

**INTERESSADO:** Carlos Manuel Rocha Marques

**LOCAL:** Urbanização Pinhal Mar, Lote 20, CamarçãO — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos proc- 528/22”

**PROCESSO Nº:** 528/22

**REQUERIMENTO Nº:** 2225/22

**DESPACHO:**

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

À Reunião de Câmara  
30-11-2022



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

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho  
do Sr. Presidente.

05-12-2022



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.  
28-11-2022



Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar sita no lote 20 da urbanização Pinhal Mar, 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**

Não se detetaram antecedentes.

### **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)**

O local corresponde ao lote nº 20 do alvará de loteamento nº 5/2000, a que corresponde o processo administrativo nº 10/97.

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- Os limites do lote não correspondem ao loteamento aprovado;
- O loteamento prevê a possibilidade de construção de uma cave para estacionamento, o projeto prevê a cave maioritariamente para outros fins que não o estacionamento. A cave deve ficar maioritariamente destinada a estacionamento, admitindo-se, contudo, que espaços residuais se destinem a arrumos.
- O loteamento possibilita a construção de uma moradia com um máximo de 150m<sup>2</sup> no piso 1 e 50m<sup>2</sup> no piso 2. O projeto apresentado embora não excede a área total de construção de 200m<sup>2</sup>, não cumpre estes valores parcelares, nomeadamente o piso 2 possui a área de 92m<sup>2</sup>.
- A volumetria proposta é de 697,60m<sup>3</sup> e o loteamento possibilita apenas 600,00m<sup>3</sup>.

### **7. 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.

O muro de vedação a tardoz (poente) embora não confronte com arruamento construído no âmbito da operação de loteamento confina com um caminho público que futuramente será alargado com a continuidade urbana. Assim sendo entende-se que a sua altura não deverá exceder o máximo de 1,50m previsto na alínea c) do n.º 1 do art.º 24.º do RUEMN.

### **8. 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 Decreto-Lei 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.

#### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

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

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

#### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, 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.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

28-11-2022



Paulo Contente

Arquiteto