

INTERESSADO: João Paulo Silvério Caneco**LOCAL:** Travessa da Fonte, nº 8, Sítio — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1602 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 139/22**REQUERIMENTO Nº:** 1657/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
15-09-2022

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.
Em substituição da Chefe da DAF.

15-09-2022

Ricardo Caneco


CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo.

Submete-se a decisão do executivo a proposta de indeferimento do projeto
de arquitetura.

15-09-2022


 Paulo Contente
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição
(Ao abrigo da nomeação e delegação de competências conferido
pelo Despacho N.º 50/2021 aditado pelo Despacho N.º 52/2021)

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2022,CMN,S,05,2172, de 13-07-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura nas quais se verifica terem sido resolvidas algumas das questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação, tendo sido identificadas novas irregularidades, com as alterações apresentadas.

É apresentada uma explanação sobre a aplicação do n.º2 do ponto 3.2.2 do anexo do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto - previsão de instalação de ascensor de cabine, sobre a qual mereceu a nossa atenção, tendo sido efetuada informação técnica em anexo.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com demolição integral do existente, na rua Frei Lourenço, Travessa da Fonte e Largo Padre Silvestre – Sítio, Nazaré.

A certidão do registo predial apresenta registada uma área de 71,01m², contudo o levantamento topográfico e implantação, estão identificados e delimitado uma área de 71,39m². Contudo a diferença encontra-se dentro dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial, para prédio urbanos.

É solicitada a constituição de propriedade horizontal, sendo da responsabilidade do interessado a descrição das mesmas.

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

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

- Processo nº253/04 e 548/19.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está inserido dentro dos 200m da faixa de risco.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

O requerente anexou ao pedido o parecer:

- CCDRLVT – que emitiu parecer favorável, devendo a Câmara Municipal da Nazaré assegurar a conformidade com o PDM e cumprimento das condicionantes legais.

7. 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.º7/97, 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).

Na planta de ordenamento

“Espaço Urbano de nível I – centro histórico do Sítio” aplicando-se o disposto no artº 31º

Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no artº31º.

A proposta cumpre o plano.

8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio, mas 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 RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante não cumpre:

- Alínea b) do art.º29º do RUEMN, em arruamentos com largura de 3m até 5m, é permitida a construção de varandas, desde que o balanço não exceda 0,30m.
- No projeto apresentado propõe as guardas das varandas em vidro laminado.
Trata-se de uma construção localizada no “centro histórico do Sítio”.
Embora a exigência com a qualidade arquitetónica seja transversal a toda a área do concelho, nos centros históricos essa exigência é ainda mais premente, porquanto o casco antigo da

Nazaré é parte integrante da nossa marca identitária, que importa preservar com todas as suas características.

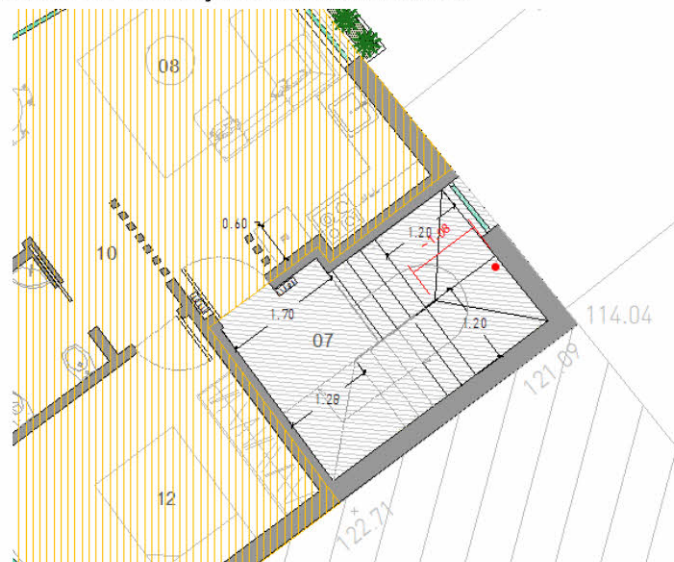
A arquitetura vernacular dos centros históricos da Nazaré, caracteriza-se por varandas com guardas metálicas de prumos verticais, com ou sem elementos decorativos. As guardas em vidro laminado, que começaram a ser aplicadas em alguns edifícios do concelho, desvirtuam claramente a qualidade do ambiente urbano dos centros históricos, porque são claramente dissonantes do ponto de vista plástico e arquitetónico.

Assim sendo julga-se que as guardas em vidro laminado, não contribui para a valorização estética do conjunto urbano em que se insere o edifício, pelo que a operação urbanística viola o disposto no art.º 121º do RGEU.

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

Embora o plano de acessibilidades esteja instruído com termo de responsabilidade do seu autor, verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas técnicas:

- N.º 1 do ponto 2.4.2 do anexo, a largura dos lanços de escadas não deve ser inferior a 1,2m.
- N.º 2 do ponto 3.2.2 do anexo, falta a previsão de instalação de ascensor de cabine.
- Ponto 4.9.2 do anexo, as portas de correr devem apresentar zonas de manobra desobstruídas, não acontecendo isso na instalação sanitária acessível.



11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

12. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá ter em consideração o indicado no ponto 9 desta informação.

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

15-09-2022



Maria João Cristão, Arq^a



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 13º-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	S16758-201912-P-00295-DSOT	Requerimento	NZR2019/00214	
Processo CCDR	450.10.204.00352.2019	Operação Urbanística	OBRA DE EDIFICAÇÃO	
Requerente	João Paulo Silvério Caneco	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Nazaré	
		Local	Sítio	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIÇÃO

A coberto do Portal Autárquico foi esta CCDR solicitada a pronunciar-se em matéria de Reserva Ecológica Nacional, especificamente nos termos do art.º 42.º do respetivo regime.

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se de um projeto de construção de um edifício de habitação multifamiliar, com três pisos mais cave, com localização na Travessa da Fonte nº 8, Sítio da Nazaré, freguesia e concelho da Nazaré.

- Área total do terreno - 71,40 m²
- Área de implantação - 71,40 m²
- Área bruta de construção - 285,60 m²
- Cércea: 10.30m

A pretensão implanta-se em tecido urbano consolidado, no centro histórico do Sítio da Nazaré.

ANÁLISE

Não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no art.º 42º do DL n.º 166/2008, na sua atual redação, que refere que nas situações de inexistência de delimitação municipal “*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.*”

A ação configura uma obra de construção, como tal uma ação interdita à luz deste regime, explicitamente referida no nº 1 do art.º 20º, pelo que carece de autorização da CCDR caso se implante nas áreas referidas no Anexo III supracitado.

Analisando os elementos disponibilizados no Portal do SIRJUE, conclui-se que a pretensão se implanta a cerca de 100 metros do topo da arriba pelo que se integra nas situações especificadas na alínea c) do Anexo III do DL n.º 166/2008, na sua atual redação, enquanto “Arribas e Falésias, incluindo faixa de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base”.

Nestes termos, a pretensão carece de autorização da CCDRLVT nos termos do art.º 42.º do RJREN.

Da análise efetuada conclui-se o seguinte:

- a localização proposta para a edificação em causa é uma área consolidada, a cerca de 100m do topo da vertente, afigurando-se-nos que, face à situação existente, a construção em causa não causará agravamento da estabilidade da arriba nem impactes negativos em termos de dinâmica costeira e conservação da natureza.
- o Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, integra o local em Espaço Urbanizável o qual se rege pelo disposto nos artigos 48º e 49º do regulamento do PDM, competindo à CM garantir a respetiva conformidade. Atendendo à alteração do PDM, por adaptação daquele plano, para compatibilização das normas ao Programa da Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel, a pretensão não abrange áreas sob regime de Proteção e Salvaguarda.

Face ao exposto, esta CCDRLVT, nos termos do artº 42º do DL nº 166/2208, de 22 de agosto, com a redação atual, **autoriza a construção pretendida**. Caberá à Câmara Municipal da Nazaré a aferição e garantia do cumprimento integral do disposto no seu PDM e de outras condicionantes legais.

PARECER

Favorável	X	Desfavorável
A Câmara Municipal da Nazaré deverá assegurar a conformidade com o PDM e cumprimento das condicionantes legais.		

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

(Por subdelegação de competências do Despacho n.º 8129/2019, de 13 de setembro)



Carlos Pina

19/12/2019

GUIDA
MARIA
VICENTE
FILIPE

Assinado de forma
digital por GUIDA
MARIA VICENTE FILIPE
Dados: 2022.04.20
10:43:18 +01'00'

<http://www.ccdr-lvt.pt> · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981

INTERESSADO: João Paulo Silvério Caneco

LOCAL: Travessa da Fonte, nº 8, Sítio — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 1602 - Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 139/22

REQUERIMENTO Nº: 1657/22

DESPACHO:

(Competência delegada conforme o Edital n.º 60/2021)

CHEFE DE DIVISÃO:

À Arq. Maria João Cristão

Aplicar as disposições constantes do nº 2 do ponto 3.2.2 das normas técnicas de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada com a interpretação que os Serviços têm aplicado. Tratando-se de edifício com 3 pisos deve ser previsto espaço para futura colocação de ascensor de cabine.

14-09-2022



Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição

(Ao abrigo de nomeação e delegação de competência conferida pelo Despacho A/ 150/2021, editado pelo Despacho V/552/2021)

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com demolição integral do existente, na rua Frei Lourenço, Travessa da Fonte e Largo Padre Silvestre – Sítio, Nazaré.

È apresentada uma explanação sobre a aplicação do n.º2 do ponto 3.2.2 do anexo do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto - previsão de instalação de ascensor de cabine, fundamentado a exposição, passo a citar:

“Não existe continuidade entre as zonas comuns /acesso aos 3 pisos, logo foi proposto a entrada directa a pessoas com mobilidade condicionada ao piso 00 e criada uma zona comum ao piso 01 e 02 com o acesso vertical preparado para a colocação de uma Plataforma elevatória de escada.

Não foi proposto a colocação de um ascensor de cabine, visto este só subir dois pisos e no nosso entender uma medida desnecessária tanto a nível de espaço como monetária.”.

Contudo o n.º2 do ponto 3.2.2 do anexo do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto, indica, passo a citar:

“Ascensor de cabine que satisfaçam o especificado da secção 2.6, no caso de edifícios com três e quatro pisos.”

Não sendo especificado se a entrada teria que ser comum ou não, sendo só indicado o número de pisos a considerar.

2. CONCLUSÃO

Assim sendo, solicito parecer jurídico sobre a validação do modo que os serviços técnicos tem afetado a aplicação do ponto 3.2.2.

13-09-2022



Maria João Cristão, Arq^ª