

**LOCAL:** Bairro dos Pescadores, rua C, n.º 7 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 4501 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 510/18

**REQUERIMENTO Nº:** 902/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
05-09-2023



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. 05-09-2023



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.

05-09-2023



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 2260, de 03/07/2023, 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 15/05/2023, nomeadamente:

### 2. IDENTIFICAÇÃO

*Trata-se do pedido de licenciamento/legalização de alterações e ampliação de uma moradia, sita no Bairro dos Pescadores, rua C, n.º 7 — Nazaré.*

### 3. 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.*

### 4. ANTECEDENTES

*Não se detetaram antecedentes.*

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

*O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.*

### 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

*Não foram efetuadas consultas externas.*

### 7. 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.º7/97, 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 nº 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série , n.º179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R.,*

2.ª Série, nº 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

*“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no nº 3 art.º 42º do regulamento do plano.*

*O bairro dos Pescadores foi inicialmente constituído por casas de pequena dimensão, com um piso acima do solo. Ao longo dos tempos as necessidades dos habitantes levaram a que fossem efetuadas ampliações não licenciadas.*

*Na década de 80 do século passado a Câmara municipal desenvolveu um projeto tipo de ampliação das moradias iniciais, possibilitando a construção de mais um piso habitacional e outro em sótão, que normalmente também ficou afeta a habitação. O pressuposto de licenciamento destas ampliações era que seriam demolidas todas as construções anexas que foram sendo construídas nos lotes sem licenciamento e que para além das questões de falta de salubridade davam ao bairro um aspeto muito desorganizado.*

*Ao longo dos tempos foram sendo ampliadas as construções iniciais e alguns dos proprietários nunca demoliram as construções anexas. Estes anexos para além de ocuparem praticamente todo o logradouro, desenvolvem-se até aos limites dos lotes confinantes com a via pública.*

*Não se encontrou qualquer registo de se terem legalizados alguns destes anexos, pelo que os que existem continuam como obras não licenciadas.*

*A presente operação urbanística visa legalizar anexos à moradia principal, recentemente ampliada, sem que tivessem sido demolidos os anexos.*

*De acordo com o disposto na alínea a) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDM, a construções deverão respeitar os alinhamentos definidos pelas construções existentes. No caso em apreço o anexo que confina com a via pública e que está designado de arrumos, mas onde atualmente funciona uma pequena carpintaria, alinha pelas construções anexas a sul, mas essas construções nunca foram licenciadas.*

*A questão que se coloca é se para efeitos da aplicação da alínea a) do nº 3 do art.º 42 relevam todas as construções independentemente da sua legalidade urbanística, ou se relevam apenas as que foram licenciadas ou cuja legalidade urbanística não seja questionável (no caso de edificações muito antigas cuja edificação não carecia de licenciamento).*

*Em nosso entender apenas relevam as construções legais.*

*Assim sendo considera-se que a legalização da edificação confinante com o arruamento não respeita o alinhamento dominante (alinhamento das construções legais existentes no arruamento) e, portanto,*

viola o disposto na alínea a) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDM, contudo e admitindo-se que possa haver outra interpretação deixa-se o assunto à consideração superior.

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

“Áreas predominantemente artificializadas”

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

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

#### **9. 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 nº 8 do art.º 20º 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.

Os vãos de iluminação e ventilação da sala e cozinha não possuem a área mínima prevista no art.º 71º do RGEU, dado que a porta de entrada não releva como vão, por ser opaca.

O terraço acessível viola o disposto no art.º 1.360º do Código Civil.

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

Não se aplica.

#### **11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **12. ENQUADRAMENTO URBANO**

Na planta de implantação está prevista (e existe no local) uma rampa que ocupa a totalidade do passeio, impossibilitando a circulação pedonal em condições de segurança, situação que se considera inaceitável.

#### **13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

#### **14. 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 a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

24-08-2023



Paulo Contente

Arquiteto