

**INTERESSADO:** João Rui da Costa Regueiro Vigia Pombinha**LOCAL:** Av. Manuel Remígio — Nazaré**ASSUNTO:** “Licença para Obras”**PROCESSO Nº:** 102/22**REQUERIMENTO Nº:** 388/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
13-06-2022

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 da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente. 14-06-2022


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

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

09-06-2022



Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição  
(Ao abrigo da nomeação e delegação de competências conferido  
pelo Despacho N.º 50/2021 aditado pelo Despacho N.º 52/2021)

## INFORMAÇÃO

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 1159, de 18/04/2022, 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 fato e de direito plasmados na nossa informação de 13-04-2022, que se transcreve:

#### 1. "IDENTIFICAÇÃO

*Trata-se do pedido de licenciamento da construção de um edifício destinado a comércio e habitação, sito na avenida Manuel Remígio, Nazaré.*

*A operação urbanística implica o emparcelamento de 3 propriedades distintas. A soma das áreas das 3 propriedades é de 83,50 m<sup>2</sup>, contudo o projeto delimita uma área de 85,60m<sup>2</sup>, a compatibilização das áreas deve ser feita em área subsequente do processo.*

#### 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 385/20.*

#### 4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

*O local está abrangido pelo domínio hídrico.*

#### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

*Foram consultadas as seguintes entidades:*

- *APA, IP: emitiu parecer desfavorável.*

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

*De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no nº 3 do art.º 42º do regulamento do plano, o qual se encontra cumprido.

Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“Margem”

e

” Áreas Críticas de Reabilitação e Regeneração Urbana”

Aplicando-se o disposto no art.º 62º - C.

Na “Margem” estão proibidas entre outras as obras de construção. Admitem-se obras de ampliação que ocorram em área Crítica de Reabilitação Urbana e visem exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cêrcea dominante.

A operação urbanística corresponde a uma obra de construção nova que se encontra interdita neste local por força do disposto na alínea a) do nº 2 do art.º 62º-D.

## 7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas tratando-se de obras de construção nova 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 n.º 8 do art.º 20.º do 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 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.

## 10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

## 11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

## 12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

*O local está satisfatoriamente infraestruturado.”*

## 2. 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 o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) e c) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

09-06-2022



Paulo Contente  
Arquiteto



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

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Requerimento NZR2022/00342		S025332-202204-ARHTO.DRHL ARHTO.DRHL.00043.2022	

Assunto: Licenciamento de demolição de edifício e construção de edifício multiusos, na Avenida Manuel Remígio, Nazaré.

Relativamente ao requerimento identificado na S/ referência e para efeitos de resposta à consulta realizada na plataforma eletrónica (SIRJUE), vimos, por este meio, informar de que a parcela do terreno em causa encontra-se na *margem das águas do mar* abrangida por auto de delimitação (DR III, N.º 84, 11-4-78).

De acordo com o artigo 12.º da Lei que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos (LTRH) - Lei n.º 54/2005 de 15 de novembro, na atual redação, os leitos e margens privados de águas públicas são sujeitos à servidão administrativa, logo as parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas devem observar os termos do seu artigo 21.º, respetivamente o seguinte: *Nas parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas, bem como no respetivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes.*

Mais se informa que segundo a Lei da Água e respetivo Regime de Utilização dos Recursos Hídricos (RURH) – Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação –, o respeito pelo instrumento de gestão territorial (IGT) aplicável é um requisito e condição a salvaguardar na atribuição do título – *Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos*.

Assim, face às n/ atribuições no âmbito da titularidade e da utilização dos recursos hídricos, vimos, por este meio, comunicar o n/ entendimento sobre o assunto referido em epígrafe:

1. A v/ informação de saneamento e apreciação liminar é omissa relativamente a normas legais ou regulamentares aplicáveis;
2. Assim, atentos às definições do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) e ao objeto do requerimento, verifica-se estar em causa a pretensão de realizar uma operação urbanística – *obra de construção* – que visa contruir um edifício multiusos composto por cave, r/chão e 3 pisos por emparcelamento de 3 parcelas abrangidas pela *margem das águas do mar*;

---

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



3. Ora, a realização de obras de construção não está prevista nas atividades permitidas regime de proteção e salvaguarda do *Domínio Hídrico – Margem –*, cf. NE 17 e 18 do POC-CE e artigo 62.º-D do regulamento do PDM da Nazaré, ao invés, é uma operação urbanística interdita pelos referidos regimes.
4. Logo, entende-se que, a pretensão não reúne as condições para ser sujeita à autorização regulamentar, conforme estabelece o POC-ACE e o regulamento do PDM da Nazaré, consequentemente, também não reúne as condições para a futura atribuição do título – *Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos* – decorrente de os terrenos em causa serem abrangidos pela servidão administrativa do DPH.

Em suma, entende-se que, à luz dos conceitos, das normas e das disposições legais aplicáveis, a proposta apresentada é inviável face ao exigido para a autorização sobre parcelas oneradas com a servidão administrativa do domínio público hídrico (DPH).

Como tal, ao abrigo do disposto nos artigos 12.º e 21.º da LTRH, conjugados com o n.º1 do artigo 63.º da Lei da Água e com a alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, emite-se parecer desfavorável à pretensão de construir o edifício multiusos composto por cave, r/chão e 3 pisos.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca