

**INTERESSADO:** Município da Nazaré - Câmara Municipal**LOCAL:** Avenida Manuel Remígio — Nazaré**ASSUNTO:** “Informação prévia, nos termos do disposto no nº 2 do art.º14º do RJUE”**PROCESSO Nº:** 155/22**REQUERIMENTO Nº:** 968/22**DELIBERAÇÃO:**

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

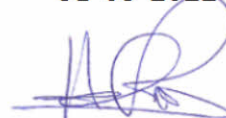
O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
31-05-2022

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.

31-05-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Concordo com a informação prestada pela Arq<sup>a</sup> Maria João Cristão pelo que se submete a decisão do executivo:

- 1 - A emissão de parecer favorável ao pedido de informação prévia, com as condições constantes do parecer técnico;
- 2- A dispensa da previsão de áreas de cedência para equipamento de utilização coletiva e de espaços verdes e de utilização coletiva, na futura operação urbanística, optando-se por compensação em numerário a calcular de acordo com o disposto no RUEMN;
- 3- Que se aceite a avaliação anexa à informação técnica, a qual atribui como valor do imóvel para futura alienação o valor de 1.213.705,29€.

31-05-2022

## INFORMAÇÃO

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia, sobre a viabilidade de construção de edifício de habitação, comércio e ou serviços, sito na Av. Manuel Remígio – Nazaré.

### 2. 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.

### 3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica e nas restantes bases de dados/programas informáticos disponíveis detetaram-se os seguintes processos:

- Processo n.º269/90, n.º281/95 e n.º207/99.

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

O local está abrangido pelas seguintes condicionantes:

- Recursos hídricos;
- Zona de proteção dos farolins do molho norte e sul do porto da Nazaré.

### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- APA (Agência Portuguesa do Ambiente) – que emitiu parecer favorável, condicionado;
- Direção de Faróis – que emitiu parecer favorável.

### 6. 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  
“Espaço Urbanizável categoria H1” inserido na UOPG 7, aplicando-se o disposto no artº 50º
- Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“ Zona Terrestre de Proteção – Faixa de Proteção Complementar”

e

“Margem das águas do mar ” aplicando-se o disposto no artº 62º-C, ponto n.º 5, alínea p).  
Estando o edifício implantado totalmente fora da margem. Na margem apenas se prevêem arranjos exteriores, os quais não são interditos na margem.

A proposta apresentada cumpre assim os parâmetros urbanísticos do PDMN.

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

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas não confere direito a redução de taxas.

#### **8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

A futura edificação pelas características propostas será enquadrada no disposto no art.º 5º do Regulamento da Edificação e Urbanização do Município da Nazaré, será considerada uma operação urbanística de impacte relevante.

A proposta que se apresenta cumpre as normas regulamentares em matéria de previsão de estacionamento.

Não estão previstas áreas a integrar em domínio público municipal destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva, contudo entende-se que o local não justifica a sua previsão, pelo que pode dispensar-se a sua previsão. Ficará encargo do futuro adquirente do lote aquando do licenciamento da obra de edificação, efetuar a compensação em numerário pela inexistência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva, a calcular de acordo com o previsto no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré

#### **9. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

#### **10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS**

O local encontra-se satisfatoriamente infraestruturado.

Será encargo do adquirente do lote a execução das obras de urbanização, previstas nas peças desenhadas e escritas do processo.

#### **11. CONCLUSÃO**

Face ao exposto, proponho a emissão de parecer favorável, condicionado ao cumprimento de:

- Deverá garantir-se o cumprimento das condicionantes do parecer da APA, IP.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Nos termos do disposto o nº 3 do art.º 16º do RJUE informa-se que o procedimento de controlo prévio da futura operação urbanística é o licenciamento.

31-05-2022



**Maria João Cristão, Arq<sup>ª</sup>**



CCDR LVT - Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano 37  
1250-009 - LISBOA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
---------------	------	---------------	------

**S036326-202205-ARHTO.DRHL**  
**ARHTO.DRHL.00047.2022**

Assunto: SIRJUE NZR2022/00350 - Pedido de Informação Prévia para edificação,  
sito na Av. Manuel Remígio, Nazaré. Req. Câmara Municipal da Nazaré

Relativamente ao requerimento referido em epígrafe e respetiva resposta à consulta realizada na plataforma eletrónica (SIRJUE), vimos, por este meio, comunicar o seguinte n/ entendimento:

1. O Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM) já integra os regimes de proteção e salvaguarda do Programa da Orla Costeira Alcobaga – Cabo Espichel (POC-ACE) através do Aviso n.º 14513/2019, de 18 de setembro. Tal confere à Câmara Municipal de Nazaré (CMN) os instrumentos e as competências necessárias para a governança deste território, em conformidade com o citado programa;
2. A parcela em causa é propriedade da CMN, com o registo da Conservatória Predial da Nazaré sob o n.º 2317/1993018, estando inscrito na matriz predial urbana, sob o n.º 498. Possui uma área total de 2500 m2, não tem áreas cobertas e encontra-se parcialmente em margem das águas do mar, tal como definida no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação.
3. Acresce referir o seguinte:
  - a) Foram submetidas na plataforma SIRJUE duas versões da pretensão, para efeitos do presente parecer foi tida em consideração a versão de maio de 2022;
  - b) Tendo por base os elementos entregues, a implantação do edifício, tanto acima como abaixo do solo, ocorre fora da margem e está em faixa de proteção complementar (ZTP).
  - c) De acordo com as diretivas do POC-ACE a intervenção proposta é admitida se estiverem contidas em área de perímetro urbano consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC-ACE, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM. De acordo com informação da CMN, e o disposto na memória descritiva, a parcela encontra-se em perímetro urbano.

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



- d) Na margem e de acordo com o exposto nas NE 17 e 18 do POC-ACE:
- As obras de construção são interditas;
  - A criação de estacionamento e ampliação de vias existentes são interditas, salvo se previstas em PMOT em vigor à data da aprovação do POC-ACE.
- e) Estando parte da parcela em área inundável, mesmo que de risco à inundação insignificante, em termos de condicionantes ao uso e ocupação do solo, qualquer intervenção deve assegurar a salvaguarda de pessoas e bens. Para este efeito deverá ser demonstrado que a cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local. Importa referir que nesta zona é interdita a realização de aterros, que alterem a cota natural do terreno, pelo que a intervenção a realizar no tardo do edifício e a pretensão de prolongar a Rua da Arte Xávega deve ter isto em consideração;
- f) Relembra-se que nas áreas de risco de inundação é imputada responsabilidade aos proprietários no caso da ocorrência de danos em pessoas e bens que surjam dentro da sua propriedade na sequência da inundação do local, ficando os mesmos responsáveis pela adoção de medidas adequadas para a minimização de riscos de inundações no local e à garantia de condições de segurança de pessoas e bens, sendo da exclusiva responsabilidade do requerente quaisquer prejuízos daí decorrentes.
- g) A parcela da margem encontra-se abrangida por um auto de delimitação, publicado em DR III, N.º 84, 11-04-78, que define o limite do domínio público marítimo, localizando-se a pretensão em parcela privada da margem pública das águas do mar, onerada com servidão administrativa, nos termos do disposto nos artigos 12.º e 21.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro - Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos;
- h) Assim sendo, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 62.º Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual, a realização de construções está sujeita a autorização prévia de utilização de recursos hídricos, quando incidam sobre leitos, margens e águas particulares.
- i) Nos termos do n.º 1 do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação - RURH, a autorização constitui um título de utilização dos recursos hídricos, sendo regulada nos termos da legislação supramencionada.
- j) De acordo com a alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do Decreto-Lei supramencionado, a realização de construções só é permitida, quando não afete o respeito pelo estabelecido no plano específico de gestão das águas ou em plano especial de ordenamento do território.

Face ao exposto, é de concluir que, à luz do normativo e disposições legais aplicáveis no âmbito da **titularidade e utilização dos recursos hídricos não há nada a obstar.**



Verificando-se a existência de um auto de delimitação que abrange a parcela, a obra está sujeita a autorização prévia de utilização de recursos hídricos, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 2º da LA, carecendo da emissão de um título de utilização de recursos hídricos, neste caso uma autorização, de acordo com o n.º 1 do RURH, nas suas atuais redações. A emissão de parecer favorável ao abrigo do RJUE não dispensa a obtenção do referido título – *Autorização Utilização dos Recursos Hídricos* – cuja emissão pode ser requerida através da plataforma de licenciamento SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>). Para o efeito, o requerente deve mencionar a referência do parecer emitido por esta ARH e apresentar/anexar o respetivo projeto e a evidência da validação (notificação/parecer de aprovação) emitida pela Câmara Municipal da Nazaré.

No que se refere à autorização de utilização dos recursos hídricos necessária por força da servidão administrativa do DPH, emite-se **parecer favorável condicionado**, às disposições referidas no presente ofício.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca



**MINISTÉRIO DA DEFESA NACIONAL  
AUTORIDADE MARÍTIMA NACIONAL**

DIREÇÃO-GERAL DA AUTORIDADE MARÍTIMA  
DIREÇÃO DE FARÓIS  
Paço de Arcos, 17 de maio de 2022

Informação N.º \_\_\_\_\_

Parecer N.º 025/2022-DIR

Processo N.º 100.70.12

Processo: NZR2022-00350

Assunto: PEDIDO INFORMAÇÃO PRÉVIA SOBRE A POSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO NA NAZARÉ

Referência: a. Decreto-Lei nº 594/73, de 07 de Novembro

À

Câmara Municipal da Nazaré

Na sequência da solicitação veiculada através do processo NZR2022-00350, pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de um edifício de 4 pisos acima do solo, num terreno pertencente à Câmara Municipal da Nazaré, sito na Avenida Manuel Remígio, em frente à entrada do porto da Nazaré, e após análise das peças processuais disponibilizadas informo que:

1. A área a intervencionar se encontra na área de servidão de sinalização marítima dos Farolins dos molhes de entrada do Porto da Nazaré, LL123, Molhe Norte e LL124 Molhe Sul;
2. O edificado que se pretende construir, conjugado com a sua localização, não afeta o avistamento/reconhecimento das referidas Ajudas à Navegação;
3. Considerando que se trata ainda de um pedido de informação prévia, a Direção de Faróis mantém o seu parecer favorável dado em 28 de março de 2022 (NZR2022-00344). No entanto o projeto final deverá ser submetido novamente à apreciação da Direção de Faróis para novo parecer.

Face ao exposto, a Direção de Faróis nada tem a obstar ao projeto em epígrafe.

O DIRETOR DE FARÓIS,

*Pedro Gil Miranda de Castro* 17/05/2022

Pedro Gil Miranda de Castro  
Capitão-de-mar-e-guerra





## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RÚSTICO

---

**Matriz Predial – artigo rustico 498 secção U1-U19 – Nazaré, descrito na CRP sob o nº 2317**

**Localização – Avenida Manuel Remígio - Nazaré**

---

#### **1. INTRODUÇÃO**

A presente avaliação destina-se a determinar o valor comercial de um lote de terreno destinado à construção de um edifício sito na avenida Manuel Remígio, freguesia da Nazaré.

O imóvel é propriedade do Município da Nazaré e pretende-se efetuar a sua avaliação com vista a futura alienação.

##### **1.1 – NOTA PRÉVIA**

Atualmente o prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 2317, freguesia de Nazaré e inscrito na matriz predial rústica sob o nº 498 da secção U1-U19, freguesia de nazaré.

Com a aprovação da informação prévia o prédio em causa terá uma redução da sua área consequência das cedências ao domínio público municipal para alargamento de vias, construção de passeios e estacionamento, passando a terreno para construção com a área de 1.125,00m<sup>2</sup>. Tal implica a sua participação à Autoridade Tributária e Aduaneira como terreno para construção, sendo-lhe atribuído um outro numero de matriz predial, agora na categoria de prédios urbanos. Manter-se-á o número de registo na Conservatória do Registo Predial.

Na avaliação do lote de terreno foram considerados os parâmetros urbanísticos da informação prévia aprovada pela Câmara Municipal da Nazaré, cujo processo decorreu sob o nº 155/22 e que obteve parecer favorável da Direção de Faróis e Agência Portuguesa do Ambiente, IP.

#### **2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO**

O lote situa-se no limite sul da Marginal numa zona de ocupação urbana consolidada e bem infraestruturada.

Em matéria de infra-estruturas verifica-se a seguinte situação:

- Possui acesso por arruamento pavimentado.
- Possui sistema de drenagem de esgotos ligado a rede pública;
- Possui abastecimento de água a partir de rede pública;
- Possui fornecimento de eletricidade a partir da rede pública;
- Possui fornecimento de gás a partir de rede pública.

O polígono de implantação proposto possibilita que todas as frações do futuro edifício tenham uma parte da sua fachada aberta para poente possibilitando assim que todas tenham uma vista desafogada do mar, o que é fator de elevada valorização.

### 3. PARAMETROS URBANISTICOS

De acordo com a informação prévia os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno para construção são:

• Área total do terreno	2.500,00m <sup>2</sup>
• Área a integrar em domínio publico municipal	1.375,00m <sup>2</sup>
• <b>Área final da parcela destinada a construção</b>	<b>1.125,00m<sup>2</sup></b>
• Área máxima de implantação	709,50m <sup>2</sup>
• Área de caves para estacionamento	1.419,00m <sup>2</sup>
• Área total bruta de construção acima do solo	1.625,00m <sup>2</sup>
○ Área máxima de construção para comércio/serviços	406,25m <sup>2</sup>
• Número máximo de pisos	2 caves + 4 pisos
• Número máximo de fogos a constituir	15 fogos
• Utilização	habitação/comércio/serviços
• Número mínimo de estacionamentos em cave	36 lugares
• Numero de estacionamentos públicos a criar	8 lugares
• Índice bruto de construção proposto	0,65
• Densidade habitacional	60 fogos/há
• Cércea máxima	14,00m.l.

Observações:

- Na cave admite-se que parte da área seja afeta a instalações técnicas desde que se observem o número mínimo de estacionamentos;
- O rés-do-chão deve preferencialmente ser afeto a comércio e ou serviços, contudo admite-se que em parte ou no todo seja afeto a habitação, não podendo nunca o número total de fogos exceder 15.
- A área bruta de construção destinada a habitação corresponderá ao resultado da área total de construção acima do solo subtraída da área destinada a comércio/serviços, sendo que a soma das duas não poderá exceder 1.625,00m<sup>2</sup>.

### 4. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi feita com recurso ao método das áreas homogéneas de valor de mercado. Utilizaram-se os coeficientes de localização da Autoridade Tributária, corrigidos aos valores de mercado. Os coeficientes de localização aplicados na avaliação são os da frente urbana consolidada. Considerando que ao nível do piso 1 (rés-do-chão) do edifício a edificar existe alguma flexibilidade de usos a avaliação considerou o uso de comércio nesse piso e de habitação nos pisos 2, 3 e 4, dado que essa situação é a que maximiza o valor do imóvel.

<b>FÓRMULA : <math>V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times \% Veap</math></b>	
<b><math>V_t = V_c \times [(A_a + A_b \times 0,3) \times C_{aj} + A_c \times 0,025 + A_d \times 0,005] \times C_a \times C_l \times \% Veap</math></b>	
<b>Vt Comércio (Vt<sub>c</sub>)</b>	
	$640 \times [(375,625) + 82,3118 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1,20 \times$
Vt <sub>c</sub> =	$3,50 \times 30\%$
<b>Vt<sub>c</sub>=€</b>	<b>304 563,41</b>
<b>Vt Habitação (Vt<sub>h</sub>)</b>	
	$640 \times [(1344,56) + 333,1882 \times 0,025 + 0 \times 0,005] \times 1,00 \times$
Vt <sub>h</sub> =	$3,50 \times 30\%$
<b>Vt<sub>h</sub> =€</b>	<b>909 141,88</b>
<b>Vt (total) = Vt<sub>c</sub> + Vt<sub>h</sub></b>	
<b>Vt = €</b>	<b>1 213 705,29</b>
Caj artº 40A do CIMI	

### 5. CONCLUSÃO

Em face da aplicação do método de avaliação estima-se que o valor de mercado do imóvel seja de **1.213.705,29€**.

Nazaré, 31 de maio de 2021

31-05-2022



Paulo Contente  
Arquiteto