



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Camara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: Infimos Detalhes - Sociedade Imobiliaria S.a

LOCAL: Quinta das águas Belas — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Junção de Elementos - Emissão de parecer”

PROCESSO Nº: 233/83

REQUERIMENTO Nº: 1169/21

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
21-09-2021

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

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente.
22-09-2021

A.Chefe.de.Divisão.da.DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de indeferimento do projeto de arquitetura.

21-09-2021

O Chefe de Divisão da DPU,
Em regime de Substituição
Paulo Contente

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2021,CMN,S,05,2158, de 09-07-2021, 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 facto e de direito plasmados na nossa informação de 06-07-2021.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de legalização de edifício unifamiliar, sito na Quinta das Águas Belas – Valado dos Frades.

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:

- Licença de construção n.º953/83.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- O local está incluído dentro do Domínio Público Hídrico, publicado no CDR III, n.º84, de 11 de Abril de 78, lei n.º54/2005 de 15 de novembro na sua atual redação.
- Reserva Agrícola Nacional

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Agência Portuguesa do Ambiente – emitiu parecer favorável
- CCDRLVT – indica que não há emissão de parecer.

7. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

De acordo com o PDMN, objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Áreas de regadio ” aplicando-se o disposto no artº 35º

Na planta de condicionantes

“Reserva Agrícola Nacional” aplicando-se o disposto no artº6º.

“Regadio dos Campos de Valado dos Frades/Maiorga ” aplicando-se o disposto no artº7º.

A proposta não cumpre o plano, nomeadamente:

a) Art.35º

“Artigo 35.º

Áreas de agricultura intensiva

1 — Nas áreas de agricultura intensiva, correspondentes às abrangidas pelo perímetro de rega do paul de Cela e campos de Maiorga e Valado de Frades, apenas será permitido o uso agrícola, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Nas áreas de agricultura intensiva não abrangidas por perímetros hidroagrícolas, e quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação de agricultores ou para os proprietários dos prédios incluídos nestas áreas, as edificações ou os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010;

b) Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010;

c); Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010.”

d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada

b) Art.º6º - Qualquer utilização não agrícola de solos RAN só é possível com a autorização prévia da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, autorização que não foi junta ao processo.

c) Art.º7º - as áreas abrangidas pelo perímetro de rega do Paul da Cela e campos de Valado dos Frades e Maiorga constituem sempre áreas non aedificandi.

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, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante não cumpre:

a) Art.º71 do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), a cozinha não apresenta vão praticado nas paredes em comunicação directa com o exterior.

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

Não é aplicável.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá ser tido em consideração o ponto 7 desta informação

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

É da responsabilidade do interessado a ligação às infraestruturas existentes.

13. 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 superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

21-09-2021



Maria João Cristão, Arq.º



Câmara Municipal da Nazaré
Avenida Vieira Guimarães
NAZARÉ
2450 - 000 - NAZARÉ

S/ referência	Data	N/ referência	Data
NZR2021/00288		S039451-202106-ARHTO.DOLMT	17/06/2021
	Proc.	ARHTO.DOLMT.01013.2021	
Assunto:	Pedido de licenciamento de obras de alteração/legalização de moradia unifamiliar - Valado dos Frades -Nazaré Req.- Ínfimos Detalhes - Sociedade Imobiliária, SA		

O processo em análise foi submetido através do Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (SIRJUE), com a identificação NZR2021/00288. A empresa, Ínfimos Detalhes - Sociedade Imobiliária, SA (NIF 509366848), instruiu o presente processo para análise de pedido de licenciamento de alteração/legalização de moradia unifamiliar, na Quinta das Águas Belas, Valado dos Frades, Freguesia de Valado dos Frades, Concelho da Nazaré. Em parcela de terreno descrito na CRP da Nazaré sob o nº 2368/20080912 e inscrito na matriz urbana sob os nºs 3044-p, 3045-p, 3046-p e na matriz rústica sob o nº 49, secção I, 58, secção I e 59, secção I. De acordo com o PDM da Nazaré, a parcela está classificada como outras áreas agrícolas, colidindo com a servidão administrativa do domínio hídrico.

O referido processo foi analisado e comunicado anteriormente, através do ofício S032940-202105-ARHTO.DOLMT, de 14/05/2021, tendo sido solicitado ao requerente a identificação da(s) a(s) tipologia(s) de REN em presença, para que fosse possível concretizar a emissão de parecer conclusivo.

Da leitura articulada das peças desenhadas enviadas e da cartografia existente nos nossos serviços, verifica-se que a parcela colide com a servidão administrativa do domínio hídrico, contudo, a linha de água mais próxima, está localizada a sensivelmente 15m da implantação apresentada.

Relativamente aos documentos atualmente submetidos, comunica-se, que tal como descrito anteriormente, continua a não constar da documentação apresentada a informação solicitada. Todavia, da análise aos elementos cartográficos existentes nos nossos serviços prevê-se que a parcela colida com as tipologias de REN – zona ameaçada pelas cheias (ZAC), áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo (AEREHS) e áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).

Da mesma forma, da sobreposição efetuada entre os elementos cartográficos existentes e as peças desenhadas apresentadas, verifica-se que a implantação alvo de pedido de parecer se



encontra em AEIPRA. Assim, conforme descrito no Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, a pretensão enquadra-se na alínea g) Ampliação de edificações existentes destinadas a usos de habitação e outras não abrangidas pelas alíneas e) e f), nomeadamente afetas a outros empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, prevista no anexo I, da portaria 419/2012, de 20 de dezembro. De acordo com o referido diploma, a pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- i) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos, ou no caso de à data da construção não ser exigível a emissão de licença, tal facto seja confirmado pela Câmara Municipal.
- ii) A área a ampliar não exceda 50% da área de implantação existente e daí não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250 m².

Neste sentido, sendo a legalização/alteração solicitada de 11,85m² e existindo referência camarária a dois processos de obras anteriores, emite-se parecer favorável à pretensão.

Salienta-se que a emissão de parecer no âmbito da utilização dos recursos hídricos não exige o utilizador de obter os pareceres e/ou autorizações legalmente exigíveis e cumprir com as demais normas e regulamentos em vigor, nomeadamente no que se refere à ocupação de áreas abrangidas pelo Regime Jurídico da REN.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes

vp/



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 13º-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	S07745-202106-P-00180-DSOT	Requerimento	NZR202100288	
Processo CCDR	450.10.204.00354.2021	Operação Urbanística	Obras de edificação	
Requerente	Ínfimos Detalhes - Sociedade Imobiliária SA	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Valado de Frades	
		Local	Quinta das Águas Belas	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, e Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro
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 art.º 13.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual.

CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

De acordo com as peças processuais constantes no portal do RJUE, pretende-se proceder à legalização de obras de alteração realizadas num edifício unifamiliar existente desde 1984, sito na Quinta das Águas Belas, freguesia de Valado dos Frades, concelho da Nazaré.

As alterações referidas constam de um aumento da área de implantação de 118,30 m² para 130,15 m².

De acordo com a cópia da Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial da Nazaré, o prédio misto em causa tem uma área de 100 840,00 m².

ANÁLISE DA PRETENSÃO NO ÂMBITO DA REN

As intervenções previstas envolvem a realização de obras de construção, usos e ações interditos nos termos das alíneas *b)* e *d)* do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual.

No concelho da Nazaré a delimitação dos solos a integrar na REN não foi objeto de aprovação legal, pelo que se aplicaria o disposto no artigo 42.º e anexo III do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redacção atual. Nos termos do n.º 1 do referido artigo: "*carecem 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*".

Atento o anexo III referido, as áreas sujeitas a autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional são as seguintes:

a) Praias.

b) Dunas litorais, primárias e secundárias.

c) Arribas e falésias, incluindo faixas de proteção com largura igual a 200 m, medidas a partir do rebordo superior e da base.

d) Quando não existirem dunas nem arribas, uma faixa de 500 m de largura, medida a partir da linha máxima preia-mar de águas vivas equinociais na direção do interior do território, ao longo da costa marítima.

e) Estuários, sapais, lagoas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes, incluindo uma faixa de proteção com a largura de 200 m a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais.

f) Ilhéus e rochedos emersos no mar.

g) Restingas, ilhas -barreira e tómbolos.

h) Lagos, lagoas e albufeiras, incluindo uma faixa terrestre de proteção com largura igual a 100 m medidos a partir da linha máxima de alagamento.

i) As encostas com declive superior a 30 %, incluindo as que foram alteradas pela construção de terraços.

j) Escarpas e abruptos de erosão com desnível superior a 15 m, incluindo faixas de proteção com largura igual a uma vez e meia a altura do desnível, medidas a partir do rebordo superior e da base.

Atenta a carta Militar nº 307, verifica-se que o terreno em causa se desenvolve numa área praticamente plana.

Verifica-se que a pretensão não integra qualquer das áreas identificadas no anexo III do Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de agosto, na sua redação atual, **não estando, portanto, sujeita a autorização, nos termos do n.º1 do artigo 42.º do mesmo diploma legal.**

Atento o exposto, conclui-se, nos termos das disposições do n.º 1 do artigo 42.º do regime jurídico da REN, que a pretensão apresentada, apesar de se encontrar localizada numa área que ainda não foi objeto de delimitação da REN, não se encontra sujeita a autorização desta CCDR.

Nestes termos, a CCDR não tem de se pronunciar, no âmbito da REN.

A operação urbanística está abrangida pelo Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré, publicado através da R.C.M. n.º 7/97, de 16 de janeiro, com as alterações subsequentes. Nestes termos, compete à Câmara Municipal da Nazaré a análise da pretensão à luz dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, nomeadamente o PDM e demais legislação aplicável.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que **não há lugar a parecer desta CCDR no âmbito da REN.**

PARECER

NÃO HÁ LUGAR A PARECER

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 5754/2020, de 8 de maio, publicado na 2ª série do DR de 26 de maio de 2020)



11-06-2021

Carlos Pina

11-06-2021