



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**LOCAL:** Av. Manuel Remígio — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 6147 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 102/22

**REQUERIMENTO Nº:** 1345/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
29-08-2023

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 de Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.  
Em substituição da Chefe da DAF

30-08-2023

Lara Taveira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos fundamentos do  
teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.  
29-08-2023

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 33, de 04/01/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura que motivam a sua reanálise.

### 2. 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.

### 3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processo nº 385/20.

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

O local está abrangido pela servidão a 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 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª 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), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 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, n.º 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 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 artº 62º-C.

Na “Margem” admitem-se obras de ampliação que ocorram em área Crítica de Reabilitação Urbana e visem exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cêrcea dominante.

O PDMN admite assim a possibilidade de ampliação que vise exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cêrcea dominante, onde não cabe o aumento da área de implantação.

Aqui parece-nos que muito embora nas peças desenhadas se indique a pré-existência de alguns elementos contruídos (ruínas) na propriedade a que corresponde o artº matricial nº 9844, não existe compatibilidade entre a suposta pré-existência e a descrição do prédio, situação que deveria ficar clara no processo para que fique inequívoco que a construção a ampliar assenta exclusivamente na área já ocupada com construção, não havendo por isso ampliação da implantação, que aliás é também a questão levantada pela APA,IP.

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

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e confere o 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 nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (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 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**

Aceitável.

**12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

**13. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, 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 RJUE.

29-08-2023



Paulo Contente

Arquiteto



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

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Requerimento NZR2023/00029		S049589-202308-ARHTO.DRHL ARHTO.DRHL.00043.2022	

Assunto: SIRJUE NZR2023/00029 - Pedido de reabilitação e ampliação de edifício na Avenida Manuel Remígio, Nazaré. Requerente: João Fernando Vigia Pombinha

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, em resposta ao pedido de parecer realizado na plataforma eletrónica (SIRJUE), vimos, por este meio, informar que área a afetar pela pretensão situa-se na *margem das águas do mar* e é 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 sua 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.

Segundo a Lei da Água e o 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*.

O transmitido nas consultas que antecederam o atual pedido de parecer apontavam para a necessidade de clarificarem alguns aspetos suscitados no ofício antecedente S073502-202211-ARHTO.DRHL, mas tal não se verifica atendendo aos elementos anexos ao requerimento supra identificado. Assim, face às n/ atribuições no âmbito da titularidade e da utilização dos recursos hídricos, comunica-se o seguinte entendimento:

- a. A pretensão apresentada no domínio hídrico engloba prédios descritos somente com área descoberta – os inscritos na Conservatória do Registo Predial (CRP) sob o n.º 2937/19940630 (13,5 m<sup>2</sup>) e sob o n.º 6399/20081126 (30 m<sup>2</sup>). No caso do registo n.º 2937/19940630 existe uma incongruência entre o tipo de áreas descritas e a composição do prédio, inclusive perante o assinalado sobre o levantamento topográfico. O inscrito na CRP sob o n.º 6399/20081126 expressa, perentoriamente, que não é permitido construir;
- b. Legalmente, os dois prédios constituem um vazio/espaco aberto na malha urbana e sem a existência de justificação normativa e legal não se pode afastar a obrigação de manter os prédios na condição de áreas descobertas do Domínio Hídrico;

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



- c. Atentos aos termos (cumulativos) da alínea a) da NE 18 – *Na Margem são interditas [...] obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas na NE 17, ou quando as obras de ampliação ocorram em Área Crítica – Reabilitação Urbana identificada em Modelo Territorial enquadradas em instrumento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e visem exclusivamente retificações volumétricas e harmonização com a cércea dominante* – e ao constatado nas alíneas anteriores, subsiste também o desconhecimento sobre a justificação para se admitir que, no caso da realização de *obras de ampliação*, a proposta se coaduna com o regime da *Margem*.
- d. O novo edificado originará a reestruturação da propriedade – constituição de um único prédio e edifício formado por várias frações. Ora, esta pretensão poderá, inclusive, constituir uma nova edificação, ou seja, a realização de *obras de construção*.

Portanto, não foram aditados elementos justificativos para alterar o sentido do transmitido no n/ ofício S073502-202211-ARHTO.DRHL, porquanto a presente versão, ainda que reduza a área de construção, não altera a circunstância relativamente à antecedente – continua a haver prédios descritos como áreas descobertas – nem esclarece as dúvidas subsistentes sobre a tipologia da operação urbanística em causa.

Em suma, entende-se que estas matérias devem ficar clarificadas/resolvidas no âmbito do RJUE uma vez que, aquando da eventual atribuição da *Autorização Utilização dos Recursos Hídricos*, ao abrigo do artigo 62.º da Lei Água, não deve subsistir dúvida sobre a legalidade do proposto e sua conformidade com o IGT a ser determinada nesta fase pelos serviços da Câmara Municipal da Nazaré.

Assim, considerando o disposto nos artigos 12.º e 21.º da LTRH e os requisitos do n.º1 do artigo 63.º da Lei da Água e da alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, mantém-se o **parecer desfavorável**.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca

(No uso das competências subdelegadas pelo Despacho n.º 14778/2022, publicado no DR n.º 249, 2.ª Série, de 28/12/2022)