

**INTERESSADO:** Manuel Lisboa Domingues Serrano**LOCAL:** Rua Gil Eanes, Palha Garga, Sítio — Nazaré**ASSUNTO:** “Licença para Obras”**PROCESSO Nº:** 292/21**REQUERIMENTO Nº:** 1954/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
22-03-2022

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.

22-03-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos fundamentos do  
teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

22-03-2022


Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

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

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2022,CMN,S,05,252, de 21-01-2022, 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 facto e de direito plasmados na nossa informação de 05-01-2022, nomeadamente:

#### "1. IDENTIFICAÇÃO

*Trata-se do pedido de licenciamento de um condomínio fechado com 10 fogos, piscinas, muros de vedação e demolição de edifício existente, num prédio sito na Rua Gil Eanes, Palha Carga, Sítio da Nazaré, 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:*

- *Processo de obras n.º 69/92;*
- *Processo de obras n.º 216/05;*
- *Informação Prévia n.º 98/08.*

#### 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)

*De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º*

69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaços urbanizáveis - Categoria H1” aplicando-se o disposto nos arts.º 48.º, 49.º, 50.º e 53.º do regulamento do Plano.

A operação urbanística cumpre as disposições do Plano.

7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

Quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, verifica-se:

1. Tratando-se de uma operação urbanística de impacte relevante por possuir uma área total de construção superior a 1.200,00 m<sup>2</sup>, conforme dispõe a subalínea i) da alínea b) do n.º 1 do art.º 5.º do RUEMN, e da aplicação da Portaria n.º 2016-B/2008, de 3 de março, considerando tratar-se de habitação coletiva, quanto ao tipo de ocupação, deveria a operação urbanística prever:

- a cedência de 482,13 m<sup>2</sup> de área para espaços verdes e de utilização coletiva;
- a cedência de 602,66 m<sup>2</sup> de área para equipamento de utilização coletiva;
- 20 lugares de estacionamento privados a que acrescem 4 lugares de estacionamento de natureza pública.

Na realidade, a solução apresentada:

- Prevê 23 lugares de estacionamento privados e 1 lugar de estacionamento de natureza pública, pelo que se encontram em falta 3 lugares de estacionamento de natureza pública.
- Não prevê cedência de área para espaços verdes de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é inferior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 18.º do RUEMN, pelo que se deve dispensar essa cedência optando-se por compensação em numerário ou espécie;
- Não prevê cedência de área para equipamento de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é superior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º do RUEMN, pelo que deveriam ser cedidos 602,66m<sup>2</sup>. Não se encontrando prevista a implantação de qualquer equipamento de utilização coletiva naquele local, remete-se à consideração superior a decisão de não haver lugar a cedência para esse fim, ficando o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município conforme dispõe o art.º 13.º e seguintes do RUEMN.

2. No que respeita ao cumprimento das disposições previstas no RGEU, verifica-se:

- a) Quanto ao logradouro a tardo, verifica-se que o mesmo apresenta uma profundidade inferior a 6 metros, violando o disposto no n.º 2 do art.º 62.º do RGEU.



3. No que respeita ao cumprimento das disposições previstas no RUEMN, verifica-se:

- a) Quanto ao lugar de estacionamento de natureza pública previsto, verifica-se que o mesmo não apresenta um comprimento de 5,50m, violando o disposto na alínea a) do n.º 7 do art.º 20.º do RUEMN;
- b) Quanto aos espaços de estacionamento em edificação, verifica-se que nas frações "B" a "J" os lugares de estacionamento não cumprem o disposto na alínea d) do n.º 5 do art.º 20.º do RUEMN, por não possuir uma largura mínima de 3,00m, encontrando-se delimitado por duas paredes;
- c) Quanto ao muro de suporte de terras, não contabilizando a altura do muro que se destina ao suporte de terras, verifica-se que o mesmo se eleva 1,30m numa das extremas e 1,90m na outra extrema, violando o disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 24 do RUEMN.

4. No que respeita à constituição da propriedade horizontal, verifica-se que não é feita indicação da permissão das frações.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

#### 5. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO

No que respeita às condições de acessibilidade, verifica-se:

- a) Nas frações "B" a "H" não se encontra cumprido o disposto no ponto 2.7.3 da secção 2.7 do Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/06, de 8 de agosto, na sua atual redação, por não haver zonas livres para entrada/saída das plataformas elevatórias com uma profundidade não inferior a 1,20m;
- b) As instalações sanitárias destinadas à acessibilidade não cumprem o disposto na alínea 1) do ponto 2.9.7 da secção 2.9 do mesmo diploma, por não existir zona livre que satisfaça o especificado no n.º 4.1.1, localizada ao lado da base da banheira e com um recuo de 0,30m relativamente ao assento, de modo a permitir a transferência de uma pessoa em cadeira de rodas;
- c) As instalações sanitárias destinadas à acessibilidade das frações "B" a "G" não cumprem o disposto na alínea 2) do ponto 2.9.19 da secção 2.9 do mesmo diploma, uma vez que as sanitas e os bidés se sobrepõem às zonas livres de manobra e aproximação numa margem superior a 0,10m.

#### 6. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

#### 7. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

**8. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

*O local está satisfatoriamente infraestruturado."*

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

21-03-2022



Joana Gonçalves  
Arquiteta