

LOCAL: Av. Manuel Remígio e Rua Branco Martins — Nazaré

ASSUNTO: “Pedido de informação prévia”

PROCESSO Nº: 386/22

REQUERIMENTO Nº: 1479/22

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
30-05-2023



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 da Câmara
Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente. 31-05-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,
proponho a emissão de parecer desfavorável, com submissão ao órgão executivo para a
tomada de decisão.

30-05-2023



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 3218, de 21/10/2022, 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 12/10/2022, nomeadamente:

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre as possibilidades de construção de um edifício sito na Avenida Manuel Remígio e rua Branco Martins, na Nazaré.

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.

A área de intervenção corresponde a dois artigos matriciais, que de acordo com as certidões da Conservatória do Registo Predial (CRP) totalizam a área de 120,00m². O estudo apresentado delimita uma propriedade com 182,00m², portanto 51,6% acima do que a descrita na CRP. Levantam-se assim fundadas dúvidas sobre os limites apresentados que ou estarão incorretos ou então as áreas descritas na CRP estão incorretas, situação que caberá ao interessado esclarecer

4. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está inserido em domínio hídrico.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- APA, IP: emitiu parecer desfavorável.

7. 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.º 97/97, 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.º 179, 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” 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.

“Área Crítica - Reabilitação Urbana”, aplicando-se o disposto na alínea a) do nº 2 do art.º 62º-D.

Contrariamente ao afirmado em sede de memória descritiva não existe qualquer evidência da existência de caves nas construções atualmente existentes na propriedade pelo que a construção de uma cave não visa exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cêrcea dominante, violando-se assim o disposto na alínea a) do nº 2 do art.º 62º-D.

8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

As salas dos fogos de tipologia T1 possuem vãos em violação com o art.º 73º do RGEU e art.º 1.360º do Código Civil Português.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 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

Desadequado porquanto se viola o PDMN.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

13. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável. Verificando-se a existência de um parecer desfavorável da APA, IP e a violação do PDMN, não é possível prestar-se a informação prevista no nº 4 do art.º 16º do RJUE.

30-05-2023



Paulo Contente

Arquiteto



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

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Requerimento NZR2022/00374		S062131-202210-ARHTO.DRHL ARHTO.DRHL.00108.2022	

Assunto: Pedido de Informação Prévia – construção de um edifício, sito na Av. Manuel Remígio, n.º 87 e Rua Branco Martins — Nazaré.
Req. Adelino Silva Carreira, Lda.

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 pretensão/pedido de informação prévia apresentada consubstancia uma operação de reestruturação de propriedade em solo urbano por emparcelamento de dois prédios inscritos na CRP. Sucede que, de acordo com o prédio descrito na conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o n.º 1886/19910423 (matriz n.º 4142), não parece possível que o mesmo corresponda ao dito e situado na *margem das águas do mar*, nomeadamente, conforme representado nas peças desenhadas (existente) 1 a 5;

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



2. Conforme se pode observar pelas descrições da CRP o prédio/artigo matricial n.º 4142 só confronta com um arruamento, a saber, a Rua Branco Martins, logo, não é lógico que a representação o apresente em confrontação com a Av. Manuel Remígio. Por outro lado, as áreas representadas e atribuídas ao prédio/artigo matricial n.º 4821 também não correspondem ao descrito na conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o n.º 1911/19910708, inclusive, contrariamente ao afirmado em memória descritiva, não se verifica nem foi atestado pela topografia qualquer cave associada a este prédio;
3. A pretensão é apresentada enquanto obra de alteração e ampliação que visa a construção de um prédio único. No entanto, enquanto operação urbanística e por definição legal esta pretensão não corresponde a uma obra alteração, uma vez que vai exigir a demolição total do edificado em ruínas (existente) e a reestruturação da propriedade – a materializar por licenciamento de um único prédio constituído por 7 frações autónomas – que poderá constituir uma nova edificação, ou seja, a realização de obras de construção – cf. alínea b) do artigo 2.º do RJUE;
4. A v/ informação de saneamento e apreciação liminar é omissa relativamente a normas legais ou regulamentares aplicáveis;
5. Ora, a realização de obras de construção não está prevista nas atividades permitidas na *Margem*, ao invés, é uma operação urbanística interdita por esse regime de proteção e salvaguarda, conforme disposto na NE 18, cujos termos foram transpostos para o artigo 62.º-D do regulamento do PDM da Nazaré.
6. Aparentemente, a pretensão também não responde aos requisitos do regime de proteção e salvaguarda da *Margem*, logo coloca em causa o respeito pelo IGT aplicável. Contudo, tal verificação, que compreende ainda a avaliação de demais aspetos regulamentares e urbanísticos, compete à Câmara Municipal da Nazaré.

Em face do referido relativamente à representação e reestruturação de propriedade na *margem das águas mar* e perante o exigido na alínea c) do n.º1, do artigo 63.º da Lei da Água e na alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, a pretensão não reúne os fundamentos, nem evidencia os requisitos para submissão de requerimento de atribuição do título – *Autorização Utilização dos Recursos Hídricos* – exigido por força da servidão administrativa do DPH aplicável nos termos do artigo 12.º e 21.º da LTRH.



Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 12.º e 21.º da LTRH, no n.º1 do artigo 63.º da Lei da Água e na alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, emite-se **parecer desfavorável** à pretensão em assunto.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca