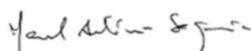


**LOCAL:** Rua da Ribeira — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Resposta a Processo 1-24 Audiência Previa”**PROCESSO Nº:** 1/24**REQUERIMENTO Nº:** 1445/24**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
10-09-2024


Manuel António Sequeira

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.  
Em substituição da Chefe da DAF.

12-09-2024

Ricardo Caneco


**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente a Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho com base nos fundamentos e termos do teor da  
informação decisão de emissão de parecer favorável condicionado sobre o pedido de  
informação prévia para realizar a operação urbanística em apreço, com submissão ao  
órgão executivo para tomada de decisão.

10-09-2024



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 n.º 2024,CMN,S,05,2285, de 09-07-2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou, por escrito, as alegações que entendeu por convenientes sobre o sentido da decisão, pelo que se realiza nova análise do pedido.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de 2 moradias unifamiliares em regime de propriedade horizontal, sitas em Ribeira, Valado dos Frades.

A informação prévia é requerida ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14.º do RJUE e para os efeitos aí previstos.

A informação prévia incide sobre o artigo rústico n.º 33, secção O, da freguesia de Valado dos Frades.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo Direito à Informação n.º 172/22.

### 4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foi consultada a seguinte entidade externa:

- CCDR-LVT, por se considerar uma operação urbanística sujeita a autorização por se localizar em zona de declive superior a 30%, que emitiu o seguinte parecer, que se anexa à presente informação: ausência de emissão de parecer por considerar que a pretensão *“não se localiza em nenhuma das áreas identificadas no anexo III do Decreto-Lei n.º 166/2008, na atual redação, pelo que não há âmbito de consulta em termos da REN”*.

### 5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, 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 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

Aproximadamente 3.099 m<sup>2</sup> em “Espaço urbanizável – categoria H2”, aplicando-se o disposto no art.º 48.º, art.º 49.º, art.º 51.º e art.º 53.º do Regulamento do Plano.

Aproximadamente 2.731,00 m<sup>2</sup> em “Agricultura intensiva – outras áreas da RAN”, aplicando-se o disposto no art.º 35.º do Regulamento do Plano.

O restante em “Agricultura intensiva – áreas de regadio”, aplicando-se o disposto no art.º 35.º do Regulamento do Plano.

Na planta de condicionantes

Aproximadamente 3.989,00 m<sup>2</sup> em “Reserva Agrícola Nacional”.

O interessado pretende informação sobre a viabilidade de edificar no artigo rústico n.º 33, secção O, da freguesia de Valado dos Frades, uma operação urbanística, inserida na sua totalidade em “Espaço urbanizável – categoria H2”, com as seguintes características:

- a) 2 fogos em edificação isolada, sendo cada fogo constituído da seguinte forma:
  - i. Área de implantação: 330,00 m<sup>2</sup>;
  - ii. Área bruta de construção total: 500,00 m<sup>2</sup>;
  - iii. Número de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos;
  - iv. Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1 piso;
  - v. Altura da fachada/altura da edificação: 7 metros;
  - vi. Tipologia: T5.
- b) Área de implantação total: 660,00 m<sup>2</sup>;
- c) Área de construção total: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Analisados os parâmetros propostos, verifica-se que a pretensão cumpre o disposto no art.º 51.º do regulamento do Plano.

No que respeita ao acesso às infraestruturas, localizando-se a pretensão em “Espaço Urbanizável”, dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN que a implementação do Plano processar-se-á mediante, entre outras nele descritas, da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

A Câmara Municipal, em espaços urbanizáveis, tem considerado que as condições mínimas para a edificabilidade é a existência de um arruamento pavimentado, com características de arruamento

urbano, existência de rede de abastecimento de água, rede de alimentação de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de esgotos (sempre que exista no aglomerado em causa).

Analisado o acesso à operação urbanística, verifica-se que o prédio não confronta com arruamento urbano com as características e parâmetros de dimensionamento previstos na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, para o tipo de ocupação “habitação”, designadamente possuir um perfil tipo não inferior a 9,7 m, uma faixa de rodagem igual a 6,5 m, passeios de um lado e outro com 1,60 m e estacionamento (opcional) com 2,5 m, por sua vez confronta com um arruamento deficientemente infraestruturado, pavimentado em calçada, com um perfil útil de aproximadamente 4,15 m conforme consta do levantamento topográfico, sem acesso à rede de abastecimento de água, à rede de alimentação de energia elétrica, à rede de telecomunicações e à rede de esgotos, pelo que se considera não estarem garantidas as obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN.

Sendo que o espaço urbanizável se estende para o lado oeste da propriedade, é expectável que no futuro essa zona venha a ser também urbanizada, pelo que se considera fundamental a execução de um arruamento com as características descritas e devidamente infraestruturado, compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

Contudo, a execução desse arruamento e a realização das restantes obras de urbanização necessárias e adequadas à operação urbanística em apreço, dependem da apresentação e da aprovação dos projetos das obras de urbanização, e da celebração de um contrato de obras de urbanização entre o interessado e a Câmara Municipal. As referidas obras serão realizadas a encargo do interessado.

Em sede de resposta à audiência prévia, o interessado assume, ao abrigo do n.º 1 do art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, a realização das obras de urbanização necessárias e compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN.

## 6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O local está abrangido pela servidão administrativa a:

- Rede elétrica, por ser atravessado por linha de alta tensão, contudo a área onde se pretende implantar as edificações encontra-se fora da zona de servidão;
- Linha de água identificada na cartografia e na carta militar, contudo a área onde se pretende implantar as edificações encontra-se fora da zona de servidão à linha de água.

## 7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está inserido:

- parte em Reserva Agrícola Nacional (RAN), contudo a área onde se pretende implantar as edificações não se encontra inserida na RAN;

- parte em “Áreas inundáveis de Riscos de Inundações” (2.º ciclo), do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) – operações urbanísticas sujeitas a parecer da APA, I.P., contudo a área onde se pretende implantar as edificações não se encontra abrangida por essas áreas.

## 8. USO PROPOSTO

O uso proposto para os edifícios é de habitação, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

## 9. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES

Não é possível avaliar face aos elementos apresentados.

## 10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

No que respeita às edificações, não é possível avaliar face aos elementos apresentados.

No que respeita à inserção urbana da pretensão, deverá ter-se em consideração o mencionado no ponto 7 da presente informação, designadamente a realização das obras de urbanização necessárias e compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN, e conforme assumido pelo interessado.

## 11. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

1. No que respeita aos condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis à pretensão e relativos às infraestruturas, foram consultadas as seguintes entidades, que emitiram as informações que se anexam à presente informação:
  - Serviços Municipalizados da Nazaré:
    - Abastecimento de água:
      - a. “O sistema infraestrutural do serviço de abastecimento de água, nos termos do n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não se encontra disponível”;
      - b. “Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de abastecimento de água.”;
    - Saneamento de águas residuais domésticas:
      - a. “O sistema infraestrutural do serviço de saneamento de águas residuais domésticas, nos termos do n.º 3 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não se encontra disponível”;
      - b. “Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas”.

- Divisão de Obras Municipais e Ambiente, quanto às infraestruturas de drenagem de águas pluviais: “Não existe rede pública pelo deverá ser executada uma solução para a drenagem pluvial, sustentável ambientalmente e que não cause prejuízos na área envolvente”.
2. No que respeita ao acesso às infraestruturas, localizando-se a pretensão em “Espaço Urbanizável”, dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN que a implementação do Plano processar-se-á mediante, entre outras nele descritas, da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

A Câmara Municipal, em espaços urbanizáveis, tem considerado que as condições mínimas para a edificabilidade é a existência de um arruamento pavimentado, com características de arruamento urbano, existência de rede de abastecimento de água, rede de alimentação de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de esgotos (sempre que exista no aglomerado em causa).

Analisado o acesso à operação urbanística, verifica-se que o prédio não confronta com arruamento urbano com as características e parâmetros de dimensionamento previstos na Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, para o tipo de ocupação “habitação”, designadamente possuir um perfil tipo não inferior a 9,7 m, uma faixa de rodagem igual a 6,5 m, passeios de um lado e outro com 1,60 m e estacionamento (opcional) com 2,5 m, por sua vez confronta com um arruamento deficientemente infraestruturado, pavimentado em calçada, com um perfil útil de aproximadamente 4,15 m conforme consta do levantamento topográfico, sem acesso à rede de abastecimento de água, à rede de alimentação de energia elétrica, à rede de telecomunicações e à rede de esgotos, pelo que se considera não estarem garantidas as obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN.

Sendo que o espaço urbanizável se estende para o lado oeste da propriedade, é expectável que no futuro essa zona venha a ser também urbanizada, pelo que se considera fundamental a execução de um arruamento com as características descritas e devidamente infraestruturado, compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

Contudo, a execução desse arruamento e a realização das restantes obras de urbanização necessárias e adequadas à operação urbanística em apreço, dependem da apresentação e da aprovação dos projetos das obras de urbanização, e da celebração de um contrato de obras de urbanização entre o interessado e a Câmara Municipal. As referidas obras serão realizadas a encargo do interessado.

Em sede de resposta à audiência prévia, o interessado assume, ao abrigo do n.º 1 do art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, a realização das obras de urbanização necessárias e compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 48.º do regulamento do PDMN.

## 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 favorável condicionado à aprovação dos projetos das obras de urbanização necessárias e compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, e da celebração de um contrato de obras de urbanização entre o interessado e a Câmara Municipal. A realização da futura operação urbanística está sujeita a licenciamento.

10-09-2024



Joana Gonçalves  
Arquiteta

**Assunto: Formulário WSA3237 – Informação Prévia para Obras de Edificação**

**Processo: 1/24**

Ex.mo Senhor Presidente da

Câmara Municipal do Concelho de Nazaré

Martinho de Oliveira Rosa, requerente nos autos supra referidos e neles identificado, vem, muito respeitosamente, pronunciar-se sobre o projeto de decisão de V<sup>a</sup>EX<sup>a</sup>, nos termos seguintes:

1.

O pedido formulado pelo requerente consistiu, resumidamente, na obtenção de informação prévia sobre a possibilidade de construção de 2 moradias, numa parcela de terreno com a área aproximada de 3.099m<sup>2</sup>, em Ribeira, Valado dos Frades.

2.

Tal parcela está considerada, no Plano de Ordenamento, como **“Espaço urbanizável – categoria H2”**, tal como vem confirmado a pgs.2 da informação da Ex.ma Sr<sup>a</sup> Arq<sup>a</sup> D. Joana Gonçalves, e tal como constava de anterior “direito à informação,” Processo nº 171/22 .

3.

A mesma Ex.ma sr<sup>a</sup> Arquiteta acrescenta “sendo que o espaço urbanizável se estende para o lado oeste da propriedade, é expectável que no futuro essa zona venha a ser também urbanizada, pelo que se considera fundamental a execução de um arruamento com as características descritas e devidamente infraestruturado,



*compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades” ( sic., c/sublinhado nosso ).*

4.

E sustenta, ainda, que “o uso proposto para os edifícios é de habitação, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis”.

5.

Ora, partindo do pressuposto inquestionável de que o espaço era, de facto e de direito, **urbanizável**, o requerente tinha, e continua a ter, a expectativa legítima de receber do Município uma de duas decisões:

- a) – decisão desfavorável, por se pretender a edificabilidade em excessiva área ou com excessiva volumetria, sem pôr em crise que o espaço é urbanizável
- b) – decisão favorável, embora condicionada à realização, por conta e risco do interessado, antes ou aquando do eventual pedido de licenciamento da construção, de todas as infraestruturas e demais encargos legalmente exigíveis.

6.

Afinal, o parecer indicia que as obras de infraestruturização terão que ser realizadas antes da emissão do parecer à informação prévia, o que, salvo melhor opinião, se nos afigura incurial.

7.

Por outro lado, a decisão, se desfavorável, levaria à conclusão de que o autor do projeto, o Ex.mo Sr. Arquiteto Rui Contente, não realizara o seu trabalho de acordo com as *“leges artis”*, situação inconcebível.

8.

O normal seria esperar-se, portanto, da parte de V<sup>ª</sup>EX<sup>ª</sup>, uma decisão favorável, embora condicionada.

9.

3/5  
✍️

Todavia, a decisão que está a ser delineada prevê o indeferimento, quer **porque as infraestruturas não estão ainda realizadas**, quer porque **nem está garantida a sua realização**.

10.

É evidente que as infraestruturas urbanísticas não estão ainda realizadas, de outro modo estaríamos perante um solo *urbanizado*, e não perante um solo *urbanizável*.

11.

Quanto à garantia da realização de obras de urbanização, a nosso ver, e sempre salvo melhor opinião, o Município não carece de garantias, pois tem o poder e o controle nas suas mãos: só autorizará que se construa da forma, quando e se forem cumpridas as condições que estipular, e não autorizará se não forem cumpridas.

12.

Trata-se de um ónus que recai sobre o interessado: ou cumpre as condições que o Município lhe prescrever, ou não lhe virá a ser permitido edificar.

13.

O requerente tem um relacionamento normal e cordato com os vizinhos, sendo previsível que poderá acertar, com eles, boas vias de acesso ao local, bem como formas de concretizar as demais infraestruturas que a lei prescreve.

14.

As alternativas não faltam e o interesse será comum.

15.

Também é certo que, sendo o requerente o proprietário único do restante terreno, que acede diretamente à estrada pública paralela ao Ria da Areia, facilmente pode ali abrir um arruamento direto, no seu próprio terreno, desde a zona "urbanizável" até à estrada pública, sem ter que pedir a cooperação de terceiros.

16.

Entretanto, será razoável assumir-se que nem o requerente, isoladamente, nem este em parceria com os vizinhos, irão, desde já, despender verbas em infraestruturas, sem a expectativa mínima de que, no futuro, o Município permitirá

a urbanização e a ulterior edificação na zona, cumpridas que sejam as condicionantes legais.

17.

**Acresce que, perante os motivos invocados pela Divisão Administrativa, se não poderão vir a ser edificadas duas moradias, também não poderá ser edificada uma única moradia.**

18.

***Isto é, um solo urbanizável, e atenta a sua dimensão e localização, passível de edificabilidade futura de, no mínimo, 3 moradias unifamiliares ( ao abrigo do disposto nos artºs 49, al.b) e 51º, do Regulamento do PDMN ) passa a ser, na verdade, um solo não urbanizável.***

19.

Logo, o eventual indeferimento do pedido, a manter-se a fundamentação prevista, conduzirá a uma grave limitação dos direitos do munícipe.

20.

Tal limitação ocorre na vigência de PDM que não foi alterado.

21.

***Acresce que, se recorrermos a uma simples interpretação analógica da lei, o nº1, do artº 25º, do RJUE, na sua redação atual, prescreve que “ quando exista projeto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na al.b), do nº2 e no nº5 do artº anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos”.***

22.

Cumpre ainda chamar à colação o disposto na Portaria nº71-B/2024, de 27/02, que aprova, de entre outros, os modelos de respostas aos pedidos de informação prévia de operações de edificação, e que refere, na al.m), do ANEXO XVIII, que devem ser indicados os eventuais condicionamentos impostos à informação prévia favorável.

23.

Obrigar o requerente a executar as infraestruturas, antes de obter uma informação prévia que lhe permita sequer acalentar a esperança de valer a pena realizá-las, afigura-se-nos, com o devido respeito, uma imposição não razoável.

*Termos em que, atenta a justa composição dos interesses em causa e no respeito pelo cumprimento da legislação vigente, de que V<sup>o</sup>EX<sup>o</sup> é garante,*

*Se requer a reavaliação da projetada decisão e se defira o pedido formulado pelo requerente, condicionado embora, naturalmente, ao cumprimento das legais condicionantes referentes à infraestruturização do imóvel, quando se vier a pretender construir no local.*

*Uma realidade é a de o requerente possuir um documento oficial que indefere um pedido de informação prévia, tornando um terreno urbanizável num terreno somente apto para fins rurais, outra é a de possuir um documento que defere e viabiliza uma hipotética urbanização, embora sujeita aos condicionalismos legais.*

**Pede deferimento**

**Nazaré, 09 de Agosto de 2024**

**Martinho de Oliveira Rosa**

**CC.00646839 1zz0**