

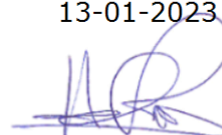
LOCAL: Largo Padre Silvestre — Nazaré**ASSUNTO:** “junção de elementos proc-371/22”**PROCESSO Nº:** 371/22**REQUERIMENTO Nº:** 1735/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
12-01-2023

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.
13-01-2023

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.

12-01-2023


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 nº2022,CMN,S,05,3472, de 14-11-2022, 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 14-11-2022, nomeadamente:

- Parecer desfavorável da CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- É indicado o licenciamento de um anexo, contudo está indicado o licenciamento de um compartimento identificado como quarto, e instalação sanitária. Assim será assumido a constituição de um fogo, devendo assim assumir o tipo de fogo e cumprir o número de compartimentos, consoante o tipo de fogo a criar, art.º66º e 67 do RGEU.

Assumindo que poderá ser uma extensão do edifício existente, tenho a informar:

- ✓ A ficha I-31 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de Setembro, onde indica que, passo a citar:

*“Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de:
 – Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adota ainda a
 designação de:*

*Isolada, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com
 exceção dos seus edifícios anexos);...”*

Assim a tipologia da moradia, não cumpre a definição atrás citada, devendo alterar a tipologia da edificação existente e ser dada outra função ao quarto exterior, podendo funcionar como arrumo.

- A distância mínima de vãos de compartimentos da habitação, deve cumprir o art.º60º do RGEU, sendo admitidos 5m para cada fachada.
- As coberturas planas ou terraços não se enquadram na zona histórica da vila, devendo existir uma continuidade da vista aérea das coberturas, mantendo a leitura das coberturas de telha e a sua cor característica avermelhada, mantendo uma uniformização da contemplação dos centros

históricos, considera-se assim estar a ser violado o disposto no art.º 3º, conjugado com o art.º15º e art.º 121º do RGEU, devendo manter a cobertura em telha em toda a proposta.

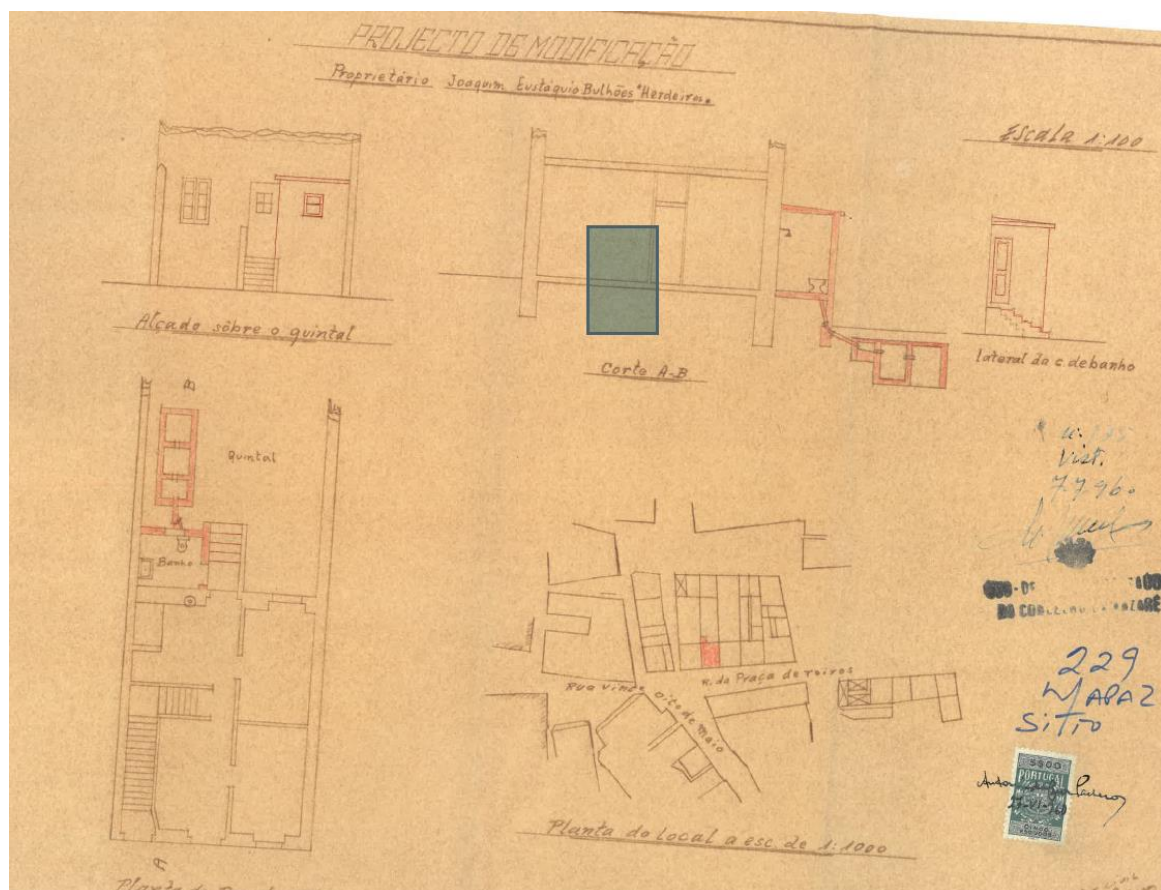
2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um anexo, sito no Largo Padre Silvestre, Sítio – Nazaré.

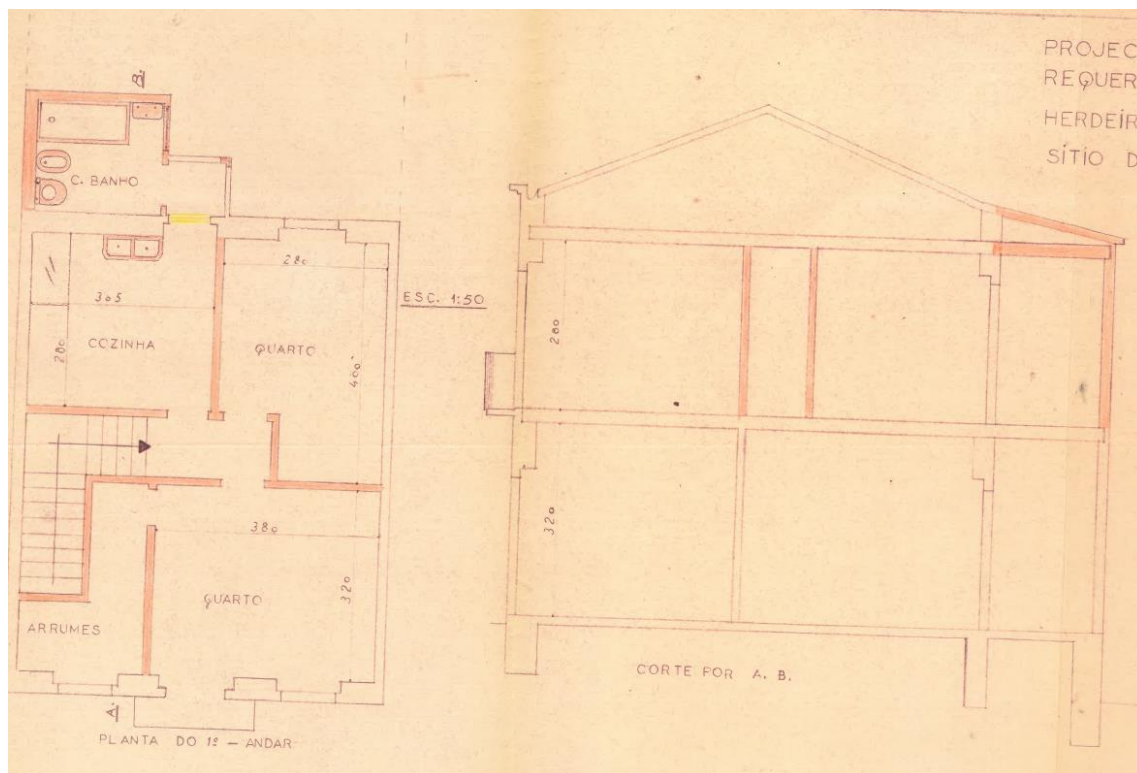
3. SANEAMENTO

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 não se encontra corretamente instruído, nomeadamente:

- Considerado os processos nº353/60, 412/68, a área coberta agora apresentada não coincide com a área licenciada, devendo apresentar a legalização das alterações/ampliação.



Extracto da do processo 353/60, sem escala



Extracto da do processo 412/68, sem escala

4. ANTECEDENTES

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

- Processo nº353/60, 412/68, 217/18 e PIP(Pedido de Informação Prévia) 217/18.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está nos 200m da faixa de risco.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT – (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo) – que emitiu parecer desfavorável.

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.º97/97, 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), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço Urbano de nível I”, incluído no centro histórico do Sítio, inserido nos 200m da faixa de risco, aplicando-se o disposto no art.º42º e 31º.

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

“Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º42º e 31º.

Tem sido entendimento dos Serviços que sempre que não existam constrangimentos que poderá ser autorizada obras de construção, alínea b) do ponto 3 do art.º31º do PDM da Nazaré, sempre que cumpra o nivelamento da cêrcea 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, alínea c) do ponto 3, do mesmo artigo.

Conforme indicado no ponto 3 desta informação, o local foi motivo de PIP n.º217/18 e pedido de licenciamento n.º489/18, com proposta de demolição integral do existente e nova edificação, que mereceram proposta favorável da CCDRLVT.

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 20º 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 não cumpre:

- a) É indicado o licenciamento de um anexo, contudo está indicado o licenciamento de um compartimento identificado como quarto, e instalação sanitária. Assim será assumido a constituição de um fogo, devendo assim assumir o tipo de fogo e cumprir o número de compartimentos, consoante o tipo de fogo a criar, art.º66º e 67 do RGEU.

Assumindo que poderá ser uma extensão do edifício existente, tenho a informar:

- A ficha I-31 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de Setembro, onde indica que, passo a citar:

*“Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de:
 – Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adota ainda a designação de:
 Isolada, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com
 exceção dos seus edifícios anexos);...”*

Assim a tipologia da moradia, não cumpre a definição atrás citada, devendo alterar a tipologia da edificação existente e ser dada outra função ao quarto exterior, podendo funcionar como arrumo.

- A distância mínima de vãos de compartimentos da habitação, deve cumprir o art.º60º do RGEU, sendo admitidos 5m para cada fachada.
- As coberturas planas ou terraços não se enquadram na zona histórica da vila, devendo existir uma continuidade da vista aérea das cobertura, mantendo a leitura das coberturas de telha e a sua cor característica avermelhada, mantendo uma uniformização da contemplação dos centros históricos, considera-se assim estar a ser violado o disposto no art.º 3º, conjugado com o art.º15º e art.º 121º do RGEU, devendo manter a cobertura em telha em toda a proposta.

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

Deverá ser apresentado plano de acessibilidade para os compartimentos a criar, ponto 5 do art.º3º.

11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

12. ENQUADRAMENTO URBANO

Devera ter em consideração o indicado na alínea c) do 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) e c) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

12-01-2023





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	S14529-202210-P-00302-DSOT/DOT	Requerimento	NZR2022/00377	
Processo CCDR	450.10.204.00966.2022	Operação Urbanística	Construção de anexo	
Requerente	GHISLAINE NELLY BAUCHET	Concelho	Nazaré	
		Freguesia		
		Local	Sítio	

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 projeto de construção de anexo, que a requerente pretende construir no logradouro da sua moradia existente (cuja referência a legalidade não constam dos elementos que instruem o processo) no Largo Padre Silvestre, Sítio, Nazaré.

O anexo insere-se em terreno urbano, com área total de 169,38m².

O anexo contempla apenas um piso, tem acesso à cobertura e é composto por um quarto e uma instalação sanitária. Apresenta 29,7m² de áreas de implantação e de construção, bem como uma cêrcea de 3,95m. A área de impermeabilização será de 43,15m².

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 construção de anexo no logradouro de moradia existente num prédio urbano do centro histórico do Sítio - Nazaré;
- o edifício tem áreas de implantação e de construção de 29,7m² e área de impermeabilização de 43,15m²;
- 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, ... as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e de restauro ou, em situações excecionais, ditadas 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 cêrcea 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, não se vislumbra qualquer situação excecional, ditada por razões de ordem técnica, para a Câmara Municipal autorizar as pretendidas obras de construção, devendo também ser devidamente aferido o interesse das *"construções em pedra existentes"*. Mais, e como é referido explicitamente, este projeto parece decorrer unicamente da intenção de construir da requerente;
- 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 120m) 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*, não estão reunidas condições para autorizar a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

Em todo o caso, está a CCDRLVT disponível para reavaliar esta pretensão, caso seja devidamente apresentada a situação excecional em causa, ditada por razões de ordem técnica, e seja convenientemente aferido o eventual interesse das *"construções em pedra existentes"*.

PARECER

Favorável	<input type="checkbox"/>		Desfavorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Fundamento: Desconformidade com o PDM.		

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 6432/2022, de 2 de maio, publicado na 2ª série do DR de 20 de maio de 2022)

Carlos Pina

19/10/2022