

LOCAL: Rua das Figueiras, n.ºs 11 e 13 e Rua dos Banhos Quentes, n.º 10 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº 7838 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 606/22

REQUERIMENTO Nº: 1965/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
17-10-2023



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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.

17-10-2023



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.

17-10-2023



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. 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, que estabelece o 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.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de ampliação de um edifício sito na Rua das Figueiras, n.ºs 11 e 1 e Rua dos Banhos Quentes, n.º 10 — Nazaré.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

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

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT: emitiu parecer favorável.

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.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., 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), 1ª correção material publicada em D.R., 2.ª 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, nº 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 I – centro histórico da Nazaré” aplicando-se o disposto no artº 31º 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. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas não se considerando obra de reabilitação não confere direito a redução de taxas.

8. 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, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (RJUE), está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 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.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

A solução arquitetónica apresentada mantém a existência de uma plataforma de nível paralela ao edifício e que estrangula a já pouca largura do arruamento. Tal situação existe atualmente e destina-se a permitir o acesso ao edifício.

Na solução agora apresentada mantêm-se as entradas do edifício onde existem atualmente. Ao manterem-se as entradas no mesmo local já não se pode solicitar a demolição da plataforma de nível que garante o acesso ao imóvel.

A manutenção da solução atual impossibilita a remoção deste obstáculo à circulação, perpetuando-o no local, não obstante é uma situação existente consolidada no tecido urbano.

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 RJUE, e considerando o acima exposto propõe-se a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 18 meses para a conclusão da obra.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do RJUE, 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 nº113/2015, 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.

16-10-2023



Paulo Contente
Arquiteto



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 13.º-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	S12154-202309-P-00293-DSOT	Requerimento	NZR2023 / 00033	
Processo CCDR	450.10.204.00011.2023	Operação Urbanística	Alteração e ampliação de um edifício de habitação coletiva	
Requerente	Maria Deolinda Oliveira Soares Bem	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Nazaré	
		Local	Rua dos Banhos Quentes, nº 10	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio, e 124/2019, de 28 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIÇÃO

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do artigo 13.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

No âmbito do portal do SIRJUE, o processo em apreço é igual ao anteriormente apresentado através do requerimento **NZR2023/00032**, referente à mesma pretensão, pelo que se mantém o parecer então emitido, o qual se transcreve a seguir:

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Pretende-se executar obras de alteração e ampliação de um edifício de habitação coletiva, sito na Rua dos Banhos Quentes nº 10 e na Rua das Figueiras nº 11 e 13, na freguesia e concelho da Nazaré.

Consultados os elementos disponibilizados no Portal do SIRJUE, o edifício em causa tem 3 pisos, sendo um deles um sótão e encontra-se constituído em propriedade horizontal por 2 frações habitacionais, de tipologia T2.



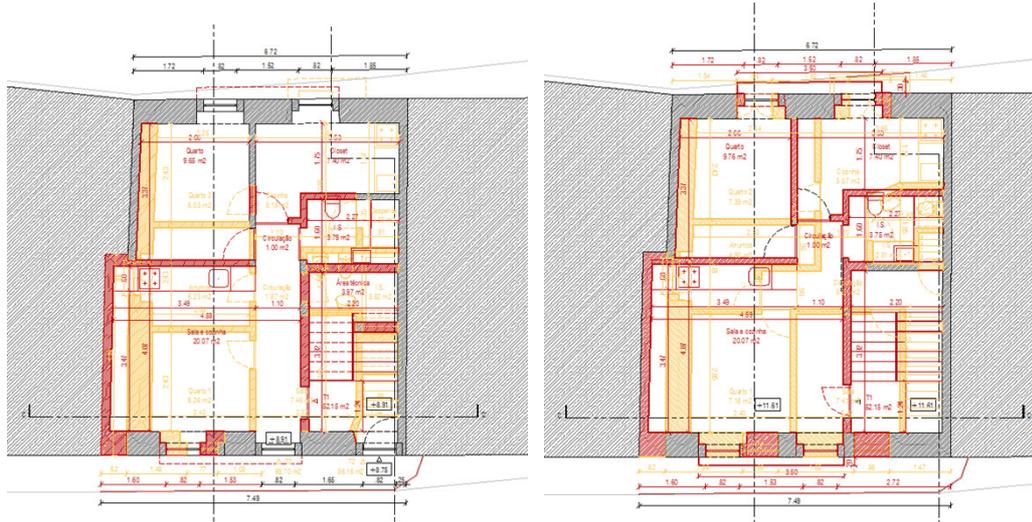
De acordo com a certidão permanente constante daqueles elementos, estamos na presença de uma parcela com uma área de 63,00m², ocupados na sua totalidade pelo edifício destinado a habitação com três pisos.

Na memória descritiva refere-se que a edificação existente tem data de construção anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

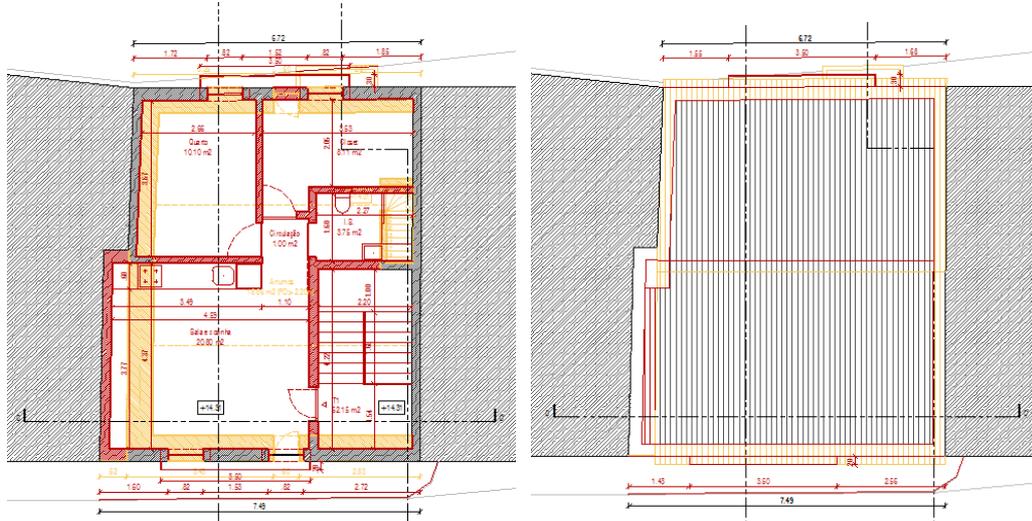
Refere-se que se verifica a existência de diversas patologias da construção existente, tornando-se urgente proceder à intervenção proposta, através da qual se pretende reabilitar a edificação existente, conferindo-lhe as devidas condições de habitabilidade.

Apresentam-se de seguida algumas peças desenhadas e índices urbanísticos que acompanham o presente requerimento.

Alterações - Planta do piso 1 e 2



Alterações - Planta do piso 3 e Cobertura



6 - QUADRO SINÓPTICO

	EXISTENTE	PROPOSTO
Superfície total do terreno	63.03 m ²	63.03 m ²
Área de implantação	60.10 m ²	63.03 m ²
Área de logradouro	2.93 m ²	0
Área bruta de construção	142.86 m ²	189.09 m ²
Índice de construção	2.27	3
Número de pisos (acima do solo)	3	3
Número de pisos (abaixo do solo)	0	0
Altura máxima da fachada	7.06 m	9.76 m
Altura máxima da edificação	9.56 m	12.26 m
Total de fogos e tipologia	2 x T2	3 x T1

ANTECEDENTES

No âmbito do portal do SIRJUE, o processo em apreço tem como antecedente o requerimento **NZR2023/00002**, e o

requerimento **NZR2023/00023**, ambos de teor desfavorável, por falta de comprovativo por parte Câmara Municipal da Nazaré (CMN), da legalidade da construção através de licença ou de declaração de isenção da mesma.

ANÁLISE

Não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 166/2008, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, mais precisamente no artigo 42.º - "Inexistência de delimitação municipal", onde se lê no seu ponto 1, "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, que ainda não tenham sido objeto de delimitação."

De acordo com a instrução do processo, realizada na UITP (Unidade de Instrução Técnica de Processos) desta CCDR, conclui-se que a pretensão se localiza a menos de 200 m (aproximadamente a 150 m) da base da arriba, pelo que se está perante a situação especificada na alínea c) do Anexo III do Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Nestes termos a pretensão **carece de autorização da CCDRLVT** nos termos do artigo 42.º do RJREN, resultando da análise o seguinte:

- Está-se perante uma obra de alteração/ampliação de um edifício localizado a cerca de 150 m da base da arriba, e dado o tipo de intervenção e a sua inserção no conjunto edificado, considera-se que a ação proposta não deverá agravar as situações existentes em termos de estabilidade da arriba ou induzir um acréscimo de risco para a segurança de pessoas e bens.
- O Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, publicado através da RCM n.º 7/97, de 16 de janeiro, com as subsequentes alterações integra o local em Espaços Culturais - Centro Histórico da Nazaré, UOPG2, Relativamente ao Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, aquele plano integra o local em Áreas Predominantemente Artificializadas, devendo cumprir-se as disposições regulamentares daquele plano.
- Foi apresentado documento comprovativo da isenção do licenciamento da edificação por parte da CMN, atenta à sua data de construção.

Assim nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, esta CCDR, **autoriza a realização da ação em causa, no âmbito do Regime Jurídico da REN.**

PARECER

Favorável	X		
-----------	---	--	--

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território,
(Competências delegadas pelo Despacho n.º 6432/2022, de 2 de maio, publicado na 2ª série do DR de 20 de maio de 2022)

Carlos Pina

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**
Data: 2023.09.01 13:34:46+01'00'

/JP

