

**LOCAL:** Estrada da Quinta de São Gião — Nazaré

**ASSUNTO:** “Pedido de parecer relativamente ao requerimento para utilização não agrícola de solos RAN  
 - Processo n.º 135/ERRALVT/2024”

**PROCESSO Nº:** 321/24

**REQUERIMENTO Nº:** 936/24

**DELIBERAÇÃO:**

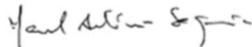
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
 21-05-2024



Manuel António Sequeira  
 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.  
 21-05-2024



Helena Pola

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

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

20-05-2024



Maria Teresa Quinto  
 Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

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

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT) para utilização não agrícola de solos da RAN com vista a um pedido de licenciamento para “reconstruir casa de habitação”, designadamente uma ruína existente, sita na Estrada da Quinta de São Gião, n.º 2, no prédio descrito na C.R.P. de Nazaré sob o registo n.º 2484 e inscrito na matriz predial n.º 2354, da freguesia de Famalicão, concelho da Nazaré.

O parecer é solicitado para os efeitos previstos no n.º 4 do art.º 23.º do DL n.º 73/09, de 31 de março, na sua redação em vigor.

### 2. ANTECEDENTES

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

- Processo Direito à Informação n.º 215/20;
- Pedido de Informação Prévia n.º 39/21 – parecer desfavorável;
- Processo Certidão n.º 307/23;
- Informação Prévia n.º 318/23 – parecer desfavorável.

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

O local está abrangido pela Reserva Agrícola Nacional.

### 4. 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 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 35.º do regulamento do plano, nomeadamente:

*“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 o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:*

***Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.***

*a) Índice de construção bruto – 0,04; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT- OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.*

*b) Superfície bruta de pavimento – 400 m<sup>2</sup>; incluindo habitação e um só piso, até 150 m<sup>2</sup>, devendo a construção ser concentrada; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.*

*c) Cércia 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 nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 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.”*

#### **4.1. Questões prévias relevantes para a apreciação do pedido**

- a) O interessado realizou dois pedidos de informação prévia para “reconstrução de habitação” na Câmara Municipal da Nazaré, um no ano de 2021 e outro no ano de 2023, os quais obtiveram emissão de parecer desfavorável, uma vez que as pretensões violavam as disposições do PDM da Nazaré, conforme se vai expor nas alíneas seguintes;
- b) Aceita-se que no local existe uma ruína com a área de 64,00m<sup>2</sup>, a qual é constituída por parte das paredes exteriores da edificação original. Não existe qualquer vestígio do interior e não existe cobertura;
- c) 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;

- d) Relativamente ao uso que teria a construção antes de ruir, o interessado apresentou prova testemunhal no âmbito do primeiro pedido, 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 n.º 2 e 3 do art.º 9.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN), a prova testemunhal apenas é aceite para os efeitos previstos no n.º 5 do art.º 102.º-A do RJUE, isto é, quando respeita a procedimentos de legalização. Inequívoco é que hoje e desde há muito tempo não existe nenhuma habitação no local;
- e) 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 64,00m<sup>2</sup> de área de implantação e 128,00m<sup>2</sup> de área privativa (habitação);
- f) 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 128,00m<sup>2</sup> 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;
- g) O interessado refere que “O edifício era composto de 64m<sup>2</sup> de R/C para arrumos e 64m<sup>2</sup> de 1.º 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;
- h) O interessado invoca o art.º 60.º do RJUE para fazer valer o “direito” a reconstruir. Efetivamente o art.º 60.º 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;
- i) O conceito de reconstrução está definido na alínea c) do art.º 2.º do RJUE, nomeadamente reconstrução são “as obras de construção subsequentes 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;

- j) 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 ser utilizada, apenas ruínas de uma edificação sem uso definido;
- k) 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.

#### 4.2. Enquadramento do pedido no PDM da Nazaré

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 nos processos 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 35.º do regulamento do PDM da Nazaré).

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 64m<sup>2</sup> 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, e documentos existentes nos processos, 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 n.º 2 do art.º 35.º do regulamento do PDM da Nazaré.

#### 5. CONCLUSÃO

Face ao exposto nos pontos anteriores e com base no teor dos fundamentos dos mesmos, 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 n.º 2 do art.º 35.º do regulamento do PDM da Nazaré, pelo que se propõe a emissão de parecer desfavorável.

20-05-2024