

<b>ASSUNTO:</b> 5ª Alteração ao Plano Director Municipal da Nazaré	<b>INFORMAÇÃO N.º:</b> 243/DPU-SGU/2021
	<b>NIPG:</b> 9493/21
	<b>DATA:</b> 2021/08/25

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
25-08-2021



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.  
26-08-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

Submete-se a decisão do executivo a presente proposta de alteração ao PDMN.  
25-08-2021



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

## INFORMAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

Os "centro históricos" delimitados no Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) têm sido sujeitos a uma grande atividade de reabilitação urbana, que muito tem melhorado a qualidade do tecido urbano e das edificações aí existentes.

Nunca tendo sido concretizadas as UOPG 2, UOPG 3 e UOPG 4 - Planos de Pormenor de Salvaguarda e Valorização dos Centros Históricos, o único instrumento de Instrumento de Gestão Territorial aplicável é o PDMN.

Nestas zonas, classificadas de "centro históricos", aplica-se o disposto no nº 3 do art.º 31º do regulamento do PDMN, cuja redação é:

#### **"Artigo 31º**

##### ***Condicionamentos nos espaços culturais***

*1 – Os espaços culturais referentes aos imóveis classificados como monumentos nacionais e imóveis de interesse público regem-se pelo estabelecido no n.º4 do artigo 25º deste Regulamento.*

*2 – Os espaços culturais resultantes dos imóveis, conjuntos e sítios, não classificados, constantes do inventário do património:*

*a) Têm automaticamente uma zona de protecção com 50 m, contados a partir dos seus limites exteriores, para os quais deverão ser elaborados planos de pormenor e ou de salvaguarda e valorização;*

*b) Até à aprovação desses planos só serão permitidas demolições quando após vistoria municipal se concluir que o estado de degradação do imóvel assim o determina.*

*3 – Os espaços culturais resultantes da delimitação dos Centros Históricos deverão ser objectos de planos de pormenor e ou salvaguarda e valorização. Na sua ausência, ficam os mesmos sujeitos às seguintes prescrições:*

*a) Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro;*

*b) Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação, reconstrução ou construção;*

- c) No caso previsto na alínea anterior, pode ser autorizado o nivelamento da cércea e da altura total das edificações pelas médias respectivas dos edifícios no troço entre duas transversais, desde que não exceda os três pisos e fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis;*
- d) O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso da situação existente e documentação fotográfica completa, devendo o projecto de arquitectura ser da responsabilidade de arquitecto;*
- e) A Câmara Municipal poderá autorizar a mudança de uso para indústria hoteleira ou similar, sem prejuízo do presente artigo e de legislação em vigor par ao sector;*
- f) A Câmara Municipal poderá condicionar a mudança de uso de habitação para serviços que, em princípio, devem confinar-se ao rés-do-chão e á execução de obras de conservação e restauro de toda a fachada do edifício."*

Parte dessa reabilitação implica a construção de edificações novas ou ampliação das existentes, situação enquadrável nas situações excepcionais previstas na alínea b) do nº 3 do art.º 31º do regulamento do PDMN.

Para as ampliações ou construções novas, a alínea c) do nº 3 do art.º 31º, estabelece a possibilidade de se autorizar o nivelamento da cércea e da altura total das edificações pelas medias respetivas dos edifícios no troço entre duas transversais, desde que não exceda os três pisos e fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis.

Sendo a cércea o correspondente à dimensão vertical da construção, conforme a definição constante do nº 12, do art.º 5º do regulamento, o nivelamento pela média dos edifícios entre transversais é de difícil aplicação, porque a uma altura deve corresponder um piso com utilização definida e pé-direito regulamentar.

A interpretação da aplicação da alínea c) do nº 3 do art.º 31º do regulamento do PDMN tem sido feita de forma a que se considerasse a cércea máxima admissível entre transversais, como a cércea dos edifício mais alto, desde que nunca ultrapassados os 3 pisos. Esta interpretação teve a validação da CCDRLVT. Com esta interpretação tem sido possível fazer uma gestão equilibrada dos centros históricos, contudo criou-se uma situação de alguma "desigualdade". Com efeito, embora poucos, existem alguns troços de ruas entre transversais que não possuem qualquer edifício com 3 pisos acima do solo, por esse facto nenhuma das construções aí existentes pode ser ampliada para 3 pisos.

Como se referiu estas situações embora pontuais existem e geram desequilíbrios de duas ordens, nomeadamente:

- No equilíbrio urbanístico entre os edifícios do tecido urbano;
- No direito do proprietário em valorizar a sua propriedade nas mesmas condições que os restantes.

Considera-se assim fundamental para o equilíbrio do tecido urbano que a norma seja alterada de forma a que em todos os troços de rua se possam edificar ou ampliar as construções até ao limite dos 3 pisos acima do solo, independentemente da média da altura total das edificações existentes no troço entre duas transversais, possibilitando assim que sempre que se justifique a construção nova ou a ampliação das construções existentes, se possa sempre edificar ou ampliar até ao limite máximo de 3 pisos acima do solo.

Para tal torna-se necessário alterar a redação da alínea c) do nº 3 do art.º 31º do regulamento do PDMN.

## 2. PROPOSTA

Assim sendo proponho, com base nos considerandos acima referidos, submeter para tomada de decisão do órgão executivo da Câmara Municipal da Nazaré:

- a) Iniciar o procedimento da 5ª alteração do Plano Diretor Municipal da Nazaré, de acordo como art.º 118º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial RJIGT(Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), seguindo os procedimentos legais deste diploma legal, nomeadamente o estabelecido no art.º 119º.
- b) O prazo de elaboração da alteração do Plano de 6 meses, no âmbito do RJIGT;
- c) Não sujeitar a 5ª Alteração do Plano Diretor Municipal da Nazaré a um processo de avaliação ambiental, uma vez que se refere apenas à redação de um artigo do regulamento, com implicações muito ligeiras de nível local e sem efeitos significativos no ambiente, situação fundamentada no nº 1 do artº 4º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação;
- d) Estabelecer um período de 15 dias úteis de participação pública preventiva contados a partir da publicação da deliberação em Diário da República, nos termos do nº 2, artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação).

25-08-2021



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