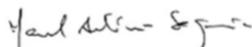


LOCAL: Rua António Carvalho Laranjo — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA5044 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 229/18**REQUERIMENTO Nº:** 952/24**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:À Reunião de Câmara
21-05-2024

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.
22-05-2024


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1-PROPOSTA DE DECISÃO

Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos dos teor da informação prestada pela arq. Joana Gonçalves em 20.05.2024, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

2- PROPOSTA DE DECISÃO

Concordo, pelo que proponho o deferimento final com base nos fundamentos e termos dos teor da informação prestada pelo eng. Nuno Ferreira em 20.05.2024, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

20-05-2024

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe, da Divisão de Planeamento Urbanístico,

Arq.ª Maria Teresa Quinto,


Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

1. IDENTIFICAÇÃO

Na sequência da informação interna de 20.05.2024/requerimento n.º 952/24, **foi proposto o deferimento do projeto de arquitetura.**

Por se tratar de uma legalização, o interessado, através do requerimento n.º 790/24, apresentou os termos de responsabilidade sobre as especialidades de engenharia e das infraestruturas já executadas, de acordo com o RUEMN-Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, que se julgam suficientes face às alterações promovidas.

2. INSTRUÇÃO

Da análise à instrução do pedido de apresentação das especialidades de engenharia e outros estudos necessários à execução da obra, verifica-se que o pedido está bem instruído.

3. PROPOSTA

Assim e nos termos do disposto no n.º 1 do Art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, propõe-se:

a)- O deferimento final do pedido de licenciamento.

Caso a decisão que venha a ser proferida seja de acordo com o proposto no paragrafo anterior, deverá o interessado, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 71.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 74º do RJUE, proceder à liquidação das taxas legalmente devidas, no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento.

Por se verificar que a obra já está edificada e tendo enquadramento no n.º 1 do Art.º 102-A do RJUE, dispensa os elementos descritos no seu n.º 4, devendo apenas o interessado anexar o seguinte:

- a)- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;
 - b)- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de obra.
- 20-05-2024



Nuno Ferreira
Engenheiro Civil



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua António Carvalho Laranjo — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário n.º WSA5044 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 229/18

REQUERIMENTO Nº: 952/24

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao eng. Nuno Ferreira.

20-05-2024

Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de legalização de obras de ampliação efetuadas no decurso da execução da obra do edifício multifamiliar e piscina sito na Rua António Carvalho Laranjo e Rua Dr. José Maria Carvalho Júnior, Nazaré.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7636, da freguesia de Nazaré.

As obras de ampliação efetuadas no decurso da execução da obra e objeto de legalização referem-se a:

- a) aumento do pé-direito dos pisos 1, 2, 3 e 4, e dos núcleos de comunicação vertical de acesso à cobertura, resultando no aumento da cércea do edifício;
- b) redução da área das varandas previstas nos pisos 1, 2, 3 e 4, no alçado posterior, tendo sido essa área incorporada na área interior das frações B, C, E, F, H, I, K, L, N, O, Q, R, S, T e V, resultando no aumento da área das mesmas frações e conseqüentemente a área de construção do edifício;
- c) ampliação da área de construção das frações E, K, Q e V, e conseqüentemente a área de construção do edifício;
- d) alterações interiores relativas à instalação de roupeiros, direção da abertura de vãos de porta e à construção de uma instalação sanitária de serviço na fração "R".

2. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º 435/61 (indicado na informação prévia, contudo o processo mencionado não coincide com a zona motivo de intervenção), n.º 559/62 (que foi enviado para o tribunal de alcobaça em 16/01/79), n.º 44/81, n.º 368/91 e n.º 435/91;
- Informação Prévia n.º 64/15, com deliberação favorável de 21/07/2015;
- Processo de licenciamento industrial n.º 7534 de 1932;
- Certidão n.º 69 de 12/02/2015, que edificação está dispensada de autorização de utilização, por ter sido edificado antes da entrada em vigor do D.L. n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951;
- Processo n.º 270/18 – pedido de certidão.

3. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

4. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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 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.º179, 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 – Vila da Nazaré”, aplicando-se o disposto no art.º 42.º do regulamento do Plano.

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

“Áreas predominantemente artificializadas”.

Dispõe o Regulamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), no seu ponto 12 do art.º 5.º, que cêrcea se define pela *“dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média da base da sua fachada principal até ao ponto mais alto da construção, exceptuando-se chaminés, antenas de TV, pára-raios e similares”*.

Dispõe ainda a alínea b) do n.º 3 do art.º 42.º do PDMN, que rege os espaços urbanos de nível I, classe de espaço onde se insere a edificação, que *“sem prejuízo do fixado na legislação em vigor, a cêrcea máxima é determinada pela cêrcea dominante no local”*.

Considerando a análise e a interpretação jurídica perfilada pelo Corpo Jurídico do Município da Nazaré, datada de 08-05-2024, que se anexa, sobre a Nota Jurídica que acompanha o presente pedido de legalização, foi estabelecido o entendimento jurídico sobre a interpretação dos conceitos de “cêrcea dominante” e “cêrcea dominante no local”, para atuação dos serviços, não só no caso em apreço como também nos restantes onde se levantem questões semelhantes, da qual se extraiu a seguinte conclusão: *“Face à argumentação de facto e de Direito apresentada pelo requerente, secundada pela prova produzida, máxime a fls 3 e 4 (vide imagens dos diversos alçados das edificações existentes no local); E, também, com base no raciocínio legal que supra aduzimos; Concordamos com o entendimento perfilhado no parecer jurídico junto ao processo, subscrito pela Dra. Sandra Guerreiro, no que respeita ao facto de a cêrcea do edifício em fase de legalização cumprir com os requisitos do PDM, isto é, **respeitar a cêrcea dominante no local**. No demais, por se revelarem ser questões do foro técnico já analisadas pela DPU, o gabinete jurídico não vê inconveniente na não aplicabilidade do artigo 60.º do RGEU.”*

5. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

6. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

7. USO PROPOSTO

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

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

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

9. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

Considera-se que a solução arquitetónica apresentada valoriza o tecido urbano em que a edificação se insere.

10. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

11. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, contudo não confere direito a redução de taxas, por se tratarem de obras de legalização.

12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, considerando o acima exposto, designadamente a análise e a interpretação jurídica perfilada pelo Corpo Jurídico do Município da Nazaré sobre a conformidade do pedido com o PDM da Nazaré, propõe-se a sua aprovação.

Considerando que foram já entregues as especialidades, o processo deve ser remetido para o Eng.º Nuno Ferreira, para elaboração de informação final.

20-05-2024


Joana Gonçalves
Arquiteta

LOCAL: Rua António Carvalho Laranjo — Nazaré

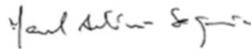
ASSUNTO: “Formulário nº WSA4619 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 229/18

REQUERIMENTO Nº: 790/24

DESPACHO:

Concordo
08-05-2024



Manuel António Sequeira
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

À arquiteta Joana Gonçalves.
14-05-2024



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Solicitou a DPU análise jurídica do parecer apresentado pelo requerente deste processo de obras (cfr. documento com a referência Reg. 790/24,1), face à Informação dessa Divisão, onde são identificadas desconformidades entre o projeto executado e o projeto licenciado.

Nesse sentido, atenta a natureza da questão e a necessidade de harmonização interna das opiniões jurídicas perfilhadas neste Município (leia-se, provindas do Gabinete Jurídico), máxime face à necessidade de determinar a posição que deve vingar, não só neste processo, mas em demais em que se levantem questões casuisticamente semelhantes, foi realizada Reunião de Coordenação Jurídica, da qual resultou o seguinte:

A) Enquadramento da questão:

A.1) Sobre a *cércea* do edifício

Tendo em conta o local onde se encontra implantado o edifício em análise, importa desde logo descodificar o conceito de “*cércea dominante no local*” que consta na alínea b), do n.º 3, do artigo 42.º do PDM da Nazaré, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, de 16 de janeiro, na sua redação atual.

Como refere o requerente, o PDM da Nazaré não define “*cércea dominante no local*”.

Independentemente da etimologia ou do significado de “dominante” ou “predominante”, há um substrato comum que atravessa estes dois conceitos, assaz confundidos ou indistintamente referenciados na jurisprudência: uma exigência de *“harmonização na altura das cérceas dos edifícios num determinado local, garantindo a coerência e a integração urbanística dos novos edifícios, a salvaguarda da estética urbana e a proteção de direitos de terceiros a um ambiente urbano sadio, arejado e iluminado”* – cfr. ponto 13 da exposição do requerente.

A utilização do vocábulo “local” por oposição aos conceitos de “área”, “quarteirão”, “zona”, parece desde logo sugerir uma redução espacial, circunscrevendo o conceito à envolveria dos prédios que irão competir entre si para aferição da cércea máxima e, por arrastamento, da cércea dominante.

Sem qualquer necessidade de recurso a plantas de alçados, uma visita ao local permite-nos aferir sem qualquer esforço e de qualquer ponto cardeal que o edificado em causa se enquadra perfeitamente no local, não se destacando na sua volumetria, altura, na dimensão vertical da construção, i.e., na cércea máxima.

No mesmo sentido, como demonstrado pelo requerente e com o recurso a plantas, naquele local *“(...) existem edifícios com várias cérceas distintas – entre 1 e 5 pisos (...)”* existindo *“pelo menos três edifícios com cércea superior à cércea do edifício objeto da nossa análise (...)”*.

E, portanto, o prédio em análise, para além de não ser o único a apresentar uma cércea acima dos 13 metros, não é de todo o mais alto, ou seja, o que domina.

Acrescenta ainda o requerente que a cércea dos prédios próximos do prédio em apreço *“é semelhante e até superior”* declarando ainda que *“o edifício construído apresenta uma cércea de 13,26 m, ao guarda-corpos, e 15,25 m no topo da caixa de escadas, sendo que os edifícios mais altos do local (edifício confinante) apresentam uma cércea de 22,76 m e 22,23 m e o terceiro mais alto apresenta uma cércea de 19,61 m”*.

Surge-nos por demais evidente que o edificado em apreço não ultrapassa a cércea dominante do local onde está inserido, estando igualmente integrado e equilibrado com os prédios confinantes e envolventes.

Neste sentido defende o requerente, partilhando, que a cércea deve ter em conta *“as demais construções existentes na zona”* – como dispõe o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, proferido no processo n.º 00151/13.1BEMDL, em 15.05.2020 –, com vista a alcançar a *“dignificação e valorização estética do conjunto”* de edificações que integra – artigo 121.º do RGEU.

Acresce por último, mas não menos importante, que a falta de definição de “local”, faculta ao legislador municipal a competência no preenchimento desta omissão ou lacuna, constituindo, neste caso, um poder quase discricionário, que deve ser usado na satisfação do interesse público.

E, nessa conformidade, parece-nos que a interpretação jurídica que deve ser conferida a tal conceito é a que aqui se defende.

A.2) Sobre o RGEU – regras de afastamento das construções

O requerente alega, nos pontos 29 e 32, o seguinte:

“Acresce que a distância entre os vãos agora construídos e o edifício construído na parcela contigua é superior a 10 metros, sendo que o edifício em causa – existente na parcela confinante – não é um edifício de habitação, mas um anexo da construção principal, pelo que não estando perante vãos existentes de compartimentos de habitação, a referida norma não é aplicável.”

“Resulta, assim, evidente, que a teleologia das normas em análise apenas tem em vista as edificações existentes e não as futuras, pelo que não se tratando da fachada principal e não existindo vãos de compartimentos de habitação no edifício do prédio confinante a norma não é aplicável e ainda que fosse, no que não se crê e apenas se equaciona por razões de raciocínio, a distância atual entre os vãos agora edificadas e os vãos existentes é superior a 10m.”

Esta questão não tem contornos jurídicos, mas puramente factuais e técnicos.

Pelo que, considerando a análise já efetuada pela DPU, partilhamos o entendimento veiculado na Informação técnica, no que concerne aos pressupostos que levam à não aplicabilidade do artigo 60.º do RGEU.

B) Conclusões

Face à argumentação de facto e de Direito apresentada pelo requerente, secundada pela prova produzida, máxime a fls 3 e 4 (vide imagens dos diversos alçados das edificações existentes no local);

E, também, com base no raciocínio legal que supra aduzimos;

Concordamos com o entendimento perfilhado no parecer jurídico junto ao processo, subscrito pela Dra. Sandra Guerreiro, no que respeita ao facto de a cércea do edifício em fase de legalização cumprir com os requisitos do PDM, isto é, **respeitar a cércea dominante no local**.

No demais, por se revelarem ser questões do foro técnico já analisadas pela DPU, o gabinete jurídico não vê inconveniente na não aplicabilidade do artigo 60.º do RGEU.

Este é o nosso parecer.

O Corpo Jurídico do Município da Nazaré

08-05-2024



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

08-05-2024

Ricardo Caneco



08-05-2024

Ana Gaela Petinga

