

LOCAL: Rua Nova da Areia, n.ºs 29 e 31 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº WSA665 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 526/23

REQUERIMENTO Nº: 2236/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
06-12-2023



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.

06-12-2023



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 3606, de 3/11/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto que no essencial não resolvem as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação de 31/10/2023.

O autor do projeto apresenta ainda um conjunto de alegações que não podem ser aceites nomeadamente:

- Alega que corrigiu a implantação dando cumprimento ao teor do parecer da CCDRLVT, mas tal não é verdade dado que o logradouro continua todo impermeabilizado com pavimento betuminoso.
- As alegações relativamente ao incumprimento dos art.º 60º, 66º e 73º do RGEU, de que não podem ser invocados por se tratar de preexistências, não corresponde à realidade factual, os compartimentos sem causa não existem nessas condições.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento da ampliação e alteração de um edifício sito na Rua Nova da Areia, n.ºs 29 e 31 — Nazaré.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos 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

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT: emitiu parecer favorável condicionado. As condições do parecer desta entidade obrigam a que se efetuem alterações a projeto de arquitetura, nomeadamente para garantir maior permeabilidade no logradouro do prédio.

Em sede de audiência prévia foi o requerente notificado para efetuar estas alterações, mas não as fez.

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.º 97/97, 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., 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), 1ª 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.º 179, 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 artº 31º do regulamento do plano, 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 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 20º 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.

A qualidade gráfica do projeto é muito insipiente o que dificulta a apreciação do projeto, mormente na planta de implantação em que a sobreposição do texto sobre o desenho o torna muito ilegível.

Os vãos da sala do piso 1 violam o disposto no art.º 60º e art.º 73º do RGEU.

Os vãos da “kitchenette” do piso 2 violam o disposto no art.º 60º e art.º 73º do RGEU.

O fogo do piso 2 não possui sala violando assim o disposto no art.º 66º do RGEU.

No piso de sótão existe um compartimento sem uso definido.

Estão previstas paredes exteriores com espessura que carece de pormenorização mormente se cumprem as características de comportamento térmico exigíveis e cujas especificações devem incluir-se no projeto de arquitetura

9. 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 nº 2 do art.º 3º do DL 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.

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 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

06-12-2023



Paulo Contente

Arquiteto



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	S14515-202310-P-00341-DSOT/DOT	Requerimento	NZR2023/00048	
Processo CCDR	450.10.204.00758.2023	Operação Urbanística	ALTERAÇÕES E AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO	
Requerente	Daniela Carreira Francisco	Concelho	Nazaré	
		Freguesia		
		Local	Nazaré	

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, 124/2019, de 28 de agosto, e 11/2023, de 10 de fevereiro
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIACÃO

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

De acordo com os elementos que instruem este requerimento, trata-se do pedido de licenciamento de alterações e ampliação de um edifício de habitação, sito na Rua Nova da Areia, n.ºs 29 e 31, Nazaré.

O edifício proposto foi projetado com 3 pisos acima da cota de soleira (2 pisos + Sótão), seguindo o existente, e dois fogos (tipologias T0 e T1). A área da propriedade é de 84m², sendo as áreas de implantação e de impermeabilização propostas de 69,25m² (eram 62,85m²) e a área total de construção de 158.6m² (era 108,9m²).

Trata-se de um edifício inserido num local com outras habitações com características semelhantes. Neste sentido, a construção segue linhas e traços que se enquadram com o edificado existente, tendo em vista o respeito pela envolvente.

Não existe qualquer referência à data da construção do edifício, aparentando, pelas fotografias, ser bastante antigo.

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, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, 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 atual, 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 na alínea d) do anexo III ao Decreto-Lei n.º 166/2008, na redação atual, a saber “quando não existirem dunas nem arribas, uma faixa de 500m de largura, medida a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais na direção do interior do território, ao longo da costa marítima”.

Assim e em síntese, considerando que:

- o projeto corresponde às alterações e ampliação de um edifício de habitação, ficando a fachada do edifício alinhada com o edifício do lado direito e não ultrapassando a cêrcea desse edifício, num prédio urbano do centro histórico da Nazaré;
- a edificação terá a área de implantação de, somente, 69,25m²,
- o cumprimento das funções que não podem ser colocadas em causa na “faixa terrestre de proteção costeira” permite referir que, com o projeto, por um lado, a *segurança de pessoas e bens* não estará em causa de um modo relevante, como o comprova a sua não inclusão na “área de instabilidade potencial” das “faixas de salvaguarda em litoral de arriba” do POC-ACE, julgando-se ser reduzido o potencial *risco* decorrente da sua concretização e, por outro, a *conservação de habitats naturais* e o *equilíbrio dos sistemas biofísicos* são questões que não se colocam, uma vez que (a avaliar pelos estudos 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*,

autoriza-se a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na redação atual, devendo, ainda assim, ser salvaguardada a maior permeabilidade possível na área do quintal.

Compete ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território e o enquadramento nos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (ex: RJAIA, RJRAN), procedendo à rejeição ou indeferimento dos requerimentos, dos pedidos e das comunicações prévias nos termos dos artigos 11.º e 24.º do RJUE, na sua redação atual.

PARECER

Favorável	X		Desfavorável		
Condicional		a que se salvasguarde a maior permeabilidade possível na área do quintal.			

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

13/10/2023

Assinado por: CARLOS ALBERTO PINA NUNES
Num. de Identificação: 07306057
Data: 2023.10.13 17:28:54+01'00'