

**INTERESSADO:** RUSTIKGARDEN,LDA**LOCAL:** Rua Porto Santo, nº 25,R. dos Galeões, Edif. Sabino dos Reis — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos (Audiência Prévia)”**PROCESSO Nº:** 392/20**REQUERIMENTO Nº:** 548/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
14-04-2021

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.  
14-04-2021


A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo. Propõe-se que se submeta a decisão do executivo proposta de indeferimento do pedido.

13-04-2021


Paulo Contente  
Arquiteto

## INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2021,CMN,S,05,491, de 12-02-2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura na tentativa de ficarem resolvidas as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação.

### 2. 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.

Na reunião de Câmara de 08-02-2021, foi deliberado 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 art.º44º do RJUE.

### 3. 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) 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, devendo ser apresentada autorização de todos os condóminos.

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

### 4. 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.

### 5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

### 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

## **7. 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, nº 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 artº 42º do regulamento do plano o qual se encontra cumprido.

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

“ Áreas predominantemente artificializadas”.

## **8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO FERAL DA EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

- a) 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.
- b) Os elementos para constituição da propriedade horizontal são da responsabilidade do requerente..
- c) O edifício pela sua área bruta de construção e número de frações configura um edifício de impacte relevante conforme dispõe a alínea b) do nº 1 do art.º 5º do RUEMN.

Está assim sujeito a uma avaliação do cumprimento da Portaria nº 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 julgou-se que se poderia dispensar essa área optando pela compensação em numerário ou espécie a calcular de acordo com o RUEMN, situação que teve deliberação favorável na reunião de Câmara de 08-02-2021.

**9. ACESSIBILIDADES A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

Na fração 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.

**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 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.

13-04-2021



**Maria João Cristão, Arq<sup>a</sup>**