

INTERESSADO: Listur - Construção de Imóveis e Turismo, Lda.**LOCAL:** Rua Combatentes do Ultramar — Nazaré**ASSUNTO:** “Licença para obras”**PROCESSO Nº:** 498/22**REQUERIMENTO Nº:** 1877/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
22-11-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
23-11-2022


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

a) Submeter à decisão do órgão executivo a não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE já que também, no que se refere às áreas destinadas a espaços verdes públicos e pese embora não perfaça a área mínima, não se enquadra na exceção prevista no n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, isto é, não confina com outras já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz;

b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

18-11-2022

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento da construção de um edifício de habitação multifamiliar, com reabilitação e alteração da moradia existente na propriedade, sito na Rua Combatentes do Ultramar — 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.

3. ANTECEDENTES

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

- Processos nº 51/08, nº 337/19 e nº 493/19.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pela zona geral de proteção da “Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, incluindo o retábulo do altar-mor, as tábuas de pintura do século XVI e restos de azulejos do século XVII”.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- DGPC: emitiu parecer favorável condicionado, mas com condições que obrigam a reformulação do projeto de arquitetura apresentado.

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 publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no artº 42º do regulamento do plano, o qual se encontra cumprido.

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 possui impacto semelhante a loteamento. Por esse fato está sujeito ao cumprimento da Portaria nº 216-B, de 3 de março.

Considerando a área de construção, o número de fogos e tipologia a operação urbanística deveria prever:

- Cedência ao domínio publico de uma área de 543,22m2 destinados a espaços verdes e de utilização coletiva.
- Cedência ao domínio publico de um a área de 679,03m2 destinados a equipamento de utilização coletiva.
- 26 lugares de estacionamento privados aos quais acrescem 6 para estacionamento publico.

A operação urbanística não prevê qualquer cedência para os fins acima identificados, mas a área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva é inferior ao mínimo previsto na alínea a) do nº 1 do art.º 18º do RUEMN, pelo que se pode dispensar esta cedência. Para equipamento de utilização coletiva também não esta prevista qualquer cedência, mas não se justificando qualquer cedência para este fim neste local, deve a Câmara Municipal decidir se aceita tal dispensa optando por compensação em numerário a calcular de acordo com o disposto no RUEMN.

Relativamente a estacionamentos a operação urbanística prevê a existência de 29 lugares todos privados.

Considerando que a obrigatoriedade de manutenção da casa apalaçada existente na propriedade e ao facto de o prédio se situar numa curva apertada a criação de estacionamentos públicos para além de materialmente muito difícil, criaria potencial conflito na circulação rodoviária, pelo que nos termos do disposto no art.º 21º do RUEMN, podem dispensar-se os lugares de natureza publica.

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, pelo que nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 3º do Decreto-Lei nº 163/16, de 8 de agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Embora o projeto de arquitetura seja de boa qualidade e prever a manutenção da memória histórica do local ao manter a casa apalaçada existente, embora alterada, o que só de si é uma opção adequada, o facto é que, e conforme também foi enunciado pela DGPC a nova edificação a tardoz da atual casa, no seu flanco poente deveria ser rebaixada, com recuo do plano de fachada, para melhor valorizar a sua relação com a pré-existência. Só nessas condições e considera estar assegurado o cumprimento do art.º 121º do RGEU.

Por razões de ordem estética devem ainda ser observadas as condições plasmadas no parecer da DGPC.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Está previsto o alargamento do passeio marginal à rua dos Combatentes do Ultramar que melhoram substancialmente a circulação pedonal em segurança no local.

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.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

16-11-2022



Paulo Contente
Arquiteto