

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
04-09-2023

MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Helena Pola

**LOCAL:** Casal das Neves — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 6607 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 436/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1519/23

com a alínea b).  
Concordo  
01-09-2023

**DESPACHO:**

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

À Reunião de Câmara  
01-09-2023

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

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:  
a) Submeter à decisão 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, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE;  
b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

31-08-2023

Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de um conjunto de 2 moradias sito na Serra da Pescaria, Famalicão.

**2. SANEAMENTO**

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º 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 detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 91/07 e PL 2/16.

### 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 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 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., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, 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 urbanizável categoria H3” aplicando-se o disposto nos artigos 48.º e 52.º do regulamento do plano.

A moradia a que corresponde a fração A possui claramente 3 pisos acima do solo dado que o denominado piso -1 se encontra maioritariamente acima do solo, com uma sobreposição de 3 pisos acima do solo no mesmo plano de fachada (em situação em que o RUEMN não permite considerar cave), situação ainda mais agravada pelo facto de a fachada noroeste possuir uma altura total de 14,30m, que corresponde à altura aproximada de um edifício de 5 pisos acima do solo.

Considera-se assim estar a ser violado o disposto na alínea d) do art.º 52.º do regulamento do PDM.

### 7. 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 20.º do RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

O projeto prevê a sobreposição de 3 pisos acima do solo na fachada noroeste com pé-direito muito acima do normal, o que implica a proposta de uma altura máxima de fachada de 14,30m, que corresponde à altura aproximada de um edifício de 5 pisos acima do solo. Esta altura da edificação é claramente dissonante da envolvente construída e, portanto, compromete pela sua proporção e aparência o conjunto arquitetónico em que se insere, violando assim o disposto no art.º 121º do RGEU.

O muro de vedação confinante com a rua da Louraça possui 2,00m, excedendo o máximo de 1,50m previstos na alínea c) do nº 1 do art.º 24º do RUEMN.

As duas moradias totalizam uma área bruta de construção de 2.501,64m<sup>2</sup>, pelo que nos termos do disposto na subalínea i) da alínea b) do art.º 5º do RUEMN configuram uma operação urbanística de impacto relevante.

Assim sendo a operação urbanística está obrigada a cumprir o disposto na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março, nomeadamente:

- a) Deveria prever a cedência de 56,00 m<sup>2</sup> para espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Deveria prever a cedência de 70,00 m<sup>2</sup> para equipamento de utilização coletiva;
- c) 5 lugares de estacionamento privativo e um lugar de estacionamento público.

O projeto não prevê a cedência de quaisquer áreas para espaços verdes e de utilização coletiva ou de equipamento de utilização coletiva, contudo tratando-se de áreas de pequena dimensão que não cumprem os requisitos previstos nos artigos 17º e 18º do RUEMN, se poderá dispensar a sua previsão optando por compensação em numerário ou espécie.

Relativamente a estacionamentos o projeto prevê a existência de 6 lugares todos de natureza privada, contudo afeta apenas 1 lugar à fração B, que considerando que esta moradia possui uma área superior a 120m<sup>2</sup> deverá ter afetos 2 lugares. Não se prevê ainda qualquer lugar de natureza pública, o qual não deve ser dispensado porque existem condições físicas para a sua previsão.

## **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 n.º 2 do art.º 3º do Decreto-Lei 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**

Desadequado pelas razões enunciadas no ponto 6 e 7 da presente informação.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O projeto apresentado não define o nível de intervenção em espaço público na área que medeia o arruamento atual e o futuro muro de vedação (na zona de entrada automóvel) situação que deve ficar clara na planta de implantação.

**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 10 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.

28-08-2023



Paulo Contente  
Arquiteto