



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Dom Fuas Roupinho, n.º 6, Sítio — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 1066 - Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 224/22

REQUERIMENTO Nº: 1000/22

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
01-06-2023

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. 02-06-2023

Helena Pola

— Chefe da Divisão Administrativa e Financeira —

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara municipal da Nazaré,
Concordo.

01-06-2023

Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

Através do requerimento registado com o n.º 1000/22, de 17/05/2022, procedeu a interessada à entrega de uma junção de elementos ao processo, em sede de audiência prévia, em conformidade com despacho proferido em 05/07/2022 pelo Senhor Presidente desta Câmara Municipal, Walter Manuel Cavaleiro Chicharro (Dr.), com competência delegada para o efeito por força do Edital n.º 60/2021.

2. ANÁLISE DO PROCEDIMENTO

Por despacho proferido pelo Senhor Presidente desta Câmara Municipal em 02/09/2022, o procedimento deveria ter sido remetido para reunião de Câmara, tendo-se detetado no dia de hoje que, por lapso, o pendente em causa se encontrava parado, por não estar bem direccionado na plataforma eletrónica, o que provocou o seu não envio ao órgão executivo.

3. CONCLUSÃO

Face ao mencionado no ponto anterior e com base no teor do mesmo, proponho a V. Exa. que seja agora submetido ao procedimento ao órgão executivo, para tomada de decisão final.

À consideração superior

01-06-2023



Ana Mateus

Coordenadora Técnica

INTERESSADO: FLUFFY DOLPHIN, LDA**LOCAL:** Rua Dom Fuas Roupinho, n.º 6, Sítio — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1066 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 224/22**REQUERIMENTO Nº:** 1000/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
02-09-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:****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.

02-09-2022


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 2116, de 8/07/2022, 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 fato e de direito plasmados na nossa informação de 4/07/2022, nomeadamente:

“1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento da construção de um edifício destinado a habitação na rua Dom Fuas Roupinho, n.º 6, Sítio — Nazaré.

A operação urbanística tem associada a prévia demolição da construção existente.

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 está inserido na área de proteção “Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, incluindo azulejos que a revestem”.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS Foram consultadas as seguintes entidades:

- DGPC: *emitiu parecer desfavorável.*
- CCDRLVT: *emitiu parecer favorável condicionado.*

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

“Espaço urbano de nível I – 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”.

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio e não confere direito a redução de taxas.

8. 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 estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 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 3º do Decreto-Lei 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.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. 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 c) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

02-09-2022



Paulo Contente
Arquiteto

Assunto : RJUE-NZR2022/00354 - Construção de um edifício destinado a habitação sito na Rua Dom Fuas Roupinho, 6 -Sítio da Nazaré - requerente: Fluffy Dolphin,Lda.

Requerente : Câmara Municipal da Nazaré

Local : Rua Dom Fuas Roupinho, 6 Nazaré

Inf. n.º: S-2022/586479 (C.S:1600312)

Cód. Manual

N.º Proc.: DSPAA/2021/10-11/628/POP/113598 (C.S:237816)

Data Ent. Proc.: 30/05/2022

Não Aprovo
Maria Catarina Coelho
Diretora do Departamento dos Bens Culturais
2022-06-29

Por delegação de competências Despacho – 3046/2022
DIREÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa,

CHEFE DA DIVISÃO DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO (DSPA)

Concordo na generalidade. Pese embora se reconheça que as premissas enunciadas pelo projetista, expressas na última parte do ponto 1.5. do parecer de arqueologia, não são de atender, considerando o mencionado nos pontos 2 i) a 2 ii) do parecer de arquitetura, com o qual se concorda, será de viabilizar a demolição do edifício.

Todavia, atendendo a que a nova proposta não se enquadra de forma favorável na presente Zona de Proteção, com relação visual direta junto do imóvel classificado, nomeadamente quanto às soluções para a “particular” trapeira (que deverá ser recuada em relação ao plano da fachada) e para os generosos e disruptivos vãos (que deverão ser significativamente reduzidos e melhor enquadrados em termos de proporção e simetria), proponho a Não Aprovação.

Atender, igualmente para as condicionantes arqueológicas referidas no ponto 3.4. do parecer da especialidade.

À consideração superior.

Carlos Bessa
2022-06-29

INFORMAÇÃO n.º 1106/DSPA/2022

data: 2022.06.20

cs: 237816

processo n.º: DSPAA/2021/10-11/628/POP/113598

RJUE n.º: NZR2022/00354

assunto: Construção de um edifício destinado a habitação sito na Rua Dom Fuas Roupinho, 6 -Sítio da Nazaré.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Zona Geral de Proteção à Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, incluindo os azulejos que a revestem, classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público, pelo Decreto n.º 95/78, Diário da República, I Série, n.º 210, de 12 de Setembro de 1978.

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, alterado pelo D.L. n.º 102/2015, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012, de 24 de julho, alterada pela Portaria n.º 263/2019, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4/11, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, na sua versão atual.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecidas pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

PARECER DE ARQUITECTURA

ANTECEDENTES

Inf.º 1867/DSPA/2022 – Não Aprovação por despacho superior em 18.10.2021.

ANÁLISE TÉCNICA

1. Caracterização da proposta

Proposta revista e aditada com peças escritas complementares, para esclarecimento sobre as características formais, construtivas e patrimoniais da pré-existência, para posterior avaliação da possibilidade da sua demolição integral.

A proposta agora apresentada diverge da anterior no que diz respeito ao terraço anteriormente proposto para o piso 2 e respectivo recuo da água da cobertura.

Na presente solução, o plano da fachada é contínuo até ao sótão, propondo-se uma trapeira para iluminação do mesmo e eliminando-se o terraço anteriormente proposto.

2. Apreciação da proposta

Analisada os documentos aditados e apesar da análise pouco aprofundada sobre as condições estruturais do edificado existente e do levantamento fotográfico não representar a totalidade do interior e do exterior do imóvel, mas considerando ainda:

- i) que não são visíveis na fachada principal quaisquer elementos e/ou estruturas com relevância patrimonial;
- ii) que do que se pode observar no interior (e tendo em consideração a exiguidade do espaço existente), se constata a inexistência de elementos relevantes a preservar;
- iii) a revisão efectuada à proposta no que diz respeito à manutenção do plano marginal da rua;
- iv) as características da presente servidão;

se julga ser de propor a Aprovação.

PROPOSTA DE DECISÃO

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

- Não há lugar à emissão de parecer
- Aprovação
- Não aprovação
- Aprovação condicionada, nos termos do ponto n.º _ da análise técnica da presente informação, ficando a DGPC a aguardar a recepção do necessário aditamento processual, para efeitos de emissão de novo parecer.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

Paula Girão (Arq.)

PARECER DE ARQUEOLOGIA

ANTECEDENTES

– 18/10/2021 – Processo n.º DSPAA/2021/10-11/628/POP/107906 (C.S: 226811) – referente ao ‘RJUE - NZR2021/00303 - Obra de construção num terreno urbano sito na Rua Dom Fuas Roupinho, 6’, tendo merecido despacho de **não aprovação**, conforme lavrado na informação n.º 1867/DSPA/2021. Tendo a determinação de condicionantes arqueológicas sido adiada para fase posterior.

ANÁLISE TÉCNICA

1. Caracterização da proposta

1.1. O requerimento NZR2022/00354, apresentado via *Portal do SIRJUE*, é referente a aditamento ao projeto (processo identificado em antecedentes) de demolição integral de imóvel devoluto, habitacional, com dois pisos e a construção de uma nova moradia, com três pisos. A operação urbanística terá lugar em lote com 42,50 m² situado na Rua Dom Fuas Roupinho n.º 6, Nazaré.

1.2. A Memória Descritiva e Justificativa (MDJ) integra um relatório técnico sobre as condições do edifício atualmente existente no local.

1.3. Refere a MDJ que: «(...) *Para o espaço exterior publico a proposta pretende contribuir para a definição de rua assumindo por isso o alçado Sul uma linguagem arquitetónica “urbana”(...)*» (MDJ, p. 1).

1.4. Em relatório técnico refere-se que: «*Pela linguagem arquitetónica do seu alçado, desprovida de ornamentação e qualquer linguagem ou estilo arquitetónico identificável, quer pela divisão interior encontrada de carácter extremamente exíguo é possível constatar que se tratou de uma habitação unifamiliar edificada respondendo a critérios mínimos.*» (MDJ, p. 2).

1.5. O ponto iii (MDJ, p. 5) do relatório técnico apresenta fundamentações com vista à inviabilidade da manutenção da pré-existência. Entre outros pontos, é referido que: «*Não se evidenciam valores de carácter arquitetónico, histórico ou cultural dignos de registo.*»; e que «*A linguagem do desenho do alçado da pré-existência apresenta desequilíbrio no seu próprio desenho e mostra-se fora de escala relativamente ao ritmo de fachadas agora existente.*»

2. Condicionantes e servidões

– Zona Geral de Proteção da Igreja de Nossa Senhora da Nazaré, incluindo os azulejos que a revestem, classificada como imóvel de interesse público (IIP) – Decreto n.º 95/78, DR, I Série, n.º 210, de 12 de setembro.

3. Apreciação

3.1. A execução da pretensão terá impactos no solo e subsolo, nomeadamente através da execução dos projetos de especialidades, particularmente o projeto de estabilidade cujos “(...) *caboucos serão abertos até ao firme do terreno.*” (MDJ, p. 7).

3.2. Consultado o Regulamento do PDM da Nazaré verifica-se que o local alvo da pretensão se localiza em pleno *Centro Histórico do Sítio*, encontrando-se igualmente na zona intramuros da *'Muralha do Sítio'*. Em relação a esta muralha, o sítio da internet da C. M. da Nazaré (<http://cm-nazare.pt/pt/muralha-do-sitio>) refere: *'Foi construída com o objectivo de proteger o aglomerado urbano das tempestades de areia vindas de poente e de norte. (...) A construção da Muralha do Sítio iniciou-se em 1736 e teve o seu fim em 1750 (...)'*, atestando a antiguidade deste aglomerado urbano.

3.3. O imóvel que se pretende demolir, além de se encontrar inserido no seio do referido centro histórico, apresenta-se como um elemento de construção vernacular, característico do mesmo. Pelo que se considera que não devem ser aceites as premissas elencadas no ponto 1.5. do presente. Aludindo ao ponto 1.3., note-se que o local tem relação visual direta sobre o imóvel classificado.

3.4. Pelo exposto, caso a proposta venha a ser merecedora de aceitação, como medida, no âmbito da salvaguarda do património arqueológico, propõe-se:

3.4.1. A apresentação de um Plano de Trabalhos Arqueológicos (PTA) à tutela, em sede de Pedido de Autorização para a Realização de Trabalhos Arqueológicos (PATA)¹ a submeter via *Portal do Arqueólogo*, que contemple a realização de uma ação de diagnóstico arqueológico, com o objetivo de identificar a eventual presença de vestígios, bens ou outros indícios arqueológicos. Através da realização de sondagens arqueológicas prévias, em quantidade e extensão que permitam o diagnóstico e a adequada avaliação dos impactes patrimoniais arqueológicos em causa, a implantar nas áreas de afetação do solo / subsolo, até à profundidade das cotas de afetação ou até ao nível geológico / arqueologicamente estéril.

3.4.2. Caso o diagnóstico arqueológico necessite de ser executado em fase posterior à demolição do imóvel, por motivos de segurança e/ou técnicos, considera-se que os trabalhos de demolição deverão ser acompanhados por arqueólogo.

Note-se que de acordo com os resultados obtidos nestes trabalhos e na sequência da apreciação de relatórios técnico-científicos dos trabalhos arqueológicos, o projeto poderá vir a ser reavaliado pela DGPC e poderão ser alteradas ou impostas medidas de salvaguarda adicionais e as correspondentes alterações ao projeto.

Proposta de decisão

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

Aprovação condicionada, nos termos do ponto n.º **3.4.** da análise técnica da presente informação.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

Rui Ferreira Couto, Arqueólogo
28 / VI / 2022

¹ Nos termos estipulados no Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos (RTA).



Área reservada

Bem vindo, Ana Mateus

sair

[Manual de procedimentos](#) // [Alterar palavra passe](#)

Requerimento NZR2022/00354 // Aguarda deliberação da Câmara Mi

- Detalhe
- Requerente
- Intervenientes
- Processo
- Peças Processuais
- Histórico
- Entidades
- Comprovativo de Pagamento
- Decisão CM

Consulta a entidades externas da Administração Central no âmbito da Localização (D.L. 60/2007 de 4 de Setembro)

Consulte as entidades que deve consultar [aqui](#)

Entidade

CCDR-LVT (a consultar)

DGPC - Direção-Geral do Património Cultural

APA - Agência Portuguesa do Ambiente

adicionar

Nota : Se a Entidade a consultar não estiver na lista, por favor clique

[aqui](#)

Consultar	Âmbito	Parecer	Resultado	Emissão	Validade
✓	✓	✓	Favorável	2022-06-2023-06-21	21
✓	✓	✓	Desfavorável	2022-06-2023-06-30	30
✓	✓	✓	Não há Lugar a Parecer	2022-06-2023-06-29	29

Após adicionar as Entidades e anexar o âmbito torna-se possível enviar o requerimento para a CCDR. No caso de ser escolhida apenas uma Entidade, a consulta é feita diretamente à mesma.

Outros Âmbitos

Entidade

adicionar

Nota : Se a Entidade a consultar não estiver na lista, por favor clique

[aqui](#)

Consultar Âmbito Parecer Resultado Emissão Validade

enviar para consulta

Decisão da CCDR

Data de envio do Pedido da Decisão: 2022-05-27

Data limite para Receção da Decisão: 2022-07-07

Data da Decisão: 2022-07-01

Decisão:

Sentido do documento: Favorável
Condicionado

imprimir para o requerente

arquivar

*os campos assinalados são de preenchimento obrigatório





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	S08572-202206-P-00177-DSOT/DOT	Requerimento	NZR2022/00354	
Processo CCDR	450.10.204.00735.2021	Operação Urbanística	Obra de Demolição e construção	
Requerente	Fluffy Dolphin, Lda.		Concelho	Nazaré
			Freguesia	Nazaré
			Local	Sítio

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação dada pelo DL n.º 124/2019 de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional

APRECIÇÃO

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

Esta Comissão já se pronunciou anteriormente sobre a pretensão a coberto do seu parecer S13256-202110-P-00323-DSOT/DOT, correspondente ao procº RJUE NZR2021/00303.

Veio a CM submeter novamente a pretensão, não identificando antecedentes nem o motivo de nova consulta.

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se de um projeto de demolição de edificação existente e construção de uma habitação unifamiliar. A atual construção, destinada a habitação, tem uma área coberta de 25m² e 2 pisos. Pretende-se uma nova habitação tendo sido introduzidas algumas alterações no projeto, nomeadamente um acréscimo de 7 m² da área de construção, mantendo-se a proposta na generalidade.

Superfície Total do Terreno	42,40 m ²	Superfície Total do Terreno	42,40 m ²
Área Total de Implantação	42,40 m ²	Área Total de Implantação	42,40 m ²
Área de impermeabilização	42,40 m ²	Área de impermeabilização	42,40 m ²
Área bruta de varandas, alpendres e terraços visitáveis	6,60 m ²	Área bruta de varandas, alpendres e terraços visitáveis	0 m ²
Área bruta de construção acima da cota de soleira	110,95 m ²	Área bruta de construção acima da cota de soleira	118,00 m ²
Área bruta de construção abaixo da cota de soleira	0 m ²	Área bruta de construção abaixo da cota de soleira	0 m ²
Área total de construção	110,95 m ²	Área total de construção	118,00 m ²
Volume total de construção	360,40 m ³	Volume total de construção	360,40 m ³
Cércea	8,50 m	Cércea	8,50 m
Nº. de pisos acima da cota de soleira	3	Nº. de pisos acima da cota de soleira	3
Nº. de pisos abaixo da cota de soleira	0	Nº. de pisos abaixo da cota de soleira	0
Nº. de fogos e tipologia	1 T1	Nº. de fogos e tipologia	1 T1
Nº. de divisões	6	Nº. de divisões	6
Área útil	74,00 m ²	Área útil	76,90 m ²
Área habitável	43,16 m ²	Área habitável	50,27 m ²
Estacionamento privados	0	Estacionamento privados	0
Estacionamentos públicos	0	Estacionamentos públicos	0
Nº. de fogos/há	235,84	Estacionamentos públicos	0
Índice de construção bruto	2,61	Índice de construção bruto	2,78

RJUE NZR2021/00303

RJUE NZR2022/00354

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 artº 42º do DL n.º 166/2008, na redação dada pelo DL n.º 124/2019 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 enquanto nova construção assume-se como uma ação interdita à luz do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, conforme explicitamente referido no n.º 1 do art.20º, pelo que carece de autorização da CCDR caso se implante nas áreas referidas no Anexo III supracitado.

Da análise da carta militar, dos elementos oportunamente disponibilizados pela Câmara Municipal da Nazaré e do POCACE, conclui-se que a pretensão se integra nas situações especificadas na alínea c) do Anexo III do DL n.º 239/2012, de 2 de novembro, 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 artº 42.º do RJREN.

As alterações agora introduzidas são pontuais e não alteram o modelo de ocupação para a área pelo que se mantém válida a apreciação anteriormente transmitida, nomeadamente:

- o edifício localiza-se em área consolidada, implantando-se a mais de 100m do topo da vertente pelo que não se afigura que induza agravamento das situações existentes quanto à sua estabilidade ou impactes negativos em termos de dinâmica costeira e conservação da natureza.
- o Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, integra o local em Espaços Urbanos - Centro Histórico- Sítio- UOPG3 o qual se rege pelo disposto no n.º 3 do artigo 31.º do regulamento do PDM.

À luz deste normativo as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e de restauro. No entanto em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação, reconstrução ou construção, podendo 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. Caberá à autarquia aferir do carácter de excecionalidade referido, o que permitirá assegurar a conformidade com o PDM.

Segundo a Planta de Ordenamento - Regime de proteção e Salvaguarda da Orla Costeira a área integra-se em “Áreas Predominantemente artificializadas”, sem regime específico estabelecido.

Assim, esta CCDRLVT, nos termos do artº 42º do DL n.º 166/2208, de 22 de agosto, com a redação dada pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto, **autoriza a construção pretendida, desde que verificada pela autarquia a conformidade com o PDM.**

PARECER

Favorável	X	Desfavorável
Condicionado à verificação pela Câmara Municipal da Nazaré da conformidade com o PDM.		

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território,

(Por delegação de competências do Despacho n.º 6432/2022 (DR, 2.ª série, de 20/05/2022))



15-06-2022

Carlos Pina