

INTERESSADO: João Paulo Silvério Caneco**LOCAL:** Travessa da Fonte, nº 8, Sítio — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 1602 - Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 139/22**REQUERIMENTO Nº:** 1657/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
07-12-2022

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.

07-12-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos fundamentos do
teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

07-12-2022


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 nº2022,CMN,S,05,3038, de 03-10-2022, 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 facto e de direito plasmados na nossa informação de 28-09-2022, nomeadamente:

- Alínea b) do art.º29º do RUEMN, em arruamentos com largura de 3m até 5m, é permitida a construção de varandas, desde que o balanço não exceda 0,30m..
- No projeto apresentado propõe as guardas das varandas em vidro laminado. Trata-se de uma construção localizada no “centro histórico do Sítio”. Embora a exigência com a qualidade arquitetónica seja transversal a toda a área do concelho, nos centros históricos essa exigência é ainda mais premente, porquanto o casco antigo da Nazaré é parte integrante da nossa marca identitária, que importa preservar com todas as características.

A arquitetura vernacular dos centros históricos da Nazaré, caracteriza-se por varandas com guardas metálicas de prumos verticais, com ou sem elementos decorativos. As guardas em vidro laminado, que começaram a ser aplicadas em alguns edifícios do concelho, desvirtuam claramente a qualidade do ambiente urbano dos centros históricos, porque são claramente dissonantes do ponto de vista plástico e arquitetónico.

Assim sendo julga-se que as guardas em vidro laminado, não contribui para a valorização estética do conjunto urbano em que se insere o edifício, pelo que a operação urbanística viola o disposto no art.º 121º do RGEU.

- Embora o plano de acessibilidades esteja instruído com termo de responsabilidade do seu autor, verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas técnicas, do DL n.º163/06 de 08 de Agosto:
 - ✓ N.º 1 do ponto 2.4.2 do anexo, a largura dos lanços de escadas não deve ser inferior a 1,2m.
 - ✓ N.º2 do ponto 3.2.2 do anexo, falta a previsão de instalação de ascensor de cabine.

- ✓ Ponto 4.9.2 do anexo, as portas de correr devem apresentar zonas de manobra desobstruídas, não acontecendo isso na instalação sanitária acessível.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com demolição integral do existente, na rua Frei Lourenço, Travessa da Fonte e Largo Padre Silvestre – Sítio, Nazaré.

A certidão do registo predial apresenta registada uma área de 71,01m², contudo o levantamento topográfico e implantação, estão identificados e delimitado uma área de 71,39m². Contudo a diferença encontra-se dentro dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial, para prédio urbanos.

É solicitada a constituição de propriedade horizontal, sendo da responsabilidade do interessado a descrição das mesmas.

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 detetaram-se os seguintes processos:

- Processo n.º253/04 e 548/19.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está inserido dentro dos 200m da faixa de risco.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

O requerente anexou ao pedido o parecer:

- CCDRLVT – que emitiu parecer favorável, devendo a Câmara Municipal da Nazaré assegurar a conformidade com o PDM e cumprimento das condicionantes legais.

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.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 – centro histórico do Sítio” aplicando-se o disposto no artº 31º.

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

“Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no artº31º.

A proposta cumpre o plano.

8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU do Sítio mas não confere direito a redução de taxas.

9. 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 nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante não cumpre:

- a) Alínea b) do art.º29º do RUEMN, em arruamentos com largura de 3m até 5m, é permitida a construção de varandas, desde que o balanço não exceda 0,30m.
- b) No projeto apresentado propõe as guardas das varandas em vidro laminado. Trata-se de uma construção localizada no “centro histórico do Sítio”. Embora a exigência com a qualidade arquitetónica seja transversal a toda a área do concelho, nos centros históricos essa exigência é ainda mais premente, porquanto o casco antigo da Nazaré é parte integrante da nossa marca identitária, que importa preservar com todas as suas características.

A arquitetura vernacular dos centros históricos da Nazaré, caracteriza-se por varandas com guardas metálicas de prumos verticais, com ou sem elementos decorativos. As guardas em vidro laminado, que começaram a ser aplicadas em alguns edifícios do concelho, desvirtuam claramente a qualidade do ambiente urbano dos centros históricos, porque são claramente dissonantes do ponto de vista plástico e arquitetónico.

Assim sendo julga-se que as guardas em vidro laminado, não contribui para a valorização estética do conjunto urbano em que se insere o edifício, pelo que a operação urbanística viola o disposto no art.º 121º do RGEU.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S16758-201912-P-00295-DSOT	Requerimento	NZR2019/00214	
Processo CCDR	450.10.204.00352.2019	Operação Urbanística	OBRA DE EDIFICAÇÃO	
Requerente	João Paulo Silvério Caneco	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Nazaré	
		Local	Sítio	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIÇÃO

A coberto do Portal Autárquico foi esta CCDR solicitada a pronunciar-se em matéria de Reserva Ecológica Nacional, especificamente nos termos do art.º 42.º do respetivo regime.

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se de um projeto de construção de um edifício de habitação multifamiliar, com três pisos mais cave, com localização na Travessa da Fonte nº 8, Sítio da Nazaré, freguesia e concelho da Nazaré.

- Área total do terreno - 71,40 m²
- Área de implantação - 71,40 m²
- Área bruta de construção - 285,60 m²
- Cércea: 10.30m

A pretensão implanta-se em tecido urbano consolidado, no centro histórico do Sítio da Nazaré.

ANÁLISE

Não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no art.º 42º do DL n.º 166/2008, na sua atual redação, que refere que nas situações de inexistência de delimitação municipal “*carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante.*”

A ação configura uma obra de construção, como tal uma ação interdita à luz deste regime, explicitamente referida no nº 1 do art.º 20º, pelo que carece de autorização da CCDR caso se implante nas áreas referidas no Anexo III supracitado.

Analisando os elementos disponibilizados no Portal do SIRJUE, conclui-se que a pretensão se implanta a cerca de 100 metros do topo da arriba pelo que se integra nas situações especificadas na alínea c) do Anexo III do DL n.º 166/2008, na sua atual redação, enquanto “Arribas e Falésias, incluindo faixa de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base”.

Nestes termos, a pretensão carece de autorização da CCDRLVT nos termos do art.º 42.º do RJREN.

Da análise efetuada conclui-se o seguinte:

- a localização proposta para a edificação em causa é uma área consolidada, a cerca de 100m do topo da vertente, afigurando-se-nos que, face à situação existente, a construção em causa não causará agravamento da estabilidade da arriba nem impactes negativos em termos de dinâmica costeira e conservação da natureza.
- o Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, integra o local em Espaço Urbanizável o qual se rege pelo disposto nos artigos 48º e 49º do regulamento do PDM, competindo à CM garantir a respetiva conformidade. Atendendo à alteração do PDM, por adaptação daquele plano, para compatibilização das normas ao Programa da Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel, a pretensão não abrange áreas sob regime de Proteção e Salvaguarda.

Face ao exposto, esta CCDRLVT, nos termos do artº 42º do DL nº 166/2208, de 22 de agosto, com a redação atual, **autoriza a construção pretendida**. Caberá à Câmara Municipal da Nazaré a aferição e garantia do cumprimento integral do disposto no seu PDM e de outras condicionantes legais.

PARECER

Favorável	X	Desfavorável		
A Câmara Municipal da Nazaré deverá assegurar a conformidade com o PDM e cumprimento das condicionantes legais.				

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

(Por subdelegação de competências do Despacho n.º 8129/2019, de 13 de setembro)



Carlos Pina

19/12/2019

GUIDA
MARIA
VICENTE
FILIPE

Assinado de forma
digital por GUIDA
MARIA VICENTE FILIPE
Dados: 2022.04.20
10:43:18 +01'00'

<http://www.ccdr-lvt.pt> · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981



INTERESSADO: João Paulo Silvério Caneco

LOCAL: Travessa da Fonte, nº 8, Sítio — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 1602 - Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 139/22

REQUERIMENTO Nº: 1657/22

DESPACHO:

(Competência delegada conforme o Edital n.º 60/2021)

CHEFE DE DIVISÃO:

À Arq. Maria João Cristão

Aplicar as disposições constantes do nº 2 do ponto 3.2.2 das normas técnicas de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada com a interpretação que os Serviços têm aplicado. Tratando-se de edifício com 3 pisos deve ser previsto espaço para futura colocação de ascensor de cabine.

14-09-2022

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição

(Ao abrigo de nomeação e delegação de competência conferido pelo Despacho A1 150/2021, editado pelo Despacho V1552/2021)

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com demolição integral do existente, na rua Frei Lourenço, Travessa da Fonte e Largo Padre Silvestre – Sítio, Nazaré.

È apresentada uma explanação sobre a aplicação do n.º2 do ponto 3.2.2 do anexo do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto - previsão de instalação de ascensor de cabine, fundamentado a exposição, passo a citar:

“Não existe continuidade entre as zonas comuns /acesso aos 3 pisos, logo foi proposto a entrada directa a pessoas com mobilidade condicionada ao piso 00 e criada uma zona comum ao piso 01 e 02 com o acesso vertical preparado para a colocação de uma Plataforma elevatória de escada.

Não foi proposto a colocação de um ascensor de cabine, visto este só subir dois pisos e no nosso entender uma medida desnecessária tanto a nível de espaço como monetária.”.

Contudo o n.º2 do ponto 3.2.2 do anexo do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto, indica, passo a citar:

“Ascensor de cabine que satisfaçam o especificado da secção 2.6, no caso de edificios com três e quatro pisos.”

Não sendo especificado se a entrada teria que ser comum ou não, sendo só indicado o número de pisos a considerar.

2. CONCLUSÃO

Assim sendo, solicito parecer jurídico sobre a validação do modo que os serviços técnicos tem afetado a aplicação do ponto 3.2.2.

13-09-2022



Maria João Cristão, Arq^ª