

INTERESSADO: CASIMIRO E COELHO, LDA**LOCAL:** Av. Manuel Remígio e Rua de Arte Xávega — Nazaré**ASSUNTO:** “Anexam parecer do processo”**PROCESSO Nº:** 205/19**REQUERIMENTO Nº:** 2286/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
25-11-2022

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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF

25-11-2022

Lara Taveira


CHEFE DE DIVISÃO:Submete-se a decisão do executivo a proposta de deferimento do projeto de arquitetura.
25-11-2022


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 editado pelo Despacho N.º 52/2021)

INFORMAÇÃO

1. QUESTÃO PRÉVIA RELACIONADA COM O DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO

Por deliberação de 23/05/2022 a Câmara Municipal concordou com a informação técnica produzida pelos Serviços e datada de 11/05/2022, mas decidiu que só deliberaria sobre a operação urbanística após a decisão favorável da APA, IP sobre a ocupação do domínio público hídrico (DPH).

A APA, IP, reavaliou o assunto e considerou que a operação urbanística se desenvolvia fora do domínio público hídrico e, portanto, o seu parecer era desnecessário.

Esta alteração de posição da APA, IP, que veio esclarecer que a delimitação do DPH neste local se encontrava incorreto, permite que se tome uma decisão final sobre a operação urbanística.

Nesta conformidade efetuar-se-á uma reavaliação do processo.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações ao projeto aprovado e licenciado pelo alvará de licença nº 13/20. O presente projeto de arquitetura visa estabelecer as condições de alteração da edificação licenciada de forma a cumprir-se o disposto na alínea b) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDMN - cumprir-se o alinhamento dominante no arruamento.

As alterações propostas circunscrevem-se ao corpo nascente da edificação.

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

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 145/18 e nº 226/07.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por servidão administrativa aos faróis do Porto de Abrigo da Nazaré. No licenciamento inicial foi consultado a Direção de Faróis, que emitiu parecer favorável. As alterações agora apresentadas não justificam nova consulta a esta entidade.

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 Plano Diretor Municipal da Nazaré 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., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4.ª alteração publicada em D.R., II 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 art.º 42.º do regulamento do plano.

O projeto agora apresentado:

- Cumpre o disposto na alínea a) do n.º 3 do art.º 42.º, nomeadamente na rua Arte Xávega é respeitado o alinhamento definido pelas construções existentes. Esse alinhamento é o que foi definido por deliberação de reunião de Câmara Municipal de 29/06/2021 e comunicado ao interessado pelo ofício n.º 2006, de 30/06/2022.
- Cumpre o disposto na alínea b) do n.º 3 do art.º 42.º, nomeadamente cêrcea proposta para a rua Arte Xávega corresponde à dominante do local, mormente das construções mais recentes edificadas neste arruamento que possuem 4 pisos acima do solo.

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

“Áreas predominantemente artificializadas”

e

“Margem”

Sendo que a operação urbanística que foi agora sujeita a licenciamento se situa exclusivamente em “áreas predominantemente artificializadas” e fora da “Margem”.

Confirma-se assim que o projeto de alterações apresentado cumpre os parâmetros urbanísticos do PDMN.

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 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

O edifício mantém as condições para ser considerado de impacto semelhante a loteamento (à semelhança do que acontecia no licenciamento inicial) contudo havendo efetiva redução de área bruta de construção e mantendo-se o mesmo número de frações do edifício não há necessidade de reavaliar a aplicação da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

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 razoavelmente infraestruturado.

Considerando que o projeto prevê o alargamento da faixa de rodagem da rua da Arte Xávega bem como a construção do passeio marginal a esse arruamento, o qual será reperfilado até ao cruzamento da rua do Lance do Ferro Morto, a sua execução ficará encargo do titular do processo, cujas boas condições de execução se devem verificar antes da emissão do alvará de autorização de utilização do edifício.

13. 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 deferimento, fixando:

- O cumprimento das condições constantes do ponto 12 da presente informação.
- Cedência ao domínio público municipal de uma área de 53,55m² para alargamento de arruamento e construção de passeios, conforme consta da planta de implantação.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;

- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

25-11-2022



Paulo Contente

Arquiteto



À Firma
 Casimiro e Coelho, Lda.
 Avenida 22 Maio, Lote 53 r/c C
 2415-396 - Leiria

S/ referência	Data	N/ referência	Data
		S068281-202211-ARHTO.DRHL	
		ARHTO.DRHL.00168.2019	

Assunto: Notificação de ato administrativo – Decisão Final – Requerente Casimiro & Coelho, Requerimento REQ_CONS_438789, relativo ao pedido de Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos - Construção de Edifício Habitacional e Comercial, Avenida Manuel Remígio, Nazaré.

Relativamente à v/ exposição, que veio dar resposta ao n/ ofício S032042-202205-ARHTO.DRHL, e considerando os factos e fundamentos apresentados, nesse exercício de defesa, cumpre transmitir a seguinte **ponderação**:

1. A base da v/ argumentação é incorreta uma vez que as alegações são desenvolvidas na convicção de que a avaliação efetuada, pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), resultou de uma análise sobre cartografia à escala 1:25.000, quando os elementos avaliados tiveram em consideração a informação georreferenciada prestada pela requerente que foi reproduzida a várias escalas menores, em especial, sobre Ortofotografia Aérea da Costa Portuguesa (50 cm) relativa ao ano de 2015 e sobre a implantação topográfica sujeita a apreciação pela requerente, conforme comprovam os anexos enviados com o ofício S032042-202205-ARHTO.DRHL;
2. Também não pode ser aceite a vinculação às linhas de demarcação do *Domínio Hídrico* representadas no documento de 11.09.2018, porquanto, ainda que tivesse sido um ato oficioso, o mesmo não foi processado de forma oficial, nem o podia ser em razão dos métodos desenvolvidos, quer na sobreposição da informação geográfica, quer na transmissão dessa informação;
3. Por outro lado, não subsiste dúvida de que as anteriores análises efetuadas pela APA/ARHTO estavam corretas quando confirmadas, à luz das linhas limite do *leito* e da *margem das águas do mar* estabelecidas no relatório da **DEMARCAÇÃO DAS LINHAS LIMITE DO LEITO E**

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



DA MARGEM DAS ÁGUAS DO MAR - Troço costeiro entre o limite a sul da Praia da Vieira (Marinha Grande) e o Cabo Espichel (Sesimbra), aprovado em 30.06.2014;

4. Sucede assim que, em matéria de titularidade dos recursos hídricos, o teor da v/ argumentação não se encontra sustentada em factos rigorosos, nem vem apresentar os fundamentos para afastar, perentoriamente, a sujeição à servidão administrativa, não obstante veio adensar a argumentação relativa ao assunto em questão;
5. Assim, dada a excecionalidade de a demarcação da linha limite da *margem das águas do mar* ser afetada pela geometria introduzida pela infraestrutura portuária, os serviços da APA tomaram a iniciativa de – em abono da determinação do rigor posicional/detalhe em maior escala – realizar um levantamento topográfico a abranger as infraestruturas portuárias;
6. Com efeito, através da informação recolhida foram observados os seguintes aspetos:
 - a. A projeção do levantamento topográfico sobre a ortofotografia aérea de 2018 (25 cm) confirma a atual configuração da Avenida Manuel Remígio, inclusive evidencia um ligeiro recuo e alinhamento da edificação/preensão face às preexistências construídas nas extremas norte e sul;
 - b. O levantamento topográfico foi sobreposto às várias ortofotografias disponíveis, inclusive, com a de maior resolução disponível – cobertura da Costa de Portugal 2014-2015 (10 cm). Nessa sobreposição foi verificado que nos referenciais usados para estabelecer a linha limite do *leito das águas do mar*, nomeadamente o encontro do molhe com o muro do porto de abrigo, existe uma discrepância (vd. anexo 1) entre a geometria real - expressa no levantamento topográfico por segmentos oblíquos - e a geometria projetada – expressa pelo encontro/demarcação perpendicular da linha limite do *leito das águas do mar*;
 - c. Tal sucede, pelo facto de a linha limite do *leito das águas do mar* – que foi definida, em cumprimento do critério estabelecido pela alínea a) do n.º1 e alínea b) do n.º4 da Parte A, Anexo da Portaria n.º 204/2016, de 25 de julho – não poder contar com o detalhe (da excecionalidade) levado a cabo nesta ponderação;
 - d. Concomitantemente, a aplicação dos referidos critérios regulamentares e a noção legal da largura da *margem das águas do mar* – artigo 11.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na atual redação –, a linha limite da *margem das águas do mar* deveria desenvolver-se com outra curvatura (vd. anexo 2), cuja projeção do limite é praticamente tangencial ao limite da implantação da edificação determinado no levantamento topográfico;
 - e. Em resultado, a dimensão de sobreposição apurada (0,87 m²) não tem valor absoluto para atingir a unidade inteira de medida, nem ser dissociada de uma margem de



incerteza, logo, entende-se que estamos perante uma situação insuficiente para ser interpretada, à luz dos artigos 12.º e do artigo 21.º da LTRH, enquanto parcela de margem privada.

7. Assim, em face do apurado no levantamento topográfico realizado pelos n/ serviços, considera-se haver razões concretas para alterar o sentido do projeto de decisão, nomeadamente considerar a inaplicabilidade dos condicionamentos regulamentares e legais impostos pelo *Domínio Hídrico*, dada a factualidade expressa nas alíneas do ponto 6;
8. Consequentemente, a alteração do sentido da decisão coloca a pretensão, à data da aprovação do projeto, perante o enquadramento regulamentar conferido apenas pelo n.º 1 do artigo 14.º do regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobça – Mafra, ou seja, a pretensão situa-se apenas na área urbana definida no Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) vigente sujeitando-a unicamente ao regime previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré.

Decisão final

No seguimento da ponderação do assunto referido em epígrafe e para efeitos de decisão final relativamente ao que se encontra pendente, vimos, por este meio, transmitir (I) a alteração do sentido da decisão expressa no n/ ofício S032042-202205-ARHTO.DRHL tendo por base o exposto nos pontos 5 a 8; (II) declarar a desnecessidade de submissão do requerimento do título *Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos – Construção*, que invalida a necessidade do *Requerimento REQ_CONS_438789*; e, por fim, (III) considerar sem efeito o processo de licenciamento (SILiAmb) n.º 450.10.07.01.001674.2020.RH5A.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca

Anexos: 1 e 2





Áreas afetadas da demarcação do DH
Projeção sobre a série "Ortos 2018 Portugal-Continente (25cm)"



Demarcação Domínio Hídrico

- Linha limite do leito ARHTejoOeste
- Linha limite da margem ARHTejoOeste

Áreas afetadas

-  Discrepância - correção na linha limite do leito das águas do mar
-  Área afetada - redução da curvatura da linha limite da margem das águas do mar