



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Estrada da Quinta de São Gião — Famalicão

ASSUNTO: “Formulário nº 6882 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 318/23

REQUERIMENTO Nº: 1635/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
22-02-2024

Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Em Exercício de Funções

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente
da Câmara em exercício.
22-02-2024

CHEFE DE DIVISÃO:

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

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

20-02-2024

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 295, de 22/01/2024, 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 25/10/2023, nomeadamente:

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia, solicitado no âmbito do previsto no nº 1 do art.º 14º do RJUE, sobre a possibilidade de reconstrução de uma ruína existente, sita na estrada da Quinta de São Gião, nº 2, freguesia de Famalicão.

2.1 QUESTÕES PRÉVIAS RELEVANTES PARA A APRECIÇÃO DO PEDIDO

- a) Aceita-se que no local existe uma ruína com a área de 64,00m², a qual é constituída por parte das paredes exteriores da edificação original. Não existe qualquer vestígio do interior e não existe cobertura.
- b) Com os elementos existentes não é possível com rigor saber como seria a construção antes de ruir, nomeadamente qual a configuração exata da planta e dos alçados.
- c) Relativamente ao uso que teria a construção antes de ruir, o interessado apresentou prova testemunhal no âmbito do processo nº 39/21, que na sua opinião confirma que a edificação terá sido em tempos remotos uma habitação. A prova testemunhal é muito incongruente e de acordo com o disposto nos nº 2 e 3 do art.º 9º do RUEMN a prova testemunhal apenas é aceite para os efeitos previstos no nº 5 do art.º 102-A do RJUE. Inequívoco é que hoje e desde há muito tempo não existe nenhuma habitação no local.
- d) A inscrição do prédio urbano na Autoridade Tributária e Aduaneira (ATA) foi efetuada no ano de 2021. O prédio urbano foi inscrito como sendo um edifício destinado a habitação com 2 pisos e 3 divisões, com 64,00m² de área de implantação e 128,00m² de área privativa (habitação).
- e) Embora a inscrição do prédio urbano na ATA não confira qualquer direito urbanístico, o facto é que a inscrição na matriz foi feita com base na declaração do proprietário que participou um prédio com características físicas que não são corretas. Na verdade, no local existem apenas ruínas e o prédio devia ter sido participado como prédio em ruína e avaliado como tal. Não foi, e essa “realidade alternativa”

mais parece uma forma de “ajustar” documentos oficiais com a tese de que no local existe uma habitação. Acresce que esta inscrição na ATA possui ainda uma incorreção relevante. Na memória descritiva do pedido de informação prévia o interessado veio declarar que a construção que aqui existiu possuía 2 pisos, um destinado a arrumos e outro a habitação, contudo ao participar 128,00m² como área privativa, assume que os 2 pisos se destinavam a habitação, porquanto arrumos é área dependente e essa de acordo com a caderneta não existe.

f) O interessado refere que “O edifício era composto de 64m² de R/C para arrumos e 64m² de 1º andar para habitação, que se pretendem reconstruir para se ter melhores condições de habitabilidade do que a mera conservação do existente.”. Está a admitir que seriam possíveis obras de conservação quando na situação em que a ruína se encontra tal não é possível.

g) O interessado invoca o art.º 60º do RJUE para fazer valer o “direito” a reconstruir. Efetivamente o art.º 60º refere no seu n.º 1 que as edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes. Esta norma destina-se a proteger as edificações existentes de normas legais e regulamentares supervenientes.

h) O conceito de reconstrução está definido na alínea c) do art.º 2º do RJUE, nomeadamente reconstrução são “as obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas”. Ora na situação em que se encontra a ruína não é possível com exatidão efetuar a reconstituição da estrutura das fachadas, porquanto essas já ruíram parcialmente em condições que em face dos elementos disponíveis já não é possível saber como seriam.

i) Pode assegurar-se com um elevado grau de certeza de que pelo menos desde 1986 (data em que foram elaboradas as plantas cadastrais na campanha realizada pelo Instituto Geográfico Cadastral), no local apenas existiam ruínas de uma edificação. Portanto há pelo menos 37 anos (seguramente muitos mais) que não existe qualquer edificação no local com condições de se utilizada, apenas ruínas de uma edificação sem uso definido.

j) Fica assim em nosso entender claro que hoje não existe no local qualquer edificação destinada a habitação, nem é seguro que alguma vez tenha existido com essa utilização.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 215/20, 39/21 e nº 307/23

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pela Reserva Agrícola Nacional.

A operação urbanística solicitada de reconstrução carece de autorização prévia da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo. Essa autorização prévia não foi anexada ao processo, pelo que se considera não estar o interessado autorizado à utilização não agrícola de solos da RAN.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

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

“Áreas de agricultura intensiva – outras áreas da RAN” aplicando-se o disposto no n.º 2 do art.º 35º do regulamento do plano, nomeadamente:

“2 – Nas áreas de agricultura intensiva não abrangidas por perímetros hidoragrícolas, 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 o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos: Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM n.º 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM n.º 71A/2009.

a) Índice de construção bruto – 0,04; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT- OVT (RCM n.º 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM n.º 71A/2009.

b) Superfície bruta de pavimento – 400 m2; incluindo habitação e um só piso, até 150 m2, devendo a construção ser concentrada; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM n.º 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM n.º 71A/2009.

c) Cércea máxima – 3,5 m com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM n.º 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM n.º 71A/2009.

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."

A questão que se coloca e que é fundamental para a avaliação do pedido é se uma ruína que há mais de 37 anos se encontra nessa situação, sem quaisquer condições para ser utilizada, que não esteve inscrita na matriz predial urbana como prédio urbano durante décadas, se é que alguma vez esteve (a inscrição foi efetuada em 2021), que no processo(s) não ficou inequívoco que tivesse sido habitação, confere um direito a reconstruir para habitação, ou sequer confere um direito a reconstruir nas condições urbanísticas aplicáveis (art.º 35º do regulamento do PDMN).

Inequívoco é que o suposto prédio urbano esteve omissa na matriz predial urbana durante décadas (ou desde sempre, dado que não se provou o contrário) e que atualmente é uma ruína, de que se desconhece qual seria o uso inicial.

Acresce ainda que o interessado veio requerer a “reconstrução total” de uma edificação com apenas 64m² de construção, num edifício com apenas 1 piso, o que obviamente colide com as características que refere que a edificação possuía antes de ruir, portanto não se enquadra no conceito de reconstrução.

Pelos fundamentos já invocados, documentos existentes no processo conclui-se que não é comprovado o direito que pretende valer de reconstruir uma pré-existência destinada a habitação nas condições solicitadas. Não sendo comprovado o direito de pré-existência de uma habitação, estamos em presença de uma operação urbanística de construção de uma edificação destinada a habitação a qual não é possível por força da suspensão parcial do nº 2 do art.º 35º do regulamento do PDM.

Na planta de condicionantes

“Reserva Agrícola Nacional” aplicando-se o disposto no art.º 6º do regulamento do plano.

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

Não é possível analisar porquanto não foram apresentados elementos gráficos da operação urbanística.

8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO

Não é possível analisar porquanto não foram apresentados elementos gráficos da operação urbanística.

9. ENQUADRAMENTO URBANO

A ruína que atualmente existe no local encontra-se no limite da faixa de rodagem da estrada de São Gião em situação que estrangula a circulação no local e por essa razão é inadequada do ponto de vista do enquadramento urbano.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está deficientemente infraestruturado. Possui acesso por caminho de terra batida, não possui abastecimento de água nem drenagem de águas residuais.

11. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto, nomeadamente:

- a) A operação urbanística solicitada de reconstrução carece de autorização prévia da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo. Essa autorização prévia não foi anexada ao processo, pelo que se considera não estar o interessado autorizado à utilização não agrícola de solos da RAN;
- b) Não sendo comprovado o direito de pré-existência de uma habitação, estamos em presença de uma operação urbanística de construção de uma edificação destinada a habitação a qual não é possível por força da suspensão parcial do nº 2 do art.º 35º do regulamento do PDM.

Propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

Considerando que a operação urbanística se considera estar a violar o PDMN não é possível informar o previsto no nº 4 do art.º 16º do RJUE, face aos elementos existentes e regulamentação aplicável.

16-02-2024



Paulo Contente
Arquiteto