



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: Infimos Detalhes - Sociedade Imobiliária S.a

LOCAL: Aguas Belas — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Junção de Elementos - emissão de parecer”

PROCESSO Nº: 269/78

REQUERIMENTO Nº: 1132/21

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
21-09-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara
Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente. 22-09-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

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

21-09-2021

O Chefe de Divisão da DPU,
Em regime de Substituição
Paulo Contente

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2021,CMN,S,05,2149, de 08-07-2021, 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 06-07-2021.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de legalização de edifício unifamiliar, sito na Quinta das Águas Belas – Valado dos Frades.

3. SANEAMENTO

Tratando-se de uma obra de legalização, os desenhos deveriam ser representados na cor convencional, azul, alínea d) do ponto 6º do anexo II da portaria n.º113/2015 de 22 de abril. Não foi apresentada plano de acessibilidades.

4. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº269/78, sobre o qual existiu parecer de indeferimento de 22 de Agosto de 1978, não tendo sido detetada licença de construção para a edificação.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- O local está incluído dentro do Domínio Público Hídrico, publicado no CDR III, n.º84, de 11 de Abril de 78, lei n.º54/2005 de 15 de novembro na sua atual redação.
- Reserva Agrícola Nacional

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Agência Portuguesa do Ambiente – emitiu parecer favorável, para edificações já licenciadas, o que não é o caso.
- CCDRLVT – indica que não há emissão de parecer.

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

De acordo com o 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

“Áreas de regadio ” aplicando-se o disposto no artº 35º

Na planta de condicionantes

“Reserva Agrícola Nacional” aplicando-se o disposto no artº6º. “Regadio dos Campos de Valado dos Frades/Maiorga ” aplicando-se o disposto no artº7º.

A proposta não cumpre o plano, nomeadamente:

a) Art.35º

Artigo 35.º

Áreas de agricultura intensiva 1 — Nas áreas de agricultura intensiva, correspondentes às abrangidas pelo perímetro de rega do paul de Cela e campos de Maiorga e Valado de Frades, apenas será permitido o uso agrícola, de acordo com a legislação em vigor.

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 esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

a) Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010; b) Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010; c); Suspenso, D.R., 2ª série - n.º69, Aviso n.º7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010.” 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.

b) Art.º6º - Qualquer utilização não agrícola de solos RAN só é possível com a autorização prévia da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, autorização que não foi junta ao processo.

c) Art.º7º - as áreas abrangidas pelo perímetro de rega do Paul da Cela e campos de Valado dos Frades e Maiorga constituem sempre áreas non aedificandi.

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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante não cumpre:

a) Não cumpre o art.º 67 do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), apresentado uma área inferior a 72m².

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO

Não foi apresentada plano de acessibilidades, devendo o mesmo ser apresentado, conforme indicado no saneamento do processo.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá ser tido em consideração o ponto 7 e 8 desta informação.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

É da responsabilidade do interessado a ligação às infraestruturas existentes.

13. 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 superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

21-09-2021

**Maria João Cristão, Arq.ª**



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

S/ referência	Data	N/ referência	Data
NZR2021/00289		S039575-202106-ARHTO.DOLMT	18/06/2021
	Proc.	ARHTO.DOLMT.01011.2021	
Assunto:	Pedido de licenciamento para alterações de moradia unifamiliar. Em Aguas Belas - Valado dos Frades(Processo 269/78) Req. - Ínfimos Detalhes - Sociedade Imobiliária, SA		

O processo em análise foi submetido através do Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (SIRJUE), com a identificação NZR2021/00289. A empresa, Ínfimos Detalhes - Sociedade Imobiliária, SA (NIF 509366848), instruiu o presente processo para análise de pedido de licenciamento de alterações de moradia unifamiliar, na Quinta das Águas Belas, Valado dos Frades, Freguesia de Valado dos Frades, Concelho da Nazaré. Em parcela de terreno descrito na CRP da Nazaré sob o nº 2368/20080912 e inscrito na matriz urbana sob os nºs 3044-p, 3045-p, 3046-p e na matriz rústica sob o nº 49, secção I, 58, secção I e 59, secção I. De acordo com o PDM da Nazaré, a parcela está classificada como outras áreas agrícolas, colidindo com a servidão administrativa do domínio hídrico.

O referido processo foi analisado e comunicado anteriormente, através do ofício S032908-202105-ARHTO.DOLMT, de 14/05/2021, tendo sido solicitado ao requerente a identificação da(s) a(s) tipologia(s) de REN em presença, para que fosse possível concretizar a emissão de parecer conclusivo.

Da leitura articulada das peças desenhadas enviadas e da cartografia existente nos nossos serviços, verifica-se que a parcela colide com a servidão administrativa do domínio hídrico, contudo, a linha de água mais próxima, está localizada a sensivelmente 13m da implantação apresentada.

Relativamente aos documentos atualmente submetidos, comunica-se, que tal como descrito anteriormente, continua a não constar da documentação apresentada a informação solicitada. Todavia, da análise aos elementos cartográficos existentes nos nossos serviços prevê-se que a parcela colida com as tipologias de REN - zona ameaçada pelas cheias (ZAC), áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo (AEREHS) e áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA).

Da mesma forma, da sobreposição efetuada entre os elementos cartográficos existentes e as peças desenhadas apresentadas, verifica-se que a implantação alvo de pedido de parecer se encontra em AEIPRA. Assim, conforme descrito no Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto, a pretensão enquadra-se na alínea g) Ampliação de edificações existentes destinadas a usos de



habitação e outras não abrangidas pelas alíneas e) e f), nomeadamente afetas a outros empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, prevista no anexo I, da portaria 419/2012, de 20 de dezembro. De acordo com o referido diploma, a pretensão pode ser admitida desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- i) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos, ou no caso de à data da construção não ser exigível a emissão de licença, tal facto seja confirmado pela Câmara Municipal.
- ii) A área a ampliar não exceda 50% da área de implantação existente e daí não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250m².

Neste sentido, sendo a legalização/alteração solicitada de 72,00m², existindo referência camarária a dois processos de obras anteriores, considera-se que a pretensão não tem impacto significativo no estado da massa de água presente, pelo que não compromete as funções das áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos. Emite-se parecer favorável à pretensão.

Salienta-se que a emissão de parecer no âmbito da utilização dos recursos hídricos não exige o utilizador de obter os pareceres e/ou autorizações legalmente exigíveis e cumprir com as demais normas e regulamentos em vigor, nomeadamente no que se refere à ocupação de áreas abrangidas pelo Regime Jurídico da REN.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes

vp/



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S07700-202106-P-00178-DSOT	Requerimento	NZR2021/00289	
Processo CCDR	450.10.204.00380.2021	Operação Urbanística	Alterações de moradia unifamiliar existente	
Requerente	Infimos Detalhes - Sociedade Imobiliária SA.	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Valado Dos Frades	
		Local	Quinta das Águas Belas	

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação do Decreto-Lei n.º 124/2019, de 22 de agosto
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIÇÃO

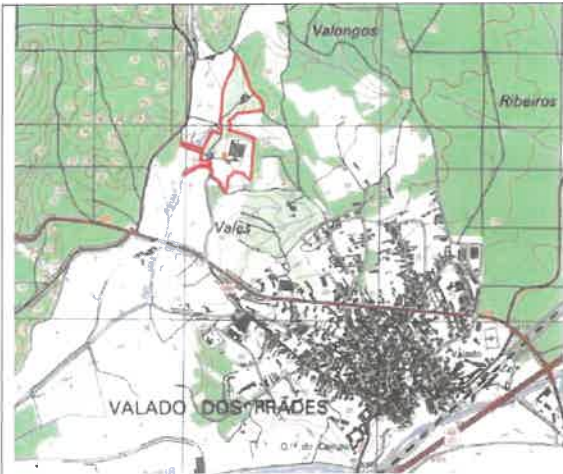
O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do artigo 13.º-A do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

De acordo com os elementos processuais esta consulta corresponde a um pedido de legalização de uma habitação unifamiliar, com alterações introduzidas à data da sua construção em 1979, sita em Quinta das Águas Belas, Valado Dos Frades, freguesia de Valado Dos Frades, concelho de Nazaré. O Prédio da pretensão encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial de Nazaré - 2368/20080912, prédio misto, situado em Águas Belas ou Azenha com a área total de 100.840,00 m², área coberta de 5.066,40 m² e área descoberta de 95.773,60 m², Matriz n.º: 3044-P Natureza: Urbana, Matriz n.º: 3045-P Natureza: Urbana, Matriz n.º: 3046-P Natureza: Urbana, Matriz n.º: 49 Natureza: Rústica Secção N.º: I, Matriz n.º: 58 Natureza: Rústica Secção N.º: I, Matriz n.º: 59 Natureza: Rústica Secção N.º: I

Fotografias do Local





ANÁLISE

Não dispondo o concelho de Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no DL n.º 166/2008, na redação dada pelo DL n.º 239/2012, mais precisamente no artigo 42.º - “*Inexistência de delimitação municipal*”, onde se lê no seu ponto 1, “*Carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, que ainda não tenham sido objeto de delimitação.*”

Da análise dos elementos do processo, verifica-se que a pretensão não se localiza em nenhuma das áreas identificadas no anexo III ao DL n.º 166/2008, alterado e republicado pelo DL n.º 239/2012, pelo que não há lugar a parecer por parte desta CCDR.

PARECER

Não Há Lugar a Parecer	X

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território,

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 5754/2020, de 8 de maio, publicado na 2ª série do DR de 26 de maio de 2020)

09-06-2021

Carlos Pina

IS