

**INTERESSADO:** CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA**LOCAL:** Rua dos Tanques, Fonte Nova — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos”**PROCESSO Nº:** 339/20**REQUERIMENTO Nº:** 446/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
24-03-2021

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.  
25-03-2021


A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

Considerando que o conceito de cércea dominante é a que corresponde à moda das cérceas, entendendo-se como a predominante da envolvente, que no caso em apreço é de 3 pisos acima do solo, aceitando-se que em terrenos com declive como é o caso se admita uma cave parcialmente acima do solo, concordo com a informação prestada pelo que proponho o indeferimento do projeto de arquitetura com os fundamentos de facto e de direito ai plasmados.

23-03-2021



Paulo Contente

## 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 nº2021,CMN,S,05,82, de 11-01-2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura nas quais se verifica terem sido resolvidas algumas das questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de multifamiliar com demolição, sito na Fonte Nova – Sitio, Nazaré.

Existe uma área de cedência ao domínio público de 61,15m<sup>2</sup>.

**2.1** A proposta tem impacto semelhante a loteamento porque dispõe de mais de 12 frações e uma área de construção superior a 1200m<sup>2</sup>, alínea b) do ponto 1, do art.º5º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré - RUEMN. Assim ao abrigo da portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março, no seu quadro I , e considerando a área de habitação proposta de 2.574.00m<sup>2</sup>, deverá existir a cedência de:

- Zona Verde de Utilização Coletiva – 600,60m<sup>2</sup>
- Equipamentos de Utilização Coletiva – 750,75m<sup>2</sup>
- Estacionamento público - 4 lugares

**2.2** Ao abrigo do ponto 4 do art.º44º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação),D.L.n.º555/19 de 16 de dezembro, na sua atual redação, o interessado solicitou compensação monetária, sobre as áreas de cedência para Zona Verde de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva. Esta solicitação obteve parecer favorável, conforme deliberação n.º715/2020, proferida em reunião de Câmara Municipal realizada a 28/12/2020.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Pedido de isenção de autorização de utilização, processo n.º576/18.
- Processo nº353/19.

#### **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 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 – Vila da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º42º

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

“Área Predominantemente Artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º42º do PDM.

##### **6.1 A proposta não cumpre:**

- a) A cêrcea máxima é determinada pela cêrcea dominante no local, alínea b), do ponto 3, do art.º42º do PDM.
- b) A cêrcea dominante é entendida, como aquela que garante um conjunto urbanístico mais uniforme, art.º121º do RGEU, que não exceda a cêrcea da envolvente, predominantemente os 3 pisos, mais cave.

#### **7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio, mas 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 não cumpre:

- a) A planta do projeto de arquitetura identificada com o n.º017, não coincide com as outras plantas apresentadas, não cumprindo com o art.º 60º do RGEU.

**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 DL 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**

Não cumpre o art.º 3º, 5º conjugado com 121º, do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), com base nos fundamentos indicados no ponto 6.1 desta informação.

**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 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 a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

19-03-2021

**Maria João Cristão, Arq.ª**