

**INTERESSADO:** Maria Ermelinda Vasco de Oliveira Esgaio**LOCAL:** Rua da Bonança, n.º 8 — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 266/16**REQUERIMENTO Nº:** 2209/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
21-07-2022

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.

22-07-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**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.

21-07-2022


Maria Teresa Quinto  
Chefe de 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 1641, de 26/05/2022, 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 fato e de direito plasmados na nossa informação de 23/05/2022, nomeadamente:

#### **“1. IDENTIFICAÇÃO**

*Trata-se do pedido de licenciamento de alterações numa edificação que está a ser levada a efeito na Rua da Bonança, n.º 8 — Nazaré.*

### 2. SANEAMENTO

*Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), 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 detetaram-se os seguintes processos:*

- Alvará de licença nº 48/19.

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

*O local está inserido em área de 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 Plano Diretor Municipal da Nazaré (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 urbano de nível I – centro histórico da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º 31º, o qual se encontra cumprido.

Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“Margem das águas do mar” e “área crítica de reabilitação/regeneração”, aplicando-se o art.º 62º-D do regulamento do PDMN.

**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 n.º 8 do art.º 20.º do 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**

Não se aplica.

**10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**11. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.”

**2. 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 o seu indeferimento ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

21-07-2022



**De:** Catarina Patriarca <catarina.patriarca@apambiente.pt>  
**Enviado:** 2 de fevereiro de 2022 09:04  
**Para:** 'ordenamento@ccdr-lvt.pt'; 'geral@cm-nazare.pt'  
**Assunto:** SIRJUE - NZR2022/00001  
**Anexos:** S006561-202201-ARHTO.DRHL.PDF

Bom dia.

Informo que por motivos de impossibilidade de acesso à plataforma SIRJUE ontem à tarde, o ofício em anexo não foi disponibilizado.

Atendendo a que o prazo terminava ontem, solicita-se que considerem o referido ofício no âmbito do processo NZR2022/00001.

Muito grata,

**Catarina PATRIARCA**

Chefe de Divisão

Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste



Rua Artilharia Um, 107  
1099-052 Lisboa  
(+351) 21 843 04 00  
[apambiente.pt](http://apambiente.pt)

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!

DESPACHO:	INFORMAÇÃO:
<p>À DPU. 02-02-2022</p> <p><i>Ana Neto</i></p> <p>Ana Neto, Dra.</p>	<p>Para juntar ao processo e encaminhar para o gestor do procedimento.</p> <p>02-02-2022</p> <p><i>Maria Teresa Quinto</i></p> <p>Maria Teresa Quinto Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico</p>



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

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Requerimento NZR2022/00001		S006561-202201-ARHTO.DRHL ARHTO.DRHL.00018.2022	

Assunto: Requerimento NZR2022/00001 – Licenciamento de alterações no edifício, sito na Rua da Bonança, n.º 8, Nazaré.

Relativamente ao requerimento identificado na S/ referência e em resposta à consulta realizada na plataforma eletrónica (SIRJUE), vimos, por este meio, comunicar o N/ entendimento sobre o assunto referido em epígrafe, nomeadamente o seguinte:

1. A parcela afeta ao edifício sito na Rua da Bonança, n.º 8, encontra-se na *margem das águas do mar* e foi abrangida pelo auto de delimitação – CDR III, N.º 84, 11-4-78;
2. Nesta forma, 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 dos artigos 12.º e 21.º da Lei que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos – Lei n.º 54/2005 de 15 de Novembro, na atual redação, em especial o seguinte: *Nas parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas, bem como no respetivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes;*
3. De acordo com a composição expressa no registo n.º 3687/19960507 da Conservatória do registo Predial da Nazaré, o edifício em causa destina-se a casa de habitação, implantada sobre uma parcela com área total e coberta de 19,4 m<sup>2</sup>. É composto por rés-do-chão, 1.º andar e sótão amplo;
4. Ora, o registo fotográfico do local (submetido) apresenta o edifício existente (n.º 8), com os dois pisos (rés-do-chão, 1.º andar). Todavia, o edifício indicado nas fotografias do local e o edifício existente (cores convencionais – amarelo) representado no projeto em consulta/apreciação são objetos com fachadas e volumetria distintas;
5. Em memória descritiva é referido que a pretensão tem [...] *processo de obras aprovado e o edifício encontra-se em construção. O edifício tem alvará de licenciamento de ampliação n.º 48/19.* Contudo, a avaliar pelos n/ antecedentes, não foi possível identificar a consulta da referida obra de ampliação no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação;

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



6. Mais se verifica inexistir título emitido, para obra de ampliação, em nome da requerente/contribuinte, ao abrigo Regime da Utilização dos Recursos Hídricos (RURH) – Decreto-Lei 226-A/2007 de 31 de maio, na atual redação;
7. Portanto, desconhece-se a existência, o enquadramento e conformidade do referido *alvará de licenciamento de ampliação n.º 48/19*, supostamente emitido ao abrigo do RJUE, o qual carecia de prévia *Autorização Utilização dos Recursos Hídricos* e a ser emitida pela APA/ARHTO;
8. Com efeito, salvo demonstração do contrário do referido, o requerimento em causa e o seu conteúdo não podem ser apreciados enquanto obra de alteração e, sem mais informação sobre o enquadramento e conformidade dos procedimentos realizados no âmbito do RJUE e RURH, a pretensão consubstancia uma utilização não aprovada nem autorizada, nomeadamente a realização de obra de ampliação sobre a parcela particular abrangida pela servidão administrativa do domínio público hídrico (DPH) e sua conformidade com o regime do *Domínio Hídrico* aplicável na data da aprovação do projeto e relativo ao referido alvará de licenciamento de ampliação;
9. Assim, a situação do assunto deve ser objeto de esclarecimento, porquanto, através do conteúdo das peças processuais e da informação da Câmara Municipal da Nazaré, de 27.12.2021, não foi possível confirmar os procedimentos exigíveis ao licenciamento da operação de ampliação que, existindo deve ser objeto de legalização à luz do instrumento de gestão territorial (IGT) aplicável;
10. Mais se informa que, em futura consulta pelo portal SIRJUE, o local encontra-se sujeito ao regime de salvaguarda do *Domínio Hídrico* na componente fundamental da *Margem*, em *Áreas Predominantemente Artificializadas* e *Área Crítica de Reabilitação/Regeneração* do Programa da Orla Costeira Alcobça – Mafra (POC-ACE), pelo que qualquer pretensão deverá cumprir com o artigo 62.º-D do regulamento do PDM da Nazaré, dado ser este o IGT que vincula diretamente os particulares.

No seguimento da apresentação do n/ entendimento e em razão da inexistência de menção da consulta ou parecer de aprovação em sede RJUE e da ausência de título de autorização emitido pela APA/ARHTO, no âmbito da realização da referida obra de ampliação na servidão administrativa do DPH, emite-se 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 6101/2021,  
publicado no DR n.º 119, 2ª Série, de 22/06/2021)