

**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:** 1862/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
13-10-2022

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

13-10-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

11-10-2022


Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

## 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 2022,CMN,S,05,2792, de 15-09-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura, pelo que se procedeu à reanálise do pedido.

### 2. 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	149,90 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

### 3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

### 4. 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.

## 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 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

## 8. 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, sendo 1 reservado a pessoa com mobilidade condicionada;
- 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. Foi já tomada decisão, em reunião de câmara municipal realizada em 12-09-2022, de dispensa da cedência dessa área, optando pela compensação em numerário, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44.º do RJUE, valor calculado de acordo com o previsto no art.º 14.º do RUEMN;
- 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, foi tomada decisão, em reunião de câmara municipal realizada em 12-09-2022, de dispensa da cedência dessa área, optando pela compensação em numerário, ao abrigo do disposto no n.º 4 do art.º 44.º do RJUE, valor calculado de acordo com o previsto no art.º 14.º do RUEMN.

	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

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

#### **9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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**

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 deferimento, fixando:

- O prazo de 156 semanas para a conclusão da obra;
- A cedência ao domínio público municipal de uma parcela de 149,90 m<sup>2</sup>, conforme consta da planta de implantação;
- A compensação em numerário pela dispensa de cedência de parcelas para espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva, conforme deliberação tomada em reunião de câmara municipal realizada em 12-09-2022.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);

- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores 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, com a redação atual.

10-10-2022



Joana Gonçalves  
Arquiteta