

19-08-2019

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

**INTERESSADO:** Style Royale,lda.

**LOCAL:** Rua Gil Vicente, n.ºs 57-A, 59, 61, 63 e 65 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos”

**PROCESSO Nº:** 37/19

**REQUERIMENTO Nº:** 1252/19

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.  
16-08-2019



(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.

14-08-2019  
Maria Teresa Quinto





## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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

### **INFORMAÇÃO TÉCNICA**

#### **1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com demolição integral do existente, sito na rua Gil Vicente – Nazaré e constituição de propriedade horizontal.

A certidão do registo predial apresenta registada uma área de 94,50m<sup>2</sup>, contudo o levantamento topográfico o limite do terreno apresenta uma área de 98,50m<sup>2</sup>. Contudo a diferença encontra-se dentro dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial

#### **2. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício de nossa referência nº1023/2019/DPU , para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou novos elementos ao procedimento.

#### **3. ANTECEDENTES**

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

- Processo n.º140/58.
- Informação prévia nº99/14 e 72/15.

#### **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) E PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC)**

##### **ALCOBAÇA-MAFRA**

**6.1** De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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), o local está inserido no centro histórico da Nazaré art.º31º do plano.

**6.2** O local está ainda abrangido pelo POOC Alcobaça Mafra, ratificado por resolução de Conselho de Ministros nº 11/2002. De acordo com este plano o local situa-se em área urbana, art.º14º e 28º do plano.

### **7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e confere o direito a redução de taxas.

### **8. 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.

- a) Considerando que a rua Gil Vicente possui trânsito automóvel, a distância mínima das varandas ao solo deveria ser de 3,50m conforme dispõe o nº 4 do art.º 34º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho da Nazaré (RUECN). O entendimento que se tem feito desta norma é que o afastamento de 3,50 só se aplica na área projetada sobre a faixa de circulação automóvel. No caso em apreço as varandas ficam projetadas sobre o espaço de circulação pedonal, portanto considera-se estar em causa a violação o nº 4 do art.º 34º do RUECN, devendo existir um afastamento de 2,50m, situação que não é cumprida na varanda a este existente no piso 1, que na planta do piso aparece contemplada e no alçado aparece como varandim;
- b) É ainda apresentada uma cobertura plana com a colocação de painéis solares, que do nosso ponto de vista não deverá ser aceite. O centro histórico da Nazaré é caracterizado por um conjunto de pequenos edifícios contíguos, separados pontualmente por ruas estreitas e cujas coberturas inclinadas em telha de barro vermelho é uma característica forte na imagem urbana e que em nosso entender deve ser preservada, art.º121º do RGEU, (Regulamento Geral das Edificações Urbanas);



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

- c) É apresentada uma alteração ao projeto de arquitetura, e com essa apresentação o autor e coordenador apresentam termos de responsabilidade, contudo a declaração da ordem encontra-se fora de validade, (alínea a) do Art.º 12 da Lei n.º 31/09 de 03 de Junho alterada pela Lei n.º 40/15 de 01 de Junho);
- d) Certidão da Conservatória do Registo Predial, devido ao prazo de validade se encontrar aspirado, não é possível confirmar a legitimidade do requerente, alínea a), do ponto 15, do anexo I, da portaria n.º113/2015, de 22 de abril
- e) Existindo uma alteração ao projeto inicialmente apresentado, o quadro sinóptico apresentado na memória descritiva, deveria ter a cêrcea e volumetria corrigida.

### **9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 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 nº 2 do art.º 3º do DL 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.

### **10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

A composição arquitetónica proposta para a cobertura do edifício em nosso entender deve ser francamente melhorada, eventualmente de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Inexistência de cobertura plana, conforme o disposto no ponto 8.

### **11. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável, excepto no que toca à cobertura plana do edifício conforme se enunciou no ponto 8 da presente informação.

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

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

### **13. 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



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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

14-08-2019

**Maria João Cristão, Arqª**