

**LOCAL:** Rua Nova da Areia, n.º 21 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 6516 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 90/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1467/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

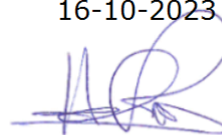
À Reunião de Câmara  
16-10-2023



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.  
16-10-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

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

13-10-2023

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico em regime de substituição  
(Ao abrigo da nomeação e delegação de competências conferido  
pelo Despacho N.º 50/2021 aditado pelo Despacho N.º 52/2021)

## INFORMAÇÃO

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 3054, de 14/09/2023, 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 facto e de direito plasmados na nossa informação de 13/09/2023, nomeadamente:

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento/legalização da ampliação de um edifício sito na rua Nova da Areia, n.º 21 — Nazaré.

### 3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

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

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

### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT: emitiu parecer desfavorável.

### 6. 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 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª 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), 1.ª 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

“Espaço urbano de nível I – centro histórico da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º 31.º do regulamento do plano, o qual se encontra cumprido.

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

A área de implantação do edifício está totalmente em “Áreas predominantemente artificializadas”  
O logradouro a tardo está parcialmente em “Áreas de Instabilidade Potencial – Faixas de Salvaguarda”.  
Propõe-se a demolição das construções existentes no logradouro.

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

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia e não confere 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 nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (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**

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no nº 2 do art.º 3º do DL nº 163/16, de 8 de agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

**10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**11. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

**13. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, 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.

13-10-2023



Paulo Contente  
Arquiteto



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 13.º-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	S11886-202308-P-00285-DSOT	Requerimento	NZR2023/00036	
Processo CCDR	450.10.204.00204.2023	Operação Urbanística	Legalização de construção para arrecadação e de ampliação para habitação	
Requerente	Herança de Joaquim de Azevedo Caseiro e Outra	Concelho	Nazaré	
		Freguesia		
		Local	Rua Nova da Areia	

#### ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio, 124/2019, de 28 de agosto, e 11/2023, de 10 de fevereiro
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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

#### ANTECEDENTES

A pretensão foi objeto de consulta a esta CCDR, através dos requerimentos n.ºs NZR2023/00010 e NZR2023/00022, tendo sido emitido parecer desfavorável em 28.03.2023, por falta de pagamento da taxa prevista na Portaria n.º 360/2015, de 15 de outubro e tendo sido emitido parecer desfavorável em 19.06.2023, por não estarem reunidas condições para autorizar a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

#### DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

De acordo com os elementos que instruem este requerimento, pretende legalizar-se obras efetuadas. A legalização proposta refere-se a um piso superior, destinado unicamente a arrecadação, e a uma ampliação do piso térreo, com a deslocação da casa de banho e a criação de arrecadação, nestes dois espaços ampliados e agora submetidos a legalização.

O terreno em questão tem registados 67,5m<sup>2</sup>, mas, na realidade, apresenta uma área de 73,6m<sup>2</sup>, estando o excesso dentro dos 10% exigidos por lei, para ter validade e poder ser submetido a apreciação pelos serviços camarários.

Assim, a edificação terá a área de implantação de 39,08m<sup>2</sup> e logradouro de 34,52m<sup>2</sup>.

O edifício em questão tem uma fração destinada a habitação, sendo constituído por dois pisos. O piso térreo é destinado a habitação e o piso superior a arrecadação. A tipologia é T0.

A memória descritiva entregue refere que *“as construções existentes na área de instabilidade potencial, foram executadas sem a devida licença administrativa e serão motivo de demolição”* e *“a área a licenciar está totalmente em áreas predominantemente artificializadas conforme informações da Câmara Municipal, estando a ser cumprido o art.º*

31”, refere ainda que as alterações agora apresentadas se devem à necessidade de obras de alteração da cobertura (nova pendente) e à legalização de obras efetuadas.

#### ANÁLISE CONCLUSIVA

A Câmara Municipal da Nazaré solicita a emissão de parecer ao projeto, por estar numa área sujeita a autorização, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual, pelo facto do município não possuir delimitação municipal da REN.

De facto, não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 166/2008, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, mais precisamente o 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.*”

Desde logo, verifica-se que a pretensão se localiza em “Arribas e falésias, incluindo faixas de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base”, que correspondem a áreas identificadas no anexo III ao Decreto-Lei n.º 166/2008, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019.

Assim e em síntese, considerando que:

- o projeto corresponde à legalização de um piso superior, destinado unicamente a arrecadação, e da ampliação do piso térreo, com a deslocação da casa de banho e a criação de arrecadação, num prédio urbano do centro histórico da Nazaré;
- a edificação terá a área de implantação de 39,08m<sup>2</sup> e logradouro de 34,52m<sup>2</sup>, **não tendo sido esclarecidas quais as áreas a demolir** e em que condições técnicas será executada esta ação (as áreas em análise mantêm-se ao anteriormente analisado).
- o Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré integra o local em Espaços Urbanos - Centro Histórico da Nazaré, o qual, nos termos do n.º 3 do artigo 31.º do regulamento do PDM, dispõe que *os espaços culturais resultantes da delimitação dos Centros Históricos deverão ser objeto de planos de pormenor e ou salvaguarda e valorização*, mas também que, *na sua ausência, ... as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e de restauro ou, em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação, reconstrução ou construção; neste caso, pode ser autorizado o nivelamento da cércea e da altura total das edificações pelas médias respetivas dos edifícios no troço entre duas transversais, desde que não exceda os três pisos e fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis*,

Acresce o referido, nos termos do n.º 3 do artigo 62.º - F - Regime de Proteção e Salvaguarda - nas Faixas de Salvaguarda nas Áreas de Instabilidade Potencial são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, reconstrução, alteração e ampliação;

- face à localização nas Áreas de Instabilidade Potencial referidas, o cumprimento das funções que não podem ser colocadas em causa com o projeto nas “Arribas e falésias, incluindo faixas de proteção com largura igual a 200m, medidas a partir do rebordo superior e da base” não está assegurado, carecendo de comprovação a *estabilidade da arriba* e a *segurança de pessoas e bens*, face à reduzida distância existente à base da arriba, apesar da *garantia da diversidade dos sistemas biofísicos* ser uma questão que não se coloca, uma vez que (a avaliar pelos estudos recentes do POC-ACE) o terreno está localizado numa das *áreas predominantemente artificializadas que se caracterizam pela prevalência da ocupação edificada do solo – compacta ou descontínua extensiva – e, em resultado dessa situação, pela inexistência de valores biofísicos relevantes que justifiquem a inclusão em Faixa de Proteção*,

não estão reunidas condições para autorizar a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

Em todo o caso, está a CCDRLVT disponível para reavaliar esta pretensão, caso seja apresentada a situação excecional em causa, ditada por razões de ordem técnica, e seja devidamente comprovada a *estabilidade da arriba* e a *segurança de pessoas e bens*, face à integração do prédio nas Áreas de Instabilidade Potencial das Faixas de Salvaguarda.

## PARECER

Favorável		Desfavorável	X
		Ver apreciação.	

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 6432/2022, de 2 de maio, publicado na 2ª série do DR de 20 de maio de 2022)

Carlos Pina  
29/08/2023

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**  
Data: 2023.08.29 14:09:14+01'00'

