

LOCAL: Avenida da República, n.º 40, Nazaré — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 5720 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 212/23

REQUERIMENTO Nº: 1210/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
07-12-2023



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. 11-12-2023



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 de licenciamento com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

07-12-2023



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2853, de 29/08/2023, 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 25/08/2023, nomeadamente:

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações num edifício sito na Avenida da Republica, nº 40, Nazaré.

Verifica-se que não estão claros os usos propostos/existentes, mesmo que não sejam objeto de alteração.

Genericamente a memória descritiva refere um uso de comércio no piso 1 (R/c), de piso técnico e armazém do piso -1 e turismo nos pisos 2 e 3 (1º e 2º andar).

Não há dúvidas sobre o uso do piso 1 destinado a comércio, mas efetivamente parece estar agregado à utilização do piso -1 dado que a ligação a este piso só pode ser feita a partir do estabelecimento comercial. Na cave estão identificados espaços destinados a mercearia, receção de roupas, roupas e caldeira que não são compatíveis com o descrito na memória descritiva. A tardoz do estabelecimento comercial existe um refeitório, cozinha despensas que não se percebe a relação funcional com o estabelecimento comercial, até porque se o objetivo é possibilitar a instalação de um restaurante então deve prever-se também o uso de serviços.

Os pisos 2 e 3 destinam-se a “turismo”, contudo turismo é uma utilização que tem que se densificada, com a identificação da tipologia de empreendimento. Acresce ainda que tudo indica que o uso não será de empreendimento turístico, mas de alojamento local. A ser assim tem que ser tipificada a tipologia de acordo com a legislação em vigor e na eventualidade de se tratar de um estabelecimento e hospedagem o número de quartos está limitado a 9 quartos e 30 utentes. Ora o projeto identifica 18 quartos, portanto ou são constituídas duas frações ou unidades de utilização independentes com 9 quartos cada ou não pode ser constituído um único estabelecimento de hospedagem.

Embora a operação urbanística se refira apenas a alterações de fachada os esclarecimentos acima enunciados são essenciais para se poder avaliar convenientemente o cumprimento de normas legais e para uma futura autorização de utilização do edifício ou das suas unidades autónomas.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processos nº 2314/66, nº213/72, nº 362/82 e nº 2/92.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por servidão ao domínio hídrico.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

Foram consultadas as seguintes entidades:

- APA, IP: emitiu parecer favorável.

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

De acordo com o PDMN 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série , n.º179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, nº 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª 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 – centro histórico da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º 31.º do regulamento do plano, o qual se encontra cumprido.

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

“Margem” e “Área crítica – Reabilitação Urbana”. As alterações propostas constituem operações urbanísticas admissíveis nestas classes de espaço.

7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e confere o 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 nº 8 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que

estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (RJUE), está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

O projeto prevê a substituição das atuais guardas das varandas em elementos metálicos para guardas em vidro temperado.

Trata-se de uma construção localizada no “centro histórico da Nazaré”.

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 a alteração das guardas, para uma solução em vidro temperado, 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.

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

Para as alterações solicitadas não se aplica.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

13. 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 e alínea a) do n.º 2 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

07-12-2023



Paulo Contente

Arquiteto