

LOCAL: Caixins - Avenida Manuel Remigio — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos Proc-497-22”**PROCESSO Nº:** 497/22**REQUERIMENTO Nº:** 2498/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
15-01-2024

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.
15-01-2024


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Finança

CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a emissão de parecer desfavorável com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

12-01-2024


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 com a referência n.º 2023,CMN,S,05,3978, de 05-12-2023, 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 30-11-2023.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia de um edifício misto, sito na Av. Manuel Remígio – Caixins, Nazaré.

3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processo Direito à Informação n.º 399/21.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local encontra-se abrangido pela Zona de Servidão de Sinalização Marítima (500 metros) dos Farolins do Molhe Norte e Sul do Porto da Nazaré.

5. CONSULTAS EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades externas:

- Direção de Faróis, ao abrigo do art.º 7.º do DL n.º 594/73, de 7 de novembro – emitiu parecer favorável, o qual refere que considerando que se trata ainda de um projeto de informação prévia, o projeto final deverá ser submetido novamente à apreciação da Direção de Faróis para emissão de novo parecer. O mesmo se anexa à presente informação;
- CCDR-LVT, consulta efetuada no âmbito da localização do terreno, uma vez que consultada a planta de ordenamento do PDM da Nazaré, não é possível aferir em que classe se encontra o terreno, segundo os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, no entanto sugere que “(...) a Câmara Municipal deva socorrer-se de todo o suporte cartográfico, e, com base no mesmo, proceder à verificação de qual foi e é, efetivamente, a qualificação pretendida para aquele solo, nomeadamente a categoria H1.”.

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 urbanizável de Categoria H1 – Vila da Nazaré – UOPG 7” aplicando-se o disposto nos arts.º 48.º, 49.º, 50.º, 53.º e 62.º do regulamento do Plano.

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

Cerca de 1.180,00 m² em “Faixa de Proteção Complementar – Zona Terrestre de Proteção”, aplicando-se o disposto no art.º 62.º-C do regulamento do Plano.

O restante em “Áreas predominantemente artificializadas”.



Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento - Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, s/ escala (Fonte: SIG Municipal).

Dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do PDMN que a implementação do Plano em espaços urbanizáveis processar-se-á mediante a elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública ou privada, e da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

Ora, o que se verifica, é que se trata de um pedido de informação prévia para a realização de uma obra de edificação num prédio rústico, inserido numa porção de território classificado como espaço urbanizável, que não foi antecedido de elaboração de um plano de pormenor (artigo 101.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT) ou de uma operação de loteamento (de acordo com o disposto na alínea i) do artigo 2.º 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).

O pedido para a realização de uma obra de edificação viola o disposto no n.º 3 do art.º 48.º do PDMN, não assegurando que seja implementado através de um plano de pormenor ou uma operação de loteamento, prévios, um modelo coerente de ordenamento do território para a zona.

Todavia, não impede que o interessado ou interessados possam socorrer-se da figura de contrato de planeamento prevista no artigo 79.º e seguintes do RJGT, propondo à câmara municipal a sua celebração, abrangendo uma porção de território mais alargada, incluindo vários prédios, que venha a confinar com o aglomerado urbano já consolidado a norte.

PDMN – Art.º 50.º		Proposta	Verificação
Uso – n.º 1 do art.º 48.º	Habitação, instalação de equipamentos, comércio e serviços e instalação de indústrias compatíveis com a habitação	Habitação, comércio e serviços	Não é possível aferir por ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento que estabelecem os usos e os parâmetros urbanísticos previstos
Densidade bruta máxima de fogos/ha	60 fogos/ha	80 fogos/ha	Não é possível aferir por ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento que estabelecem os usos e os parâmetros urbanísticos previstos

Índice de construção bruto máximo	0,65	1,57	Não é possível aferir por ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento que estabelecem os usos e os parâmetros urbanísticos previstos
Número máximo de pisos para edifícios de habitação	Quatro pisos (acima do solo)	Quatro pisos (acima do solo)	Não é possível aferir por ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento que estabelecem os usos e os parâmetros urbanísticos previstos
PDMN – Art.º 62-C.º			Cumpre

7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

- a) Analisada a proposta, verifica-se que se trata de uma operação urbanística com impacte relevante, ao abrigo da subalínea ii) da alínea b) do n.º 1.º do art.º 5.º do RUEMN, uma vez que possui 15 frações de utilização independente. Com efeito, ao abrigo do n.º 7 do referido articulado, à operação urbanística em apreço aplicam-se os condicionamentos previstos para as operações de loteamento, sendo esta questão equacionada, neste caso em apreço, previamente no âmbito de um plano de pormenor ou de uma operação de loteamento, e não numa operação urbanística de edificação. Idem, também se aplica às regras relativas ao desenho urbano e às obras de urbanização;
- b) No que respeita às vedações não confinantes com a via pública, verifica-se que altura da vedação excede 1 metro de elevação, a contar da altura do muro que se destina ao suporte de terras, violando o disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 24.º do RUEMN.

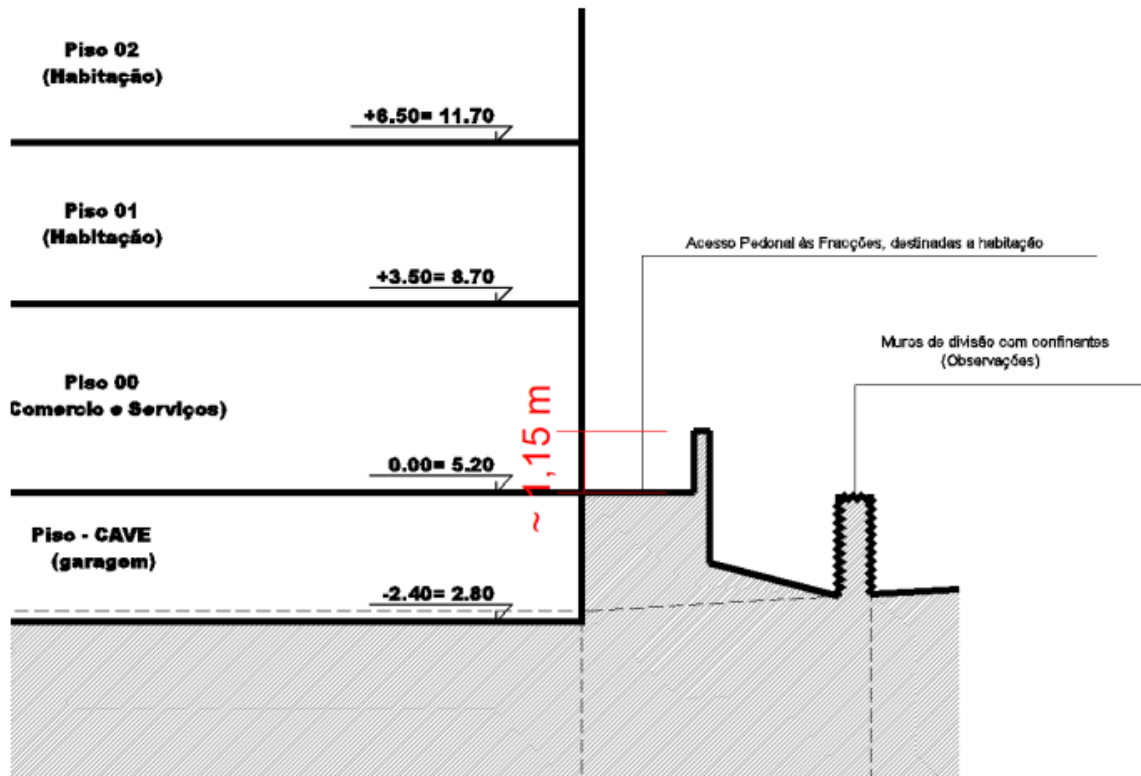


Figura 2 - extrato do perfil AA', s/ escala.

8. 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.

9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

10. ENQUADRAMENTO URBANO

Não aceitável, porquanto não está assegurada a garantia que possa vir a ser inserido num modelo coerente de ordenamento do território para a zona, conforme enunciado no ponto 6 da presente informação.

11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local confina com infraestruturas públicas.

12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido de informação prévia conforme dispõe o art.º 16.º do RJUE, e considerando o acima exposto, emite-se parecer desfavorável, por violar o disposto no n.º 3 do art.º 48.º do PDMN. Nos termos do disposto no n.º 4 do art.º 16.º do RJEU, informa-se que não é possível reverter esta proposta por a mesma depender da existência de um ato prévio de plano de pormenor ou de operação de loteamento que com ele se deveria conformar.

10-01-2024


Joana Gonçalves
Arquiteta

LOCAL: Caixins - Avenida Manuel Remígio — Nazaré

ASSUNTO: “Junção de elementos Proc-497-22”

PROCESSO Nº: 497/22

REQUERIMENTO Nº: 2498/22

DESPACHO:

(Competência delegada conforme o Edital n.º 60/2021)

CHEFE DE DIVISÃO:

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

1. ANÁLISE

Na sequência do parecer da CCDR-LVT, relativamente à solicitação da CMN sobre a identificação da qualificação do solo para o edifício misto, sito na Av. Manuel Remígio – Caixins, Nazaré, no prédio correspondente ao artigo matricial rústico n.º 429, secção U16, freguesia da Nazaré, face aos

constrangimentos de leitura da Planta de Ordenamento do Plano diretor Municipal da Nazaré (PDMN), informa-se o seguinte:

- A planta de ordenamento do PDMN, que compõe uma peça fundamental do referido plano, sendo de 1.ª geração, elaborada à escala 1:25.000 e em formato raster, apresenta, para o local em apreço, uma sobreposição de informação gráfica que dificulta a leitura e interpretação da mesma, designadamente da camada que se encontra sobreposta pela simbologia de “Equipamentos Coletivos Propostos – Equipamento Hoteleiro”, h.
A dúvida consiste em decifrar a qualificação do solo para o prédio, ou seja, se se encontra em “espaço urbano de nível I” ou em “espaço urbanizável de categoria H1”, dado o grafismo de ambas ser igualmente em quadrícula, uma mais apertada do que a outra, respetivamente.
- O local em apreço tem como antecedente o direito à informação n.º 399/21, tendo sido informado que estaria, em parte (cerca de 740 m2), em espaço urbano, e a restante área em espaço urbanizável, pese embora a difícil a interpretação do grafismo e do tipo de quadrícula para o local, designadamente o espaçamento entre linhas, agravado com a simbologia que lhe está sobreposta;
- A CCDR-LVT indica no seu parecer que *“estamos perante um problema de cartografia que só a análise de todos os elementos cartográficos que foram elaborados com a proposta de PDM poderá permitir responder. Isto é, a Câmara Municipal deve socorrer-se de todo o suporte cartográfico, e, com base no mesmo, proceder à verificação de qual foi e é, efetivamente, a qualificação pretendida para aquele solo, nomeadamente a categoria H1”*;
- O artigo encontra-se localizado na UOPG 7 – Unidades Operativas de Planeamento Gestão”, art.º 62º do regulamento do PDMN, onde se refere que *“na elaboração do Plano de Pormenor referente à UOPG 7 serão respeitados os condicionamentos estabelecidos no artigo 50.º do presente Regulamento”* (espaço urbanizável – categoria H1).
- Obedecendo ao parecer da CCDR-LVT, e socorrendo-nos das pesquisas dos suportes cartográficos antigos, existentes em arquivo, foi possível obter uma evolução em termos de peças desenhadas elaboradas no decurso da elaboração do PDMN, na década de 90, que estiveram na base da elaboração da carta de ordenamento final, em vigor, as quais se representam nos seguintes extratos gráficos:



Imagem 1;

Fonte: PDMN – extrato da “Planta da Situação Existente”, 10/1992.



Imagem 2;

Fonte: PDMN – extrato da planta “Ordenamento Municipal”, 08/1992.

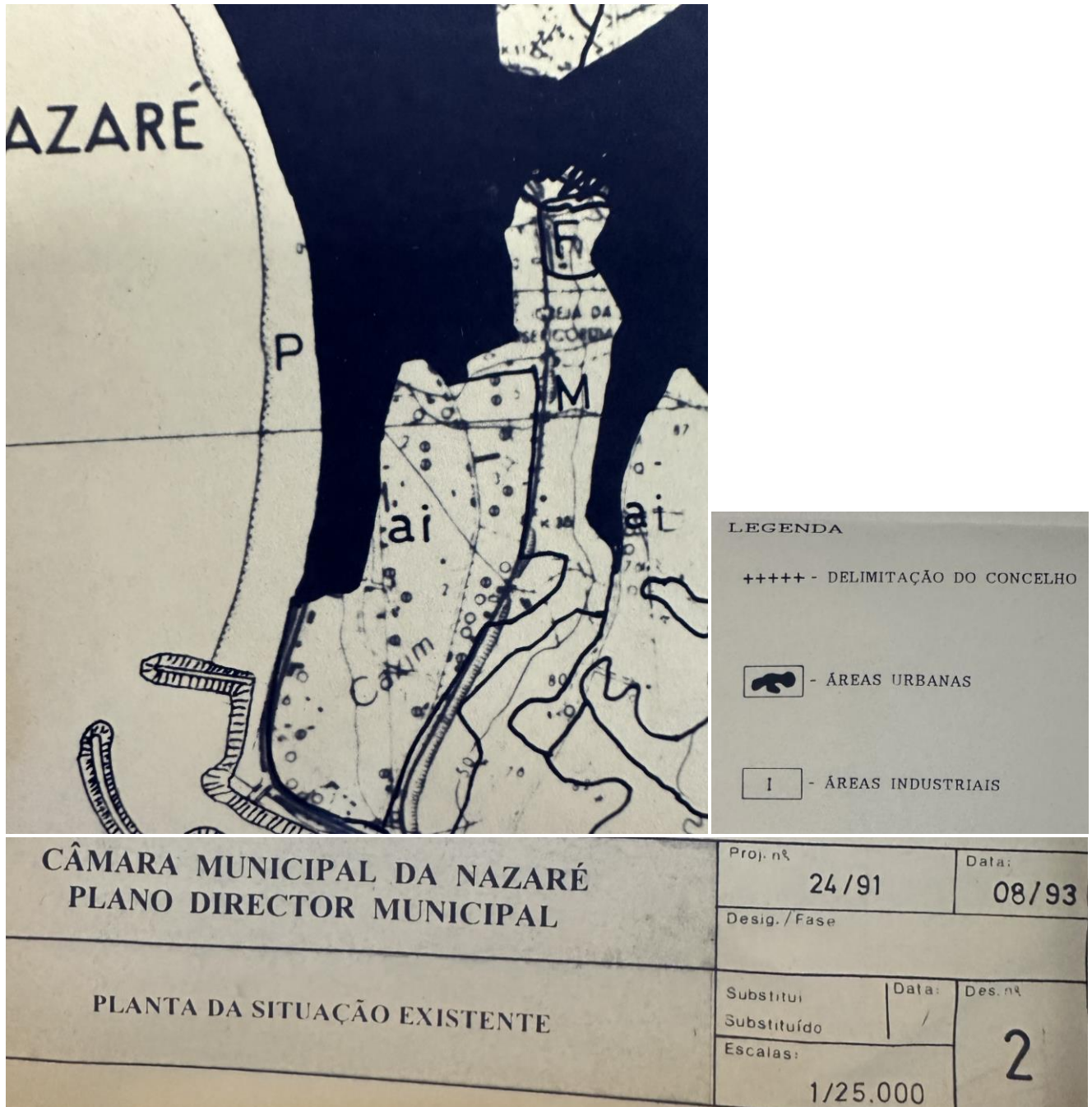


Imagem 3;

Fonte: PDMN – extrato da “Planta da Situação Existente”, 08/1993.

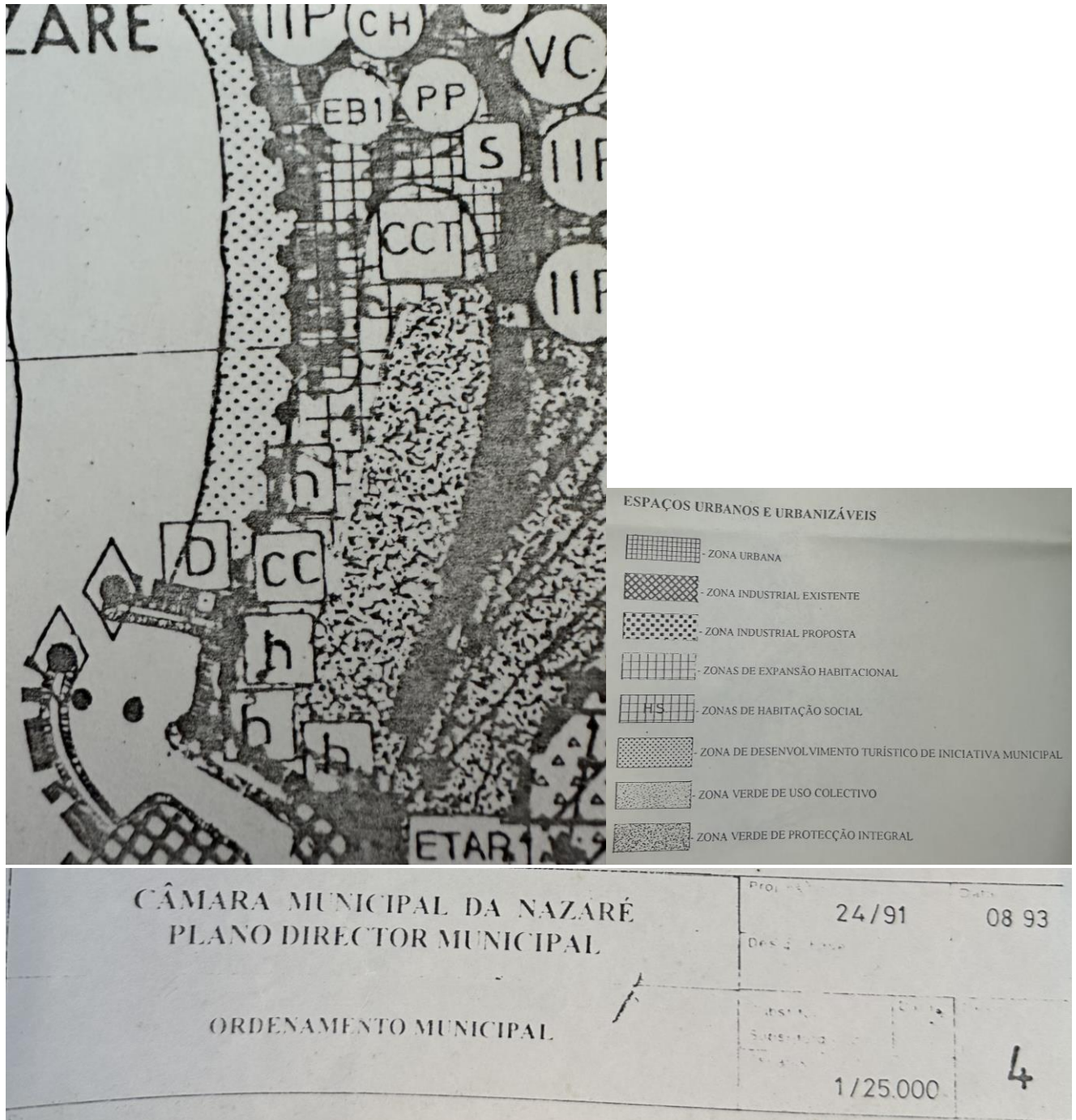
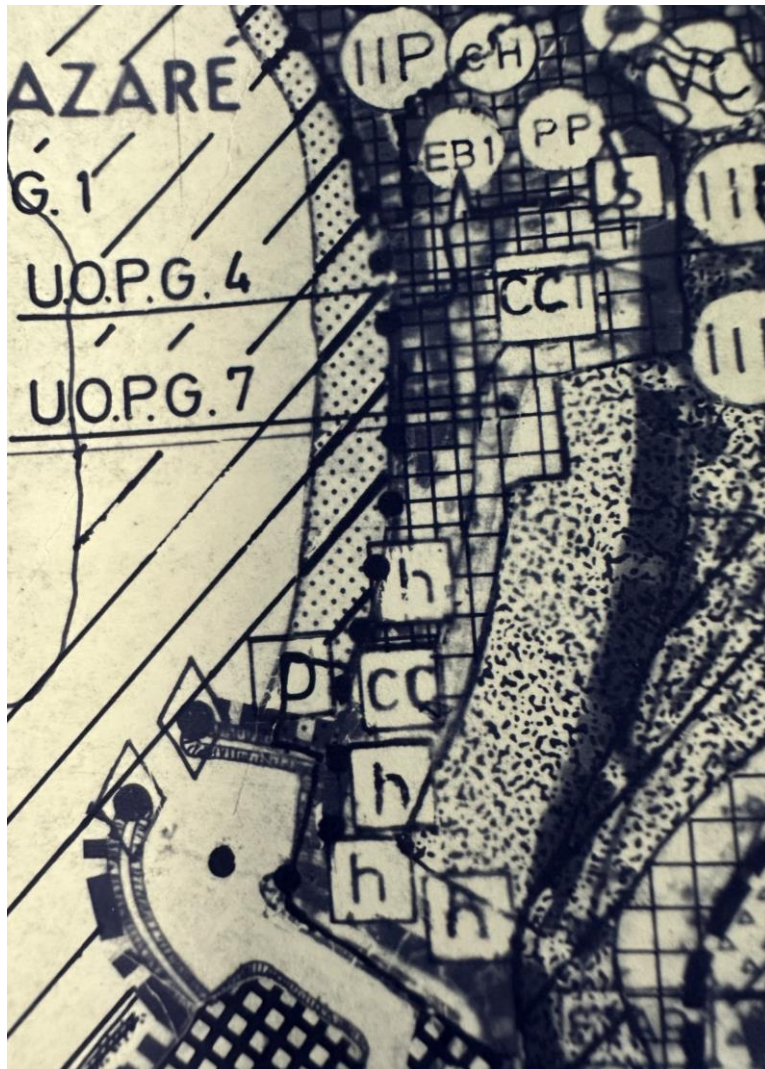


Imagem 4;

Fonte: PDMN – extrato da planta “Ordenamento Municipal”, 08/1993.



	ESPAÇO URBANO
	ESPAÇO URBANIZÁVEL
	- ZONA VERDE DE PROTECÇÃO INTEGRADA
	- ZONA VERDE DE USO COLECTIVO
	- ZONA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO
	- ESPAÇO DE DESENVOLVIMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	gabinete de estudos e projectos, lda		
	Proj. n.º	Data:	
	24 / 91	10 / 95	
	Desig. / Fase		
ORDENAMENTO	Substitui	Data:	Des. n.º
	Substituto	/	
	Escala:	4	
	1 / 25.000		

Imagem 5;

Fonte: PDMN – extrato da planta “Ordenamento”, 10/1995.

- Atendendo aos extratos representados, pode-se aferir que:
 - pela imagem 3, “Planta da Situação Existente (1992), o local do prédio em questão, em análise, não se encontra cartografado como inserindo-se em área urbana (mancha escura);
 - na imagem 4, “Ordenamento Municipal” (1993), o local do prédio em questão, em análise, está inserido numa área de expansão habitacional;
- Através destas pesquisas, confirmou-se ainda que o limite do PP de Caixins coincide com o limite da UOPG 7, que por sua vez remete para o artigo 50.º do regulamento - espaço urbanizável, categoria H1. No entanto, na UOPG 7 podemos encontrar espaço urbano e urbanizável, cujas definições no regulamento do PDMN são:
 - espaço urbano — espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;
 - espaço urbanizável — espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão.
- Ora, atendendo aos conceitos, estamos perante uma área que se encontra parcialmente infraestruturada, disponível à urbanização, que confina com a área edificada consolidada, mas não a integra;
- Para o local em causa, não foi desenvolvido qualquer plano que defina os alinhamentos dos arruamentos, infraestruturas, entre outras informações.
- Confrontadas todos os elementos disponíveis que antecederam a publicação da carta de ordenamento em vigor, imagem 5, o local do prédio em questão, em análise, encontra-se em espaço urbanizável.

2. PROPOSTA

Considerando as evidências acima expostas, de acordo com a carta de ordenamento do PDMN, só podemos concluir que estamos perante um prédio que se integra no aglomerado urbano da Vila da Nazaré, em área urbanizável e inserido na UOPG 7.

07-11-2023



Sofia Fernandes
Geógrafa



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Av. Vieira Guimarães, 54
2450-951 NAZARÉ

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
2023,CMN,S,05,1901	Email 14.06.2023	S13219-202309-VP 100.20.001.00096.2023	19/09/2023

Pedido de parecer

ASSUNTO: Sobreposição de categorias de solo na planta de ordenamento no Plano Diretor Municipal da Nazaré

Em resposta à solicitação dirigida a esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P., que mereceu a nossa melhor atenção, cumpre-nos transmitir a V. Ex.^ª, em conformidade com a instrução promovida pelos nossos serviços de apoio jurídico e à administração local, o seguinte:

A Câmara Municipal da Nazaré solicitou parecer sobre um pedido de informação prévia que se encontra pendente, relativamente à edificação de um prédio. Alegando que, *“da planta do PDM em vigor (à escala 1/25.000 e em formato raster), não é possível decifrar a qualificação do solo que se encontra em “Espaço urbano de nível I” ou em “Espaço urbanizável de categoria H1”, dado o grafismo de ambas ser igualmente em quadrícula, uma mais apertada do que outra, respetivamente”*.

De acordo com a informação prestada pela Direção de Serviços de Ordenamento do Território desta CCDR, dos elementos disponíveis (Planta de Ordenamento - WMS- DGTerritório), e em formato analógico (papel), não é possível identificar, a classe de espaço sobre a qual recai a pretensão em apreço.

Estamos perante um problema de cartografia que só a análise de todos os elementos cartográficos que foram elaborados com a proposta de PDM poderão permitir responder. Isto é, a Câmara Municipal deve socorrer-se de todo o suporte cartográfico, e, com base no mesmo, proceder à verificação de qual foi e é, efetivamente, a qualificação pretendida para aquele solo, nomeadamente a categoria H1.



Com os melhores cumprimentos,

Vice-Presidente

Joaquim Sardinha

09-10-2023



S. R.
DEFESA NACIONAL
AUTORIDADE MARÍTIMA NACIONAL
DIREÇÃO-GERAL DA AUTORIDADE MARÍTIMA
DIREÇÃO DE FARÓIS

À Câmara Municipal da Nazaré

Sua referência: NZR2023/00007

Nossa referência: 027

Data: 15-02-2023

PARECER SIRJUE 008

NZR2023/00007

N.º 051/2023DIR

Processo: 100.70.12

Assunto: PROJETO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA COM VISTA À CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO NA NAZARÉ.

Na sequência da solicitação veiculada através do processo NZR2023-00007, pedido de informação prévia com vista á construção de um edifício de habitação, comércio e serviços, composto por 4 pisos acima da cota da soleira e um piso abaixo da mesma, sito na Avenida Manuel Remígio, freguesia da Nazaré 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. Todavia, considerando que a área do projeto se encontra no alinhamento da entrada do Porto da Nazaré (área sensível), na iluminação do espaço envolvente e no edificado não deverão existir luzes de alta intensidade voltadas para a entrada do Porto;
4. Também a fase de construção deverá ser alvo de especial cuidado. O posicionamento e sinalização de gruas e ainda a iluminação do estaleiro, deverá ser de modo a não comprometer o avistamento/reconhecimento dos Farolins dos molhes de entrada do Porto da Nazaré;
5. Considerando que se trata ainda de um projeto de informação prévia o projeto final deverá ser submetido novamente à apreciação da Direção de Faróis para novo parecer.

Face ao exposto, e salvaguardando o referido nos pontos 3 e 4, propõe-se nada a obstar ao projeto em epígrafe.

O Diretor de Faróis,


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