

LOCAL: Rua do Elevador, n.º 19, 21 e 23 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário n.º WSA7107 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 711/23

REQUERIMENTO Nº: 1631/24

DELIBERAÇÃO:

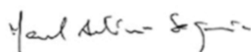
Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
20-09-2024



Manuel António Sequeira
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
24-09-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de aprovação do projeto de arquitetura.

19-09-2024



Paulo Contente

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição

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 n.º 2024,CMN,S,05,2717, de 22-08-2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura, tendo-se verificado que foram sanadas as questões de ordem legal e regulamentar enunciadas na nossa informação de 19-08-2024.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de construção de um edifício de habitação multifamiliar, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua do Elevador, n.º 19, 21 e 23, Nazaré, freguesia da Nazaré, com demolição integral dos edifícios existentes.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7543 e no prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6933, da freguesia de Nazaré.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º 281/23;
- Processo n.º 282/23;
- Processo n.º 52/23.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDR-LVT, consulta efetuada no âmbito do art.º 42.º e anexo III do D.L. n.º 166/08, de 22 de agosto, na sua redação atual: emitiu parecer favorável, que se anexa.

5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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 n.º 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 art.º 30 e art.º 31.º do regulamento do Plano.

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

“Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º 30 e art.º 31.º do regulamento do Plano

O projeto apresentado cumpre as disposições do PDMN.

6. CONDICIONANTES/SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local encontra-se abrangido pela faixa de proteção de 200 m da arriba, tendo sido efetuada consulta externa à CCDR-LVT no âmbito do art.º 42.º e anexo III do D.L. n.º 166/08, de 22 de agosto, na sua redação atual, a qual emitiu parecer favorável, conforme mencionado no ponto 4 da presente informação.

7. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

8. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

9. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Considera-se que a solução arquitetónica apresentada valoriza o tecido urbano em que a edificação se insere.

10. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Pareceres internos:

- Serviços Municipalizados da Nazaré: valida uma solução de projeto para fornecimento de água e para a ligação à rede de esgotos domésticos;
- DOMA: valida uma solução de projeto para drenagem de águas pluviais.

11. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia da Nazaré, contudo não confere o direito a redução de taxas, por se verificar a demolição integral dos edifícios existentes e por isso não se considerar uma obra de reabilitação, e ainda por se verificar que o edifício em apreço não se encontra sinalizado na ORU da Praia da Nazaré, não podendo assim usufruir de benefícios fiscais e de redução de taxas, conforme entendimento validado por deliberação camarária proferida em 31-01-2022, disponível para consulta no site da Câmara Municipal da Nazaré.

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 a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 24 meses para a conclusão da obra.

13. APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Mais se informa que caso a decisão seja de acordo com o proposto no ponto anterior e na sequência da aprovação do projeto de arquitetura:

- a) Nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 20.º do RJUE, dispõe o interessado do prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, prorrogável por uma única vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, para apresentar os seguintes projetos de especialidade e outros estudos previstos no n.º 18 do III do Anexo I a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro:
 - Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
 - Projeto de instalações elétricas;
 - Projeto de instalação de gás;
 - Projeto da rede predial de água;
 - Projeto da rede predial de esgotos;
 - Projeto de águas pluviais;
 - Projeto de infraestruturas de telecomunicações;
 - Projeto de comportamento térmico;
 - Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
 - Projeto de segurança contra incêndios em edifícios, ou ficha de segurança;
 - Projeto de condicionamento acústico;
 - Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);
 - Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- b) Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 20.º do RJUE, a falta da apresentação dos projetos de especialidade e outros estudos nos prazos referidos na alínea anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia.

18-09-2024



Joana Gonçalves
Arquiteta



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	S04413-202403-P-00084-UOT	Requerimento	NZR2024/00011
Processo CCDR	450.10.204.00149.2024	Operação Urbanística	Demolição e construção de edifício plurifamiliar
Requerente	Beneproperties - Investimento Imobiliário	Concelho	Nazaré
		Freguesia	Nazaré
		Local	Rua do Elevador 19,21,23

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)

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

De acordo com os elementos instrutórios, pretende-se demolição de edifício existente e construção de um edifício destinado a habitação plurifamiliar, num terreno com 116,25m², referindo que o mesmo *“tem pouco interesse arquitetónico e não se encontra nas melhores condições de habitabilidade”*.

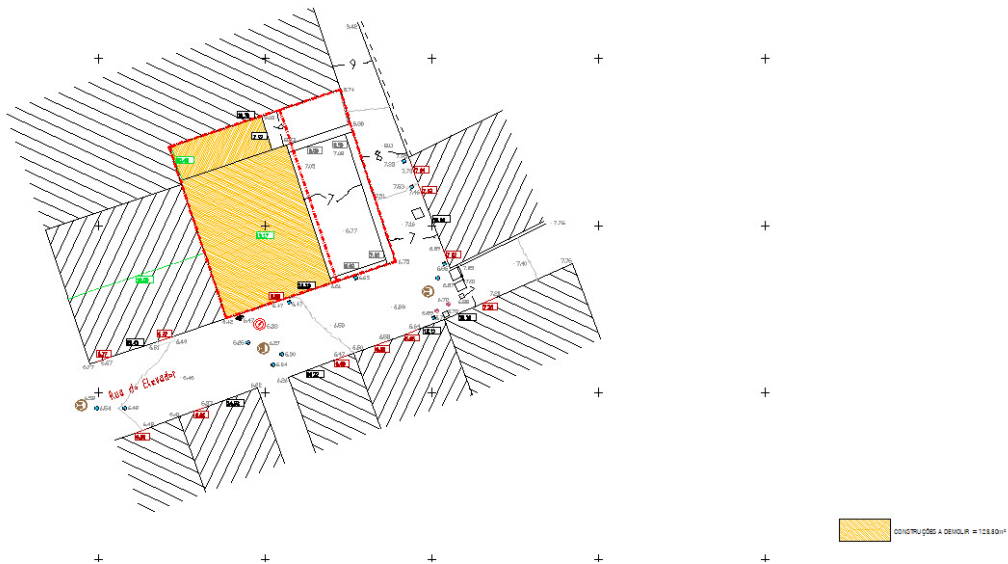
O novo edifício apresenta três pisos destinados a habitação e 6 fogos, dois por piso. Os fogos, de tipologias T0 e T1, visam o aproveitamento máximo da área disponível.

Quadro sinóptico

Superfície total do terreno	116,25 m ²
Área total de implantação – existente a demolir	116,25 m ²
Área total de implantação – proposta	116,25 m ²
Área total de construção – existente a demolir	128,80 m ²
Área total de construção – proposta	348,75 m ²
- Piso 1	116,25 m ²
- Piso 2	116,25 m ²
- Piso 3	116,25 m ²
Área de Impermeabilização total	116,25 m ²
Índice de Impermeabilização	1
Nº de pisos	3
Altura da fachada	9,10 m
Área total afeta aos usos	
- Habitação	348,75 m ²



Fotografias do imóvel (25_351799_FOTOS_Fotografias_do_imovel.pdf)



Extrato da Planta de demolições (Des 01)



Extrato do Alçado Sul e Alçado Nascente (Des 06 e 07)



Extrato da Carta Militar e Google Satélite

ANÁLISE CONCLUSIVA

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 sua atual redação, 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 configura uma obra de construção, como tal uma ação interdita à luz deste regime, explicitamente referida no nº 1 do artº 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 disponibilizados pela Câmara Municipal da Nazaré, conclui-se que a pretensão se localiza a menos de 200m da base da arriba, confina com linha de máxima preia-mar de águas-vivas equinociais na direção do interior do território, ao longo da costa marítima, pelo que está perante a situação especificada na alínea c) do Anexo III do Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Nestes termos a pretensão carece de autorização da CCDRLVT nos termos do artigo 42.º do RJREN.

Da análise efetuada conclui-se o seguinte:

- O projeto pretende executar a demolição de edifício existente e posterior construção de um edifício destinado a habitação plurifamiliar, num prédio urbano do centro histórico da Nazaré;
- Verifica-se que a localização em causa é em área consolidada, afigurando-se-nos que, face à situação existente, a construção em causa não causará agravamento da estabilidade da arriba ou induzir um acréscimo de risco para a segurança de pessoas e bens.
- O Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré integra o local na UOPG 2 - Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico da Nazaré, bem como em Espaços Urbanos Nível I, o qual se rege pelo disposto nos artigos 30.º, 31.º e 41.º a 42.º do regulamento do PDM;
Atendendo às Alterações por Adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré para compatibilização das normas ao Programa da Orla Costeira Alcobaca - Cabo Espichel (POC-ACE), relativas ao Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, (regulamentado pelo artigo 62.º), verifica-se através da Planta - Modelo Territorial - Programa da Orla Costeira Alcobaca - Cabo Espichel que a pretensão está localizada nas áreas Predominantemente Artificializadas, não abrangendo áreas de Proteção e Salvaguarda,
Cabe à CM assegurar e garantir a respetiva conformidade.

Face ao exposto esta CCDR autoriza a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei nº 166/2208, de 22 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 124/2019, de 28 de agosto. **Caberá à Câmara Municipal da Nazaré a aferição do cumprimento integral do disposto no seu PDM.**

PARECER

Favorável	X	Desfavorável
A Câmara Municipal da Nazaré deverá assegurar a conformidade com o PDM e cumprimento das condicionantes legais.		



O Diretor da Unidade de 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

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**
Num. de Identificação: 07306057
Data: 2024.03.04 15:05:36+00'00'

LOCAL: Rua do Elevador nº 21-23 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº WSA4745 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 711/23

REQUERIMENTO Nº: 837/24

DESPACHO:

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Manuel António Águeda Sequeira

Informo que o presente arruamento “Rua do Elevador”, está provido de infraestruturas de drenagem de águas pluviais em sistema unitário, com um coletor de Ø 250mm. Assim proponho a ligação das águas pluviais do prédio a esta infraestrutura, bem como o deferimento do presente pedido.

A técnica superior

24-05-2024

Ana Hilário





MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO



ASSUNTO: Informação prévia sobre obras de edificação	INFORMAÇÃO N.º 20/ITEC-SMN/2024
	PROCESSO N.º LE 711/23
ANTECEDENTES	DESPACHO Concordo 11-07-2024

Exma. Senhora Presidente do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados da Nazaré

Regina Piedade, Dra.
Presidente da CA dos SMN

Observado o pedido de informação prévia formalizado pela Câmara Municipal da Nazaré sobre as obras de edificação referentes ao processo urbanístico registado sob o n.º LE 711/23, relativo às obras de construção de um edifício destinado a habitação plurifamiliar, com demolição integral do edifício existente na Rua do Elevador, n.º 19, 21 e 23 - Nazaré, cumpre-me, no âmbito das competências definidas na Lei n.º 31/2009 de 03 de julho alterada pela Lei n.º 40/2015 de 01 de junho, emitir o seguinte parecer:

1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a. O sistema infraestrutural do serviço de abastecimento de água, nos termos do n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de abastecimento de água;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Rua do Elevador;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
 - i. Material da rede de distribuição – PVC;
 - ii. Diâmetro da rede de distribuição (mm) – 90;
 - iii. Pressão de serviço disponível (m.c.a.) – 35;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
 - i. Material – PEAD PN16;
 - ii. Diâmetro (mm) – 32;
- f. Condicionantes
 - i. A localização da bateria ou caixa do(s) contador(es) deverá respeitar o artigo 69.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - ii. Os sistemas particulares de combate a incêndio estão sujeitos a medição, pelo que deverá ser previsto o espaço para o respetivo contador, conforme o n.º 3 do artigo 67.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - iii. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;
 - iv. O fornecimento de água a um edifício cuja rede predial integre um grupo hidropressor, dependerá da instalação, a montante do grupo, de um reservatório predial sujeito a medição.

2. SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

- a. O sistema infraestrutural do serviço de saneamento de águas residuais domésticas, nos termos do n.º 3 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Rua do Elevador, mais concretamente na caixa visita D-II-29-13-5 com as coordenadas M: -80740,134; P: -6847,309;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
 - i. Material da rede de drenagem – Grés cerâmico;
 - ii. Diâmetro da rede de drenagem (mm) – 200;
 - iii. Cota da tampa da caixa de visita – 6,288;
 - iv. Profundidade à soleira da caixa de visita (m) - 1,600;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
 - i. Material – PVC-U 3KKK;
 - ii. Diâmetro (mm) – 140;
 - iii. Profundidade máxima da câmara do ramal (m) – 1;
- f. Condicionantes
 - i. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;

Mais, cópia do presente documento deverá ser remetido para a Câmara Municipal da Nazaré.

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

10-07-2024

Tiago Pimpão

