

**INTERESSADO:** Carlos Albino dos Santos Oliveira**LOCAL:** Rua Sub-Vila 31-B — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1424 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 182/22**REQUERIMENTO Nº:** 1443/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**Concordo  
25-10-2022

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 reunião da Câmara Municipal, seguinte à de 31.10.2022 (em virtude de ter chegado depois de a agenda se encontrar fechada), conforme Despacho do Sr. Presidente.

25-10-2022



Helena Pola

**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Concordo, pelo que proponho a emissão de parecer desfavorável com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

25-10-2022


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 nº 2612, de 26/08/2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de fato e de direito plasmados na nossa informação de 23/08/2022, nomeadamente:

#### 1. "IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de alteração e ampliação de um edifício sito na rua da Sub-Vila, nº 31-B, Nazaré.

#### 2. SANEAMENTO

*Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 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.*

#### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 381/20.

#### 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 ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª 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), 1ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4ª 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

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no art.º 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”.

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

O estudo prévio apresentado identifica a operação urbanística como ampliação e alteração de um edifício habitacional.

Na memória descritiva faz-se menção à transformação do edifício em alojamento local.

O alojamento local é uma possibilidade de utilização equiparada a turística, com arrendamento de curta duração a turistas, de edifícios ou frações destinadas a habitação, ou seja, o uso na verdade é de habitação.

Os fogos denominados de estúdio, na verdade são fogos de tipologia T0, mas não possuem a área mínima prevista no art.º 67º do RGEU. Não é possível a aplicação do disposto no art.º 5º da Portaria nº 304/19, de 12 setembro, porquanto a operação urbanística de criação de novos fogos não se encontra condicionada por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento destas normas legais

**8. 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 nº 2 do art.º 3º do DL nº 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.

**9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.”

**2. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

As violações das normas legais elencadas não permite a informação prevista no nº 4 do art.º 16º do RJUE.

25-10-2022



Paulo Contente  
Arquiteto