

MUNICÍPIO DE
PENICHE

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Núcleo de Gestão Urbanística e de Projetos

1.8 Conforme o exposto na tabela, verifica-se que a operação urbanística proposta continua a não garantir o número mínimo de lugares de estacionamento privado e públicos, conforme o estabelecido no artigo 37º do RMUE, que remete para a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro. A ausência de número mínimo de lugares de estacionamento provoca uma sobrecarga nos níveis de serviço de infraestruturas, direcionando a operação urbanística para geradora de impacte semelhante a um loteamento, conforme previsto na alínea c) do artigo 11º do RMUE.

1.9 Face ao exposto no número anterior, o interessado ficará obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, uma vez que a operação urbanística não prevê cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, conforme previsto no n.º 5 do artigo 44º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

A.b.c.	Espaços Verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
703.85m ²		
Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro	164.23m ²	205.29m ²
Proposto em projeto	0	0
Diferenças	-164.23m ²	-205.29m ²

2. Conclusão

Face ao exposto, julga-se que a operação urbanística poderá ser viabilizada, desde que respeite as condições expressas nos pontos 1.4 a 1.9, bem como as restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis, pelo que poderá merecer um parecer favorável condicionado.

O pedido em apreço foi instruído no âmbito do n.º 1 do artigo 14º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, resultando uma análise técnica baseada em escassos elementos processuais, pelo que a operação urbanística não dispensa de uma apreciação mais detalhada, no âmbito de um pedido de licenciamento, a apresentar nos termos previstos no artigo 4º do mesmo diploma, podendo surgir novas condições ou nova interpretação face ao que agora se transmite.

À Consideração Superior,

Joana Tavares, Arquiteta

MUNICÍPIO DE
PENICHE**CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE**

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Núcleo de Gestão Urbanística e de Projetos

operação urbanística se enquadra agora nos propósitos definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

1.3 Analisados os novos elementos processuais, no âmbito das competências deste gabinete, julga-se que as alterações introduzidas são suficientes para que seja alterado o sentido de emitir um parecer desfavorável ao pedido de informação prévia, tendo sido ultrapassadas as condições técnicas transmitidas nos pontos 4.1, 4.2 e 4.3 do anterior parecer técnico emitido por este gabinete.

1.4 Todavia, julga-se que a trapeira proposta na fachada principal deverá ser reformulada e ajustada na proporção de modo a diminuir o seu impacto visual e volumétrico no conjunto, devendo a mesma estar dissimulada na pendente da cobertura. O mesmo se aplica ao guarda-corpo proposto no terraço da fração "E", que deverá apresentar-se recuado, no sentido de ficar integrado na pendente da cobertura, por forma a garantir uma inserção harmoniosa com o conjunto edificado existente, nos termos do artigo 21º do RMUE.

1.5 Mais se informa que, a guarda proposta para o terraço deverá respeitar o disposto na alínea e) do n.º 6 do artigo 39º do RMUE.

1.6 Relativamente à composição do alçado principal, julga-se que deverá ser repensada a solução proposta, nomeadamente no que se refere aos vãos que antecedem o alpendre, por forma a proporcionar uma relação equilibrada e harmoniosa com os restantes vãos propostos.

1.7 Confrontada a operação urbanística agora proposta com os parâmetros de dimensionamento para lugares de estacionamento, estabelecidos no artigo 37º do RMUE e na alínea d) do n.º 3.1 do artigo 11º do regulamento do PDM, informa-se o seguinte, de acordo com a tabela:

1T3; 3T2; 1T1 5 Fogos Habitacionais	Estacionamento Privado	Estacionamento Público
	Habitação coletiva	
Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro + artigo 37º do RMUE	7 lugares	3 lugares
Proposta	6 lugares	0 lugares
Diferenças	-1	-3



CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Núcleo de Gestão Urbanística e de Projetos

Requerente: Ernestina Rocha Laranjeira - Cabeça de Casal da Herança de

Local: Rua Garrett - Peniche

Assunto: Pedido de informação prévia sobre a Reabilitação do Existente, com demolição parcial e Construção de Edifício Multifamiliar

Processo n.º 433/24

Data: 2024/09/05

GABINETE DE ARQUITETURA

Na sequência da deliberação da Câmara Municipal, em reunião realizada em 31/05/2024, procedeu-se à audiência prévia ao interessado, nos termos do artigo 121º do Código de Procedimento Administrativo, manifestando-se a intenção de emitir um parecer desfavorável, pelos motivos apresentados no parecer técnico do gabinete de Arquitetura do Núcleo de Gestão Urbanística e de Projetos da DPGU, datado de 15/05/2024.

Em sede de audiência prévia, o interessado apresentou novos elementos processuais, através do requerimento n.º 1813/24, submetido em 30/07/2024, apresentando o projeto de arquitetura reformulado.

1. Análise

No âmbito das competências deste gabinete, confrontados os elementos processuais reformulados com o parecer técnico anteriormente emitido por este gabinete, datado de 15/05/2024, com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, resulta a seguinte análise técnica:

1.1 Confrontado o projeto de arquitetura reformulado com o projeto anteriormente apresentado, verifica-se que o interessado propõe agora a preservação da fachada da moradia existente, alterando a designação da operação urbanística para "Reabilitação do existente, com demolição parcial (preservação da fachada principal da moradia) e construção de edifício de habitação coletiva", constituído por 5 fogos habitacionais (1-T3, 3-T2 e 1-T1), composto por um piso abaixo da cota de soleira (destinado a estacionamento e arrecadações) e dois pisos acima da cota de soleira, mais sótão, em regime de propriedade horizontal (condomínio), no prédio urbano descrito na Certidão da Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2835, com a matriz n.º 5194, situado na Rua Garrett, na localidade e freguesia de Peniche.

1.2 O edifício em apreço encontra-se em Área de Reabilitação Urbana, devendo compatibilizar-se com a Operação de Reabilitação Urbana aprovada e publicitada, o que advém a prioridade de reabilitação do edificado. O edifício existente confere identidade própria do centro urbano, designadamente no que se refere ao património arquitetónico, histórico e cultural, relevante para manter a imagem da cidade. Reconhece-se que a



MUNICÍPIO DE
PENICHE

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Requerente: Ernestina Rocha Laranjeira - Cabeça de Casal da Herança de

Local: Rua Garrett - Peniche -

Assunto: Pedido de informação prévia sobre a Reabilitação do Existente, com demolição parcial e Construção de Edifício Multifamiliar

Processo n.º 433/24

Data: 2024/09/16

DESPACHO

Concedido com a proposta de despacho.

À Reunião de Câmara para deliberação.

O Presidente da Câmara,
17-09-2024

Henrique Bertino Batista Antunes

PROPOSTA DE DESPACHO

Considerando o parecer técnico da DPGU em anexo, datado de 05/09/2024, e considerando que o PIP foi analisado ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do DL nº 555/99, de 16.12, na sua atual redação propõe-se emitir parecer favorável ao PIP nas condições do ponto 1.4 a 1.9 do parecer técnico atrás citado.

Mais se propõe, que o projeto a apresentar fique sujeito a licenciamento de acordo com o artigo 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Deve ser deliberado pela Exma. Câmara.

À Consideração do Sr. Presidente.

16-09-2024

Paula Lavado (Arq.ª)
Chefe Divisão - DPGU



MUNICÍPIO DE PENICHE

TELEFONE: 262 780 100 (5 LINHAS) | FAX: 262 780 111

CONTRIBUINTE N.º 506 812 820

Exmo.(a) Senhor(a)
Ernestina Rocha Laranjeira - Cabeça de Casal da
Herança de
Rua Francisco Sá Carneiro, N.º 88
2520-431 Peniche

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

N.º **2024,EXP,S,01,5361 - 26-09-2024**

Proc.º 433/24

ASSUNTO: Pedido de informação prévia sobre a Reabilitação do Existente, com demolição parcial e Construção de Edifício Multifamiliar

REQUERENTE: Ernestina Rocha Laranjeira - Cabeça de Casal da Herança de

LOCAL DA OBRA: Rua Garrett - Peniche

FREGUESIA: PENICHE

Relativamente à pretensão acima referenciada, objeto de apreciação em reunião camarária de 2024/09/20, cumpre-me informar V.Ex.ª de que foi deliberado emitir **PARECER FAVORÁVEL** à pretensão, conforme proposta da Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU), datada de 2024/09/16, de que se remete cópias.

O projeto a apresentar fica sujeito ao regime de licenciamento administrativo, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua atual redação, devendo o mesmo ser apresentado no prazo de 2 anos, a contar da data de receção do presente ofício. (*)

Para qualquer esclarecimento, poderá contactar o(a) gestor(a) de procedimento, Sara Tomás, através do n.º 262 780 100, ou ainda por correio eletrónico, sara.tomas@cm-peniche.pt.

Com os melhores cumprimentos.

Por Delegação do Diretor Municipal,
A Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão
Urbanística,

(Despacho n.º 10-A/2023 de 28/04)

Paula Lavado, Arqt.ª

Em anexo: Cópia dos pareceres da DPGU.
afroita-DPGU

(*) Findo este prazo, poderá ser solicitada a declaração de manutenção de pressupostos prevista no n.º 5, do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, devendo para o efeito apresentar o respetivo requerimento antes do término do prazo.

