

**INTERESSADO:** RUSTIKGARDEN,LDA**LOCAL:** Rua Porto Santo, nº 25,R. dos Galeões, Edif. Sabino dos Reis — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos”**PROCESSO Nº:** 392/20**REQUERIMENTO Nº:** 131/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
01-02-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da próxima  
reunião da Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.

01-02-2021



A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

a) Submeter à decisão do órgão executivo a não cedência da área de 14,17m<sup>2</sup> destinada a equipamento de utilização coletiva e a sua compensação em numerário ou espécie ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;

b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

01-02-2021


Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações interiores e alteração de uso das frações do 1º andar do edifício sito na Rua do Porto Santo, nº 25, e Rua dos Galeões, Nazaré.

**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:

- a) Embora o requerimento esteja assinado pelo proprietário das frações a intervir, este assina na qualidade de sócio gerente da empresa RUSTIKGARDEN,LDA, que é a requerente do pedido. Assim sendo a requerente não comprova a legitimidade para formalizar o pedido;
- b) A intervenção no interior do 1º andar extravasa os limites da frações autónomas e apropria-se de espaços comuns do edifício para o qual não está legitimado pela autorização concedida pelo condomínio. Nomeadamente as frações N e O são constituídas ocupando a área das instalações sanitárias comuns e corredores de circulação comuns.
- c) A memória descritiva do projeto de arquitetura, nomeadamente no quadro sinóptico, não reflete a operação urbanística apresentada nas peças desenhadas. Na realidade faz uma síntese desta operação urbanística e da que consta do processo 531/19 que é obviamente outra.

Considera-se assim não haver legitimidade do requerente para realizar a operações urbanística.

**3. ANTECEDENTES**

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

- Processo nº 239/07, 77/83, 225/19, 531/19, 200/80 e 257/20.

**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**

Não foram efetuadas consultas externas.

**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” aplicando-se o disposto no art.º 42.º do regulamento do plano o qual se encontra cumprido.

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

“ Áreas predominantemente artificializadas”.

O enquadramento em PMOT feito em sede de memória descritiva do projeto de arquitetura encontra-se parcialmente incorreto porquanto faz referência ao POOC Alcobaça Maфра o qual já não está em vigor.

**7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

A constituição das frações N e O não garante o total isolamento em relação aos espaços de circulação comum pelo que não reúnem as condições para poderem constituir unidades de utilização independentes/fração autónoma.

Os elementos para constituição da propriedade horizontal não coincidem entre si, nomeadamente a planta da cave não corresponde à descrição em memória descritiva.

O edifício pela sua área bruta de construção e número de frações configura um edifício de impacto relevante conforme dispõe o a alínea b) do n.º 1 do art.º 5.º do RUEMN.

Está assim sujeito a uma avaliação do cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

Considerando que no piso intervencionado se mantém a área bruta de construção de 340m<sup>2</sup> e se reduz o número de frações de 12 serviços para 8 habitações, temos que:

- Em matéria de estacionamento a operação urbanística não aumenta as necessidades atuais do edifício;
- Em matéria de espaços verdes e de utilização coletiva urbanística não aumenta as necessidades atuais do edifício;
- Em matéria de equipamento de utilização coletiva a operação urbanística implica um aumento desta área em 14,17m<sup>2</sup>.

Em face da reduzida área de equipamento de utilização coletiva e na impossibilidade material de se fazerem cedências julga-se que se poderá dispensar essa área optando pela compensação em numerário ou espécie a calcular de acordo com o RUEMN.

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

Nas frações M e P não é possível efetuar a manobra de rotação de 360º no átrio de entrada violando assim o disposto no nº 3.3.1 do anexo I do DL nº 163/06, de 8 de agosto.

**9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

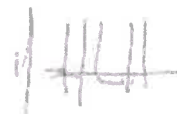
O local está satisfatoriamente infraestruturado.

**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 o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

01-02-2021



Paulo Contente

Arquiteto