

**INTERESSADO:** Roberto Rafael Luzindro**LOCAL:** Rua Velha do Elevador, nºs 8 e 10, Sítio — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos proc-119-93”**PROCESSO Nº:** 119/93**REQUERIMENTO Nº:** 918/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
19-05-2022

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.  
19-05-2022

Helena Pola  
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

19-05-2022


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 1.129, de 12/04/2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura que motivam a reanalise da operação urbanística.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento e legalização de obras de alteração e ampliação, sito na Rua Velha do Elevador, nºs 8 e 10, Sítio — Nazaré.

### 3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

### 4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

### 5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

### 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT: emitiu parecer favorável.

### 7. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

De acordo com o 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

“Espaço urbano de nível - Centro histórico do Sítio” aplicando-se o disposto no art.º 31º, o qual se encontra cumprido.

Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.  
“Áreas predominantemente artificializadas”

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

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio, mas havendo obras de legalização não confere direito a redução de taxas.

#### **9. 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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

#### **10. 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 n.º 2 do art.º 3.º do DL n.º 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.

#### **11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **12. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

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

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

#### **14. 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 deferimento, fixando:

- O prazo de 12 meses para a conclusão da obra;

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do II do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;

- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico com pré-Certificado Energético;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

19-05-2022



Paulo Contente

Arquiteto



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

## PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13.º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

### IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S04665-202203-P-00099-DSOT/DOT	Requerimento	NZR2022/00341	
Processo CCDR	450.10.204.00254.2022	Operação Urbanística	LEGALIZAÇÃO DE ALTERAÇÕES E AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO	
Requerente	Roberto Rafael Luzindro	Concelho	Nazaré	
		Freguesia		
		Local	Sítio da Nazaré	

### ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio, e 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

### APRECIÇÃO

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do artigo 13.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

### DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de legalização de alterações e ampliação de um edifício localizado no sítio da Nazaré, com áreas de implantação e impermeabilização de 105,16m<sup>2</sup>.

É apresentado o alvará de licença de construção n.º 30/96 emitido em nome de outro requerente (Joaquim António Baptista Luzindro - parece ser um dos seus herdeiros), o qual não se faz acompanhar de qualquer elemento cartográfico a ele relativo, emitido para "prédio urbano de dois pisos e constituído por dois fogos habitacionais sendo um do tipo T3 e o outro do tipo T1".

Propõem-se agora as seguintes alterações / ampliação:

- alteração e introdução de vãos na parte poente do edifício;
- alteração de vão de janela para porta no piso térreo;
- separação da varanda em dois espaços distintos;
- introdução de elevador;
- introdução de novos acessos verticais a poente;
- criação de três novas unidades de alojamento independentes, com tipologias T0 (4) e T1 (1).

A área bruta de construção a legalizar será de 305,7m<sup>2</sup>.

### ANÁLISE CONCLUSIVA

A Câmara Municipal da Nazaré solicita a emissão de parecer ao projeto, por estar numa área sujeita a autorização, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual, pelo facto do município não possuir delimitação municipal da REN.

De facto, não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 166/2008, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, mais precisamente o artigo 42.º - "*Inexistência de delimitação municipal*", onde se lê no seu ponto 1, "*Carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no*

*anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, que ainda não tenham sido objeto de delimitação.”*

Desde logo, verifica-se que a pretensão se localiza em “Arribas e falésias, incluindo faixas de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base”, que correspondem a áreas identificadas no anexo III ao Decreto-Lei n.º 166/2008, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019.

Assim e em síntese, considerando que:

- o projeto corresponde à legalização de alterações e ampliação num prédio urbano do centro histórico do Sítio da Nazaré;
- apesar do alvará de licença de construção n.º 30/96 não se fazer acompanhar de qualquer elemento cartográfico a ele relativo, como é a Câmara Municipal que remete este requerimento através do Portal Autárquico - SIRJUE assume-se que esse facto corresponderá à confirmação que esse alvará foi emitido para aquela área;
- o edifício tem áreas de implantação e impermeabilização de 105,16m<sup>2</sup> que não sofrerão quaisquer alterações;
- o Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré integra o local em Espaços Urbanos - Centro Histórico do Sítio, o qual, nos termos do n.º 3 do artigo 31.º do regulamento do PDM, dispõe que *os espaços culturais resultantes da delimitação dos Centros Históricos deverão ser objeto de planos de pormenor e ou salvaguarda e valorização*, mas também que, *na sua ausência, em situações excecionais, ditas por razões de ordem técnica, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação, reconstrução ou construção*; neste caso, *pode ser autorizado o nivelamento da cércea e da altura total das edificações pelas médias respetivas dos edifícios no troço entre duas transversais, desde que não exceda os três pisos e fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis* - a avaliar pelos elementos disponibilizados, afigura-se que poderão estar reunidas as condições para que a Câmara Municipal da Nazaré considere a situação em causa como excecional, autorizando as obras de alteração / ampliação, uma vez que não se excedem os três pisos, não serão desrespeitados os alinhamentos das construções existentes e estará garantida a melhoria das condições de salubridade exigíveis. Em todo o caso, deverão todas estas condições ser confirmadas pela autarquia;
- o cumprimento das funções que não podem ser colocadas em causa nas “Arribas e falésias, incluindo faixas de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base” permite referir que, com o projeto, por um lado, a *estabilidade da arriba* e a *segurança de pessoas e bens* não parecem estar em causa, face à distância existente à crista da arriba (mais de 40m) e à sua dimensão pouco relevante, julgando-se ser reduzido o potencial risco decorrente da sua concretização e, por outro, a *garantia da diversidade dos sistemas biofísicos* é uma questão que não se coloca, uma vez que (a avaliar pelos estudos recentes do POC-ACE) o terreno está localizado numa das *áreas predominantemente artificializadas que se caracterizam pela prevalência da ocupação edificada do solo – compacta ou descontínua extensiva – e, em resultado dessa situação, pela inexistência de valores biofísicos relevantes que justifiquem a inclusão em Faixa de Proteção*,

autoriza-se a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

Caberá à Câmara Municipal da Nazaré garantir a integral conformidade da pretensão com os IGT vinculativos dos particulares aplicáveis.

PARECER

Favorável	X	Desfavorável
Condicionado à confirmação pela Câmara Municipal da Nazaré das condições estabelecidas no seu PDM.		

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 5754/2020, de 8 de maio, publicado na 2ª série do DR de 26 de maio de 2020)

Carlos Pina  
29/03/2022