caso de incêndio, as quais, mesmo que estejam em domínio privado, devem possuir ligação permanente à rede viária pública e respeitar as exigências constantes dos artigos seguintes deste título.”*

As condições exteriores de segurança e acessibilidade nomeadamente no que respeita a vias de acesso as normas estão dependentes da altura dos edifícios, assim em edifícios com altura não superior a 9 m, de acordo com o artigo 4.º do mesmo diploma *“Nas vias em impasse, com exceção das utilizações- tipo da 1.ª categoria de risco sem locais de risco D, a largura útil deve ser aumentada para 7 m ou, em alternativa, devem possuir uma rotunda ou entroncamento, que permita aos veículos de socorro não percorrerem mais de 30 m em marcha-atrás para inverter o sentido de marcha.”* Já em edifícios com altura superior a 9 m, o artigo 5.º estipula *“1 – Sem prejuízo de disposições mais gravosas de outros regulamentos, as vias de acesso de qualquer edifício com altura superior a 9 m devem possibilitar o estacionamento dos veículos de socorro junto às fachadas, consideradas como obrigatoriamente acessíveis nos termos dos n.ºs 6 e 7 do artigo seguinte, e possuir as seguintes características: a) 6 m, ou 10 m se for em impasse, de largura útil;”*

Assim não havendo modo de prever se o edificado que futuramente será erigido nas parcelas alvo de destaque terá altura superior ou inferior a 9m, deve a frente mínima para situações de parcela com ligação à via pública por impasse, ser de 10m ou em alternativa 7m desde que na certidão da conservatória do registo predial do prédio que fique com o impasse se registre o condicionamento à construção de que a altura de edifícios a erigir na parcela não poderá ser superior a 9m de altura.

## **2. Adequação do pedido às Normas Anteriores:**

O processo n.º 486/2019 é relativo a pedido de destaque de uma parcela de terreno com 1.500 m<sup>2</sup>, ao prédio descrito na C.R.P de Benavente sob o n.º 2777 com a área total registada de 2.786 m<sup>2</sup>. O prédio insere-se quanto à 1.ª revisão do PDM de Benavente, planta de ordenamento – classificação e, qualificação do solo em espaço Urbano – solo urbanizado na categoria de espaço Residencial – a estruturar.

Regista-se que o prédio foi alvo de desanexação, de acordo com a certidão da conservatória do registo predial, em 07/11/2011.

A frente proposta, confinante com a via pública da parcela remanescente é de 5,72 m sendo que o restante da parcela se desenvolve a tardo.

## **3. Análise do pedido / Conclusão**

3.1 – Coloca-se à consideração superior a possível aceitação das normas propostas no ponto 1. e a sua possível inclusão em regulamento municipal ou em documento normativo.

3.2 – Caso sejam aceites as normas em previstas no ponto 1., coloca-se à consideração superior, a sua aplicação ao presente pedido de destaque mais propriamente o ponto 1.5, e se o pedido deverá ser reformulado à luz do mesmo.

À consideração superior,

Joana Godinho, técnica superior – arquiteta

<b>Parecer:</b> À deliberação da C.M.B. sobre as propostas estabelecidas nos pontos 1.1. a 1.5. Na eventualidade da deliberação favorável remeta-se ao Apoio Jurídico DMOPPUD para integração no processo de revisão do RMUE e notifique-se requerente a corrigir proposta.  15.10.2019  <b>O chefe da D. M. O. P. P. U. D.</b>	<b>Despacho:</b> À reunião.  16.10.2019  <b>O presidente / O vereador, no uso de competências delegadas/subdelegadas</b>
---	---

**DISCUSSÃO/INTERVENÇÕES:** O SENHOR VEREADOR HÉLIO JUSTINO explanou a informação técnica, em cujos pontos 1.1. a 1.5. é proposto que seja definido um conjunto de regras, a verter no regulamento municipal, colocando-se à consideração do Executivo que possa aceitar essa proposta e, a acontecer isso, naturalmente que tem o requerente que reformular o projeto, para que ele possa ser aprovado e a Câmara Municipal possa certificar o destaque.

**No decurso da intervenção do senhor vereador Hélio Justino, regressou o senhor vereador Ricardo Oliveira, tendo a Câmara Municipal passado a funcionar com sete elementos.**

**DELIBERAÇÃO:** Deliberado por unanimidade homologar e aprovar a informação do Planeamento Urbanístico, de 15.10.2019, devendo proceder-se em conformidade.