



Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo

C. Conhec. C.M.Nazaré

Ex.<sup>mo</sup> Senhor

José Emilio Moura do Nascimento

Rua Castelhana, 4

2460-353 Cela Velha

DRAP LVT

OF/723/2017/ERRALVT/DRAPLVT

15-12-2017 17:18:30

211/ERRALVT/2017

Proc. N.º

Fls.

136/16  
96  
f

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

OF/723/2017/ERRALVT/DRAPLVT

**ASSUNTO:** **PROCESSO Nº 211/ERRALVT/17 – José Emílio Moura Nascimento** – Legalização de dois anexos com as áreas de 15 m<sup>2</sup> e 23 m<sup>2</sup> e de um telheiro com 30 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total a legalizar de 68 m<sup>2</sup>, de apoio a um estabelecimento de restauração, no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2928 e inscrito na matriz predial urbana sob o art. 6572, situado em Casa da Guarda da Barca, na freguesia e concelho de Nazaré  
(Decisão)

A Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo reuniu no passado dia 13/12/2017, e nos termos do artigo 23º, do Decreto-Lei 73/2009 de 31 de Março alterado pelo Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro e Portaria nº 162/2011, de 18 de Abril, apreciou a possibilidade de utilização não exclusivamente agrícola do solo referenciado no processo em epígrafe e assinalado na planta anexa, tendo deliberado conforme excerto de ata que abaixo se transcreve:

«Analisados os elementos do processo, a Entidade delibera, por unanimidade, informar que não tem **nada a opor** ao pretendido, pelos motivos adiante expostos:

1. *Relativamente à legalização dos anexos referenciados com as letras D e E, e com as áreas de 15 m<sup>2</sup> e 23 m<sup>2</sup> respetivamente, pelo facto dos mesmos se situarem na parte do prédio que não está integrada na RAN, conforme a respetiva delimitação em vigor para o concelho da Nazaré.*
2. *Relativamente à legalização do telheiro referenciado com a letra F e a área de 30 m<sup>2</sup>, pelo facto de se tratar de uma construção em madeira, facilmente amovível, situada sobre a linha limítrofe da RAN, resultando assim uma ocupação irrelevante de solos dessa Reserva, a qual não causa graves prejuízos para os interesses tutelados pelo seu regime jurídico.*

*Foi tido em consideração o parecer da DGADR nº Of\_DSTAR\_DOER\_DOC00012762\_2017, emitido em 27/11/2017.*

*Este parecer não dispensa o cumprimento do PDM, das restantes restrições e servidões de utilidade pública em presença no local e demais legislação aplicável».*

Cumprimentos,

Vasco Maciel Costa

Chefe de Divisão de Ambiente e Ordenamento do Território

Anexo:2 extratos de plantas

RSS/me





Proc. N.º 136/16  
Fls. 99

**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Processo nº 136/16**  
**Requerimento nº 55/18**

**REQUERENTE:** José Emílio Moura Nascimento  
**SEDE:** Rua Castelhana, n.º 4 — Cela Velha  
**LOCAL DA OBRA:** Casa da Guarda da Barca — Nazaré  
**ASSUNTO:** "junção de elementos"

**DATA:** 18 de JANEIRO de 2018

**NOME DO TÉCNICO:** PAULO JORGE CONTENTE

PROPOSTA DE DECISÃO:	DECISÃO:
<p>A chefe da DPU</p> <p>Maria Teresa Quinto ...../...../.....</p>	

**INFORMAÇÃO TÉCNICA**

**1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO**

No âmbito da audiência prévia, veio o requerente apresentar uma autorização emitida pela ERRALVT, na qual foi concedida a utilização não exclusivamente agrícola do solo, concretamente autorizaram a permanência na RAN das construções a legalizar.

O parecer emitido é ainda esclarecedor de que a única construção que se pretende legalizar e que se situa em RAN é um telheiro com 30,00m<sup>2</sup>, o que valida a planta produzida pelo gabinete SIG (folha 86 do processo).

Considerando que a presente legalização tem como antecedente o licenciamento de um restaurante, no âmbito do processo nº 184/98, julga-se salvo melhor opinião que não se coloca a questão do uso do imóvel, sendo indiscutível que o mesmo já está licenciado para restaurante.

Como a construção que se pretende licenciar e que se situa em RAN, é um alpendre coberto e não encerrado tal área não releva para o cálculo do índice bruto de construção.



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

Consideram-se assim ultrapassadas as questões de ordem regulamentar e urbanística que sustentaram a anterior apreciação desfavorável.


**2. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art. 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, e considerando o acima exposto propõem-se superiormente o seu deferimento.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual (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 II do Anexo I da Portaria n.º113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade;
- 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.º31/2009, de 3 de julho, com a redação atual;

O Técnico Superior

  
(Paulo Jorge Contente, Arq.)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÕES / DESPACHOS

---

À DPU.  
16-04-2018

Ana Neto

Ana Neto

Para junção ao processo e  
encaminhamento para o arquiteto

16-04-2018

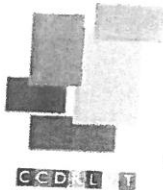
Maria Teresa Quinto

Maria Teresa Quinto

Procedi em conformidade.  
17-04-2018  
Ana Mateus

Ana Mateus

Proc. N.º 136116  
Fls. 113  
4



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

111

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré  
Av. Vieira Guimarães, 54  
2450-951 NAZARÉ

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
122/2018/DPU	0435 de 18-02-08	S05633-201804-VP 100.20.001.00028.2018	

ASSUNTO: **Pedido de Parecer**  
**Obras de alteração/legalização de anexos**  
**Processo n.º 136/16**

Em resposta à solicitação mencionada em epígrafe, junto se envia a V.Ex<sup>a</sup>. cópia da informação técnica DSAJAL/DAJ n.º 105064-201804, elaborada pela Dra. Isabel Vassalo, com os despachos que a mesma mereceu.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

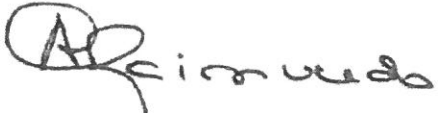


José Neto

Anexo: o mencionado

600075819

Proc. N.º 136/16  
Fis. 1/2  
2

CCDR LVT

Informação Número	Pasta Número	Data
<b>PARECER</b>	<b>DESPACHO</b>	
Concordo. À consideração superior a transmissão deste parecer à CM da Nazaré.	Visto.	
A Diretora de Serviços	Autorizo a transmissão.	
	O Vice-Presidente	
Adriana Raimundo		
09-04-2018	José Neto	
Concordo com a análise aqui enunciada sobre as questões submetidas a pronúncia desta CCDR, pela Câmara Municipal da Nazaré.	10-04-2018	
À consideração superior a transmissão deste Parecer à autarquia consulente para os efeitos tidos por convenientes.		
		
09-04-2018		



CCDR-LVT

I05064-201804-DSAJAL/DAJ 100.20.001.00028.2018

ASSUNTO: Obras de legalização de anexos  
Câmara Municipal da Nazaré

09-04-2018

Proc. N.º

Fls.

126/116  
111  
7

## 1.A questão:

A Câmara Municipal da Nazaré solicitou a estes serviços a emissão de parecer jurídico "sobre a possibilidade de legalização dos dois anexos e do telheiro face às disposições do artigo 35º e 38º do Plano Diretor Municipal da Nazaré".

## 2.Enquadramento:

A pretensão refere-se à legalização de dois anexos, com 15m<sup>2</sup> e 23m<sup>2</sup> respectivamente, e à construção de um telheiro em madeira, de 30m<sup>2</sup>, os quais se configuram como complemento a um restaurante e outra construção já licenciados, no mesmo espaço.

No PDM, em termos de uso e ocupação do território e classificação do espaço, o projeto insere-se em Espaço Florestal (os dois anexos), abrangendo, para a instalação do telheiro, também uma parte que se situa em RAN.

## 3. Análise:

Em termos de análise, começamos por notar o seguinte, que se coloca como questão prejudicial:

Os elementos de que dispomos no processo enviado pela Câmara Municipal apresentam alguma incongruência, no sentido de que não há uma total correspondência entre si, o que dificulta o delinear da questão.

De facto, a questão é-nos colocada como sendo de "legalização" de três construções, há uma informação técnica da Câmara Municipal de 31-10-2016, que se refere à "legalização da ampliação de uma construção", posteriormente outra informação técnica, de 18.01.2018, esclarece que a única construção que se pretende legalizar é a que se situa em RAN, ou seja, o telheiro.

Assentamos em que "a presente legalização tem por antecedente o licenciamento de um restaurante no âmbito do processo nº 184/98", o que condiz com o constante da memória descritiva, que confirma que as construções existentes estão licenciadas ao abrigo do referido processo nº 184/98.

Em termos de legalidade urbanística, importa então analisar a situação da RAN e a da regulamentação do PDM, em particular da aplicabilidade dos artigos 35º e 38º do articulado do



**CCDR-LVT**

Regulamento à situação sub judice, dado o facto de o Município não ter procedido à alteração, por adaptação, das disposições deste plano com as do PROTOVT, em termos da respetiva compatibilidade.

3.1.O processo que a Câmara Municipal enviou em anexo, assim como as informações internas e demais documentação, demonstram que a questão relativa à condicionante da Reserva Agrícola Nacional foi devidamente informada e seguiu os procedimentos corretos, como decorre claramente do parecer emitido pela Direção Regional da Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo, de 15-12-2017, OF/723/2017/ERRALVT/DRAPLVT.

De facto, e relativamente a esta matéria, apenas o telheiro vai ocupar solos da RAN, mas, no parecer daquela entidade, por se "tratar de um construção de madeira, facilmente amovível, situada sobre a linha limítrofe da RAN", considera-se que resulta numa "ocupação irrelevante dos solos da Reserva, a qual não causa graves prejuízos para os interesses tutelados pelo seu regime jurídico".

Não se colocam pois questões relativamente a esta condicionante.

3.2. Outra situação tem a ver com a aplicabilidade do disposto nos artigos 35º e 38º do Regulamento ao caso sub judice.

Como se disse, em termos de PDM o projeto insere-se em Espaço Florestal, sendo que o telheiro se insere em terrenos de RAN.

Nos termos do artigo 35º nº 2 do Regulamento do PDM, em "Áreas de agricultura intensiva – Espaços Naturais e de Proteção da Paisagem", podem, nos termos da lei, ser autorizadas edificações ou abrigos fixos ou móveis estando, no entanto, sujeitas a uma série de condicionamentos relativos ao índice de construção bruta, à superfície bruta do pavimento, à cêrcea máxima, e ao abastecimento de água e a drenagem de esgotos.

Nos termos deste preceito, e tendo em consideração o parecer da Direção Regional da Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo, é admissível a construção do telheiro.

Por sua vez, o artigo 38º nº3 admite, para "Espaço Florestal", que a Câmara Municipal permita a localização de instalações hoteleiras e similares, desde que estas se localizem em prédio rústico legalmente constituído de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, nunca inferior a 1ha, que não tenda a formar aglomerado de um e de outro lado da via.

Ora, os pareceres técnicos da Câmara Municipal de 31 de outubro de 2016 e de 18 de Janeiro de 2018, esclarecem que a presente legalização tem com antecedente o licenciamento de um restaurante, no âmbito do processo camarário nº 184/98, sendo que a área da propriedade é de 1920,00 m<sup>2</sup>.

Consideramos pois que a situação se enquadra no âmbito de aplicação do artigo 38º, à luz do qual é admissível o licenciamento dos anexos.



ff

## CCDR-LVT

3.3. Finalmente falta analisar a situação que decorre do facto de o Município não ter procedido à alteração, por adaptação, das disposições do seu PDM com as do PROTOVT, em termos da respetiva compatibilidade, o que tem como consequência a suspensão das normas identificadas na alínea h) do nº 3 do Aviso (extrato) nº 7164/2010, publicado no DR, 2ª série, nº 69, de 9 de abril de 2010, entre as quais se encontram as disposições do artigo 35º nº 2, alíneas a), b) e c) e do artigo 38º, nº 3, alíneas a) e b) do regulamento do PDM.

Na realidade, a não adaptação do disposto no PDM à normativa do PROTOVT tem expressamente essa consequência - a suspensão das normas cuja compatibilidade não se verifica.

No caso vertente, a incompatibilidade aferida não é com o articulado dos preceitos na sua totalidade, senão vejamos:

No artigo 35º, nº 2, alíneas a), b) e c) a incompatibilidade verifica-se relativamente aos índices das construções, superfície do pavimento e cêrcea, e com os condicionamentos a observar, mas não com a possibilidade de autorização de construção.

Também no artigo 38º, nº 3, alínea b), foi considerada incompatível a norma que impõe condicionamentos à construção de instalações hoteleiras e similares, mas não propriamente à possibilidade de licenciamento dessas edificações naquele espaço.

Estão pois suspensas as normas que impõem condicionamentos às construções, mas não as que permitem a sua realização, pelo que consideramos que os artigos 35º e 38º se mantêm em vigor, e são válidos e eficazes, com exceção das referidas alíneas.

Seguindo este raciocínio, cabe então questionar se deixa de haver condicionamentos a estas construções, e quais os índices aplicáveis.

Somos de opinião que a resposta a esta questão será a do bom senso e a do respeito pela lei, ou seja, os índices aplicáveis não podem ser senão índices que se conformem com o disposto no PROTOVT, tentando assim ultrapassar essa incompatibilidade.

## 4 Conclusões:

4.1. Em resposta à questão colocada, o nosso parecer é o de que é possível a legalização dos dois anexos e do telheiro face às disposições do artigo 35º e 38º do Plano Diretor Municipal da Nazaré, e ao parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, de 13-12-2007;



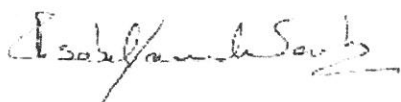
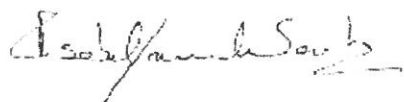
**CCDR-LVT**

4.2. Somos de opinião de que estão suspensas as normas que impõem condicionamentos às construções, mas não as que permitem a sua realização, pelo que consideramos que os artigos 35º e 38º se mantêm em vigor, e são válidos e eficazes, com exceção das referidas alíneas.

4.3. O nosso parecer é o de que os índices aplicáveis às construções terão de ser procurados no respeito pelo disposto no PROTOVT nesta matéria, procurando ultrapassar a incompatibilidade detetada.

É este o meu parecer, que submeto à consideração superior.

A Jurista



Isabel Vassalo Santos

