

**INTERESSADO:** Manuel Lisboa Domingues Serrano**LOCAL:** Rua Gil Eanes, Palha Garga, Sítio da Nazaré — Nazaré**ASSUNTO:** “Licença para Obras/Trabalhos/Outras Operações Urbanísticas”**PROCESSO Nº:** 341/22**REQUERIMENTO Nº:** 1491/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
04-09-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo com a alínea b).

Concordo Comp. Delegada  
04-09-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,  
submeter à decisão:

- a) do órgão executivo, a não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em numerário;  
b) de V.Exa., projeto de indeferimento do pedido.

02-09-2022


Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento UrbanísticoÀ Dra. Paula Veloso  
Para inserir na “ordem do dia” da próxima reunião  
da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente.

Em substituição da Chefe da DAF.

05-09-2022

## INFORMAÇÃO

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

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um condomínio fechado com 9 fogos, piscinas, muros de vedação e demolição de edifício existente, num prédio sito na Rua Gil Eanes, Palha Carga, Sítio da Nazaré, Nazaré, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área do prédio	4.040,00 m <sup>2</sup>
Área objeto de intervenção	4.040,00 m <sup>2</sup>
Área total a ceder ao Domínio Público Municipal	144,60 m <sup>2</sup>
Área total de implantação	1.370,64 m <sup>2</sup>
Área total de construção (habitação)	2.131,29 m <sup>2</sup>
N.º de fogos	9 fogos
Finalidade	Habitação Unifamiliar
N.º de pisos acima da cota de soleira	2
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	0

### 2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 1 do art.º 11.º 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 o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

### 3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal e nas restantes bases de dados/programas informáticos disponíveis, detetaram-se os seguintes processos:

- P.O. n.º 122/87;
- P.O. n.º 273/91;
- P.O. n.º 15/2003;
- P.O. n.º 85/05;
- P.D. 21/11;
- L.E. 402/19;
- L.E. 292/21.

#### 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 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

##### Na planta de ordenamento

“Espaços urbanizáveis - Categoria H1” aplicando-se o disposto nos arts.º 48.º, 49.º, 50.º e 53.º do regulamento do Plano.

A operação urbanística cumpre as disposições do Plano.

PDMN – Art.º 50.º		Proposta	Verificação
Uso – n.º 1 do art.º 48.º	Habitação, instalação de equipamentos, comércio e serviços e instalação de indústrias compatíveis com a habitação	Habitação	Cumpre
Densidade bruta máxima de fogos/ha	60 fogos/ha	22,3 fogos/ha	Cumpre
Índice de construção bruto máximo	0,65	0,53	Cumpre
Número máximo de pisos para edifícios de habitação	Quatro pisos	Dois pisos	Cumpre

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

Quanto à verificação das normas legais e regulamentares aplicáveis, verifica-se:

1. Tratando-se de uma operação urbanística de impacte relevante por possuir uma área total de construção superior a 1.200,00 m<sup>2</sup>, conforme dispõe a subalínea i) da alínea b) do n.º 1 do art.º 5.º do RUEMN, e da aplicação da Portaria n.º 2016-B/2008, de 3 de março, considerando tratar-se de habitação coletiva, quanto ao tipo de ocupação, deveria a operação urbanística prever:
  - a cedência de 497,28 m<sup>2</sup> de área para espaços verdes e de utilização coletiva;
  - a cedência de 621,63 m<sup>2</sup> de área para equipamento de utilização coletiva;
  - 18 lugares de estacionamento privados a que acrescem 4 lugares de estacionamento de natureza pública.

Na realidade, a solução apresentada:

- Prevê 18 lugares de estacionamento de privados e 4 lugares de estacionamento de natureza pública;
- Não prevê cedência para espaços verdes de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é inferior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 18.º do RUEMN, considerando-se ainda não haver enquadramento nas exceções previstas no n.º 2 do referido articulado, designadamente contiguidade em relação a outros espaços já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz, pelo que se propõe a dispensa da cedência dessa área, optando-se pela compensação em numerário ou em espécie, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44.º do RJUE;
- Não prevê cedência para equipamento de utilização coletiva, contudo a área resultante da aplicação da Portaria é superior ao previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º do RUEMN, pelo que deveriam ser cedidos 621,63 m<sup>2</sup>. Não se encontrando prevista a implantação de equipamento de utilização naquele local e considerando-se ainda não haver enquadramento nas exceções previstas no n.º 2 do referido articulado, designadamente contiguidade em relação a outros espaços já existentes e/ou com as opções de ordenamento constantes em PMOT eficaz, propõe-se a dispensa da cedência dessa área, optando-se pela compensação em numerário ou em espécie, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44.º do RJUE.

	Portaria	RUEMN	Proposta	Verificação
Espaços verdes e de utilização coletiva	497,28 m <sup>2</sup>	mín. 800 m <sup>2</sup>	Não previsto	-
Equipamento de utilização coletiva	621,63 m <sup>2</sup>	mín. 500 m <sup>2</sup>	Não previsto	-
Estacionamento público	4 lugares	-	4 lugares	Cumpre

2. No que respeita ao cumprimento das disposições previstas no RUEMN, verifica-se, quanto aos espaços de estacionamento em edificação, que na fração autónoma "G", os lugares de estacionamento não cumprem o disposto na alínea d) do n.º 5 do art.º 20.º do RUEMN, por não possuir uma largura mínima de 3,00m, encontrando-se delimitado por duas paredes.

Não obstante, verifica-se desconformidade nas peças desenhadas 02, 2a e 2b e respetiva legenda, no que respeita à contabilização de espaço a ceder ao domínio público para criação de passeio, estacionamento público e alargamento de via. A operação urbanística prevê a cedência ao domínio público de terreno para criação de passeio numa área de aproximadamente 69,20 m<sup>2</sup>, para criação de 4 lugares de estacionamento numa área de aproximadamente 33,70 m<sup>2</sup> e para alargamento de via numa área de aproximadamente 41,70 m<sup>2</sup>, totalizando uma área a ceder ao domínio público de aproximadamente 144,60 m<sup>2</sup>. Assim, a área da parcela após efetuada a cedência ao domínio público municipal, será de 3.895,40 m<sup>2</sup>.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

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

No que respeita às condições de acessibilidade, verifica-se:

- a) Na fração autónoma "G" não se encontra cumprido o disposto no ponto 2.7.3 da secção 2.7 do Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/06, de 8 de agosto, na sua atual redação, uma vez que a zona livre para entrada/saída da plataforma elevatória não possui uma profundidade mínima de 1,20m;
- b) Dos 4 lugares de estacionamento de natureza pública previstos, um dos lugares deverá ser reservado para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, cumprindo as disposições previstas na secção 2.8. do diploma.

#### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

No que respeita ao revestimento dos passeios e lugares de estacionamento em espaço público a ceder ao domínio público municipal, deverão os mesmos ser realizados em calçada calcária miúda, nos passeios, e em calçada calcária grossa, nos estacionamentos, de modo a se enquadrarem com a envolvente.

#### **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 sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

02-09-2022



Joana Gonçalves  
Arquiteta