

**LOCAL:** Rua Professor Xavier Coelho e r. Couto Ferreira — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Formulário nº 5272 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 276/23**REQUERIMENTO Nº:** 1060/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
12-07-2023

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.  
12-07-2023


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.  
12-07-2023

Maria Teresa Quinto  
Chefe da 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 1974, de 7/06/2023, 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 05/06/2023, nomeadamente:

### 2. IDENTIFICAÇÃO

*Trata-se do pedido de licenciamento de um edifício de habitação multifamiliar, sito na rua Professor Xavier Coelho e rua Couto Ferreira — Valado dos Frades.*

*A operação urbanística tem associada a prévia demolição da construção existente.*

### 3. 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.*

### 4. ANTECEDENTES

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

- *Processo nº 27/09.*

### 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 PDMN 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 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., 2ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., 2ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R.,*

2.ª Série, n.º179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª 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 II” aplicando-se o disposto no n.º 3 art.º 42º do regulamento do plano, por remissão do seu artigo 43º.

O local onde se insere a construção é uma zona de circulação muito difícil, resultado de arruamentos muito estreitos e sem possibilidade de estacionamento marginal.

No local já existe uma edificação que vai ser objeto de demolição. Essa construção é uma das que muito estrangula a denominada de rua Estreita. A proposta de implantação prevê um ligeiro recuo para o alinhamento da construção a poente, mas na ligação à rua Couto Ferreira não está previsto qualquer recuo para alargamento da rede viária.

Não sendo possível uma solução global que resolva a circulação rodoviária nesta zona, a verdade é que intervenções pontuais podem melhorar substancialmente a circulação. Assim sendo e na nossa opinião a rua Estreita pode e deve ser alargada na interceção com a rua Couto Ferreira, implantando a nova construção num alinhamento definido pelo plano que ligue o cunhal identificado com a cota 19.72 com o cunhal identificado com a cota 19.01. Só nestas condições se considera estar a ser respeitado o alinhamento definido pelas construções existentes conforme dispõe a alínea a) do n.º 3 do art.º 42º do regulamento do PDM.

Relativamente à cêrcea proposta entende-se que se está a respeitar a cêrcea dominante no local exceto na rua Professor Xavier Coelho. Neste arruamento admite-se a existência de 3 pisos, mas com o ultimo piso recuado à semelhança da construção confinante a poente, aliás só nessas condições se poderá considerar respeitado o art.º 59º do RGEU.

## **8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

A operação urbanística situa-se na ARU do Valado dos Frades e 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 n.º 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.

Para a rua Professor Xavier Coelho não se respeita o art.º 59º do RGEU.

Para a rua Couto Ferreira é desaconselhável a edificação de corpos balançados porquanto estrangulam a circulação numa das artérias principais de Valado dos Frades.

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

As portas das instalações sanitárias dos T1 não observam o disposto no n.º 4.9.6 das normas técnicas.

**11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

*Aceitável.*

**12. ENQUADRAMENTO URBANO**

*Desadequado porque não cumpre o PDM conforme se justifica no ponto 6 da presente informação.*

**13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

*O local está satisfatoriamente infraestruturado.*

**14. 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.

12-07-2023



Paulo Contente

Arquiteto