

**LOCAL:** Urbanização Pinhal Mar, Lote 64, Camarção, Calhau — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 7478 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 327/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1853/23

**DELIBERAÇÃO:**

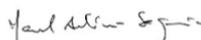
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
09-02-2024



Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Em Exercício de Funções

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso

Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente da Câmara em exercício.

14-02-2024



Helena Pola

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido de licenciamento com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

08-02-2024



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,2715, de 16-08-2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura, contudo continuam por sanar as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação, designadamente:

1. No que respeita ao enquadramento da pretensão na operação de loteamento a que corresponde o processo administrativo n.º 10/97, com o alvará de loteamento n.º 05/2000, e seus aditamentos, verifica-se que o projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento. O loteamento prevê, para o lote em questão, a construção de 2 pisos mais cave, contudo a alteração proposta no alçado sul apresenta um piso abaixo da cota de soleira que não se enquadra na definição de “cave” prevista na alínea c) do ponto 2 do art.º 3º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN), designadamente que cave é o “piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno.”;
2. Continua também por sanar a questão elencada na alínea a) do ponto 7 da informação, designadamente a altura das vedações não confinantes com a via pública, que não podem exceder a altura de 2,00 metros do solo, não sendo contabilizada a altura do muro que se destina ao suporte de terras, sendo que neste último caso se admite que o muro se eleve 1 metro, isto é, no caso em apreço, as vedações não confinantes com a via pública, que suportam terras, excedem a altura máxima de 1 metro, violando o disposto no art.º 24.º do RUEMN. Mais se informa que no caso em apreço a vedação se constitui pelo muro em alvenaria e pela guarda em vidro;
3. Na memória descritiva e justificativa agora apresentada, vem o interessado pronunciar-se sobre o sentido da decisão de indeferimento do projeto de arquitetura, apresentando alegações que recaem sobre a definição e interpretação do termo “cave”, que em parte se transcrevem:

*“- o Loteamento com o Processo nº 10/97 foi aprovado, no início do milénio, ou seja há mais de 20 anos, pelo Alvará de Loteamento nº 05/2000, com x pisos acima da cota da soleira mais cave, ora nessa altura a noção de cave era de que se trata de um piso abaixo da cota soleira, sendo que:*

- *em terreno plano o piso é totalmente enterrado;*

- *em terrenos inclinados em que o piso térreo se encontra, por força, acima do terreno natural e a cave encontra-se parcialmente enterrada;*
- *a noção de que a cave tinha de ser um piso com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno, salvo melhor justificação, não era aplicado.*

*- quanto ao RUEMN - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, de que faz referência a vossa informação Reg. 1080/23,2 de 14-08-2023, só foi aprovado pelo Regulamento nº 509/2020, 20 anos após a emissão do Alvará de Loteamento nº 05/2000, sendo, deste modo as definições do RUEMN de 2020 não corresponderam com as definições interpretadas em 2000 aquando da aprovação do Loteamento nº 05/2000."*

Com efeito, importa informar que:

- O interessado não identifica a norma regulamentar da qual extraiu a definição de "cave";
- A operação de loteamento em apreço foi aprovada à luz do PDMN em vigor na altura (de salientar que a publicação do PDM da Nazaré é anterior à entrada do processo administrativo n.º 10/97) e que o mesmo não possuía, no seu regulamento, definição do termo "cave". Apesar de o PDMN já ter sofrido, até à presente data, quatro alterações, as mesmas não incidiram sobre a definição deste termo urbanístico;
- Analisado o processo administrativo da operação de loteamento em apreço, verifica-se que a mesma não possui regulamento, onde poderia eventualmente constar a definição do termo "cave".

Face ao exposto, foi solicitado apoio à Divisão administrativa e Financeira, no sentido de:

- a) esclarecer se à data da aprovação da operação de loteamento em apreço existia regulamento municipal no qual constasse a definição do termo "cave";
- b) analisar o explanado pelo interessado.

Foi emitido parecer jurídico, que se anexa à presente informação, cujo entendimento perfilado pelo Gabinete Jurídico é que *"a única definição de "cave" regulamentada é a que consta do RUEMN e, do que o Gabinete Jurídico conseguiu apurar, à data da aprovação da operação de loteamento em análise não existia nenhum regulamento municipal no qual constasse a definição do termo "cave".*

Com efeito, mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 14-08-2023.

## 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de legalização e alteração de moradia unifamiliar, muros e espelho de água, sito na José Pedro – Urbanização Pinhal Mar, lote 64, Nazaré.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º 21/19, com o alvará obras de construção n.º 42/20, com registo a 09/07/2020, pelo período de 18 meses;
- Processo de Fiscalização n.º 24/22.

### 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

Não há lugar à consulta de entidades externas.

### 6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

O local corresponde ao lote n.º 64 do alvará de loteamento n.º 05/2000, a que corresponde o processo administrativo n.º 10/97.

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- O loteamento indica 2 pisos mais cave.

Segundo a alínea c) do ponto 2 do art.º 3.º do RUEMN (Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré) cave é, piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno. Assim a alteração apresentada no alçado sul, não cumpre as condicionantes do loteamento.

### 7. 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, não cumpre:

- a) O art.º 24.º do RUEMN, nas vedações não confinantes com a via pública, a altura máxima da vedação não deve exceder os 2 metros do solo, não sendo contabilizada a altura do muro que se destina ao suporte de terras, sendo que neste último caso se admite que o muro se eleve 1 metro.

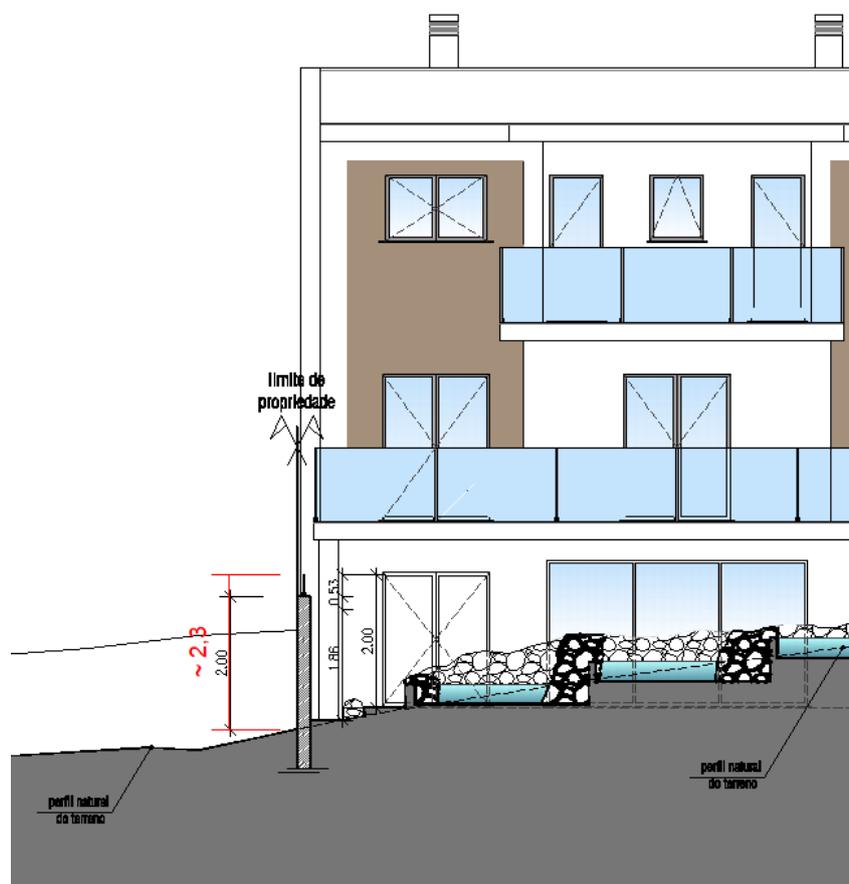


Figura 1 - Extrato do alçado sul, s/ escala.

#### 8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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

Deve ser considerado o indicado no ponto 6 e 7 desta informação.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado, tendo a receção provisória das obras de urbanização a 10/12/2001 e definitiva em 27/10/2003.

**12. 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 a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

07-02-2024

  
Joana Gonçalves  
Arquiteta

**LOCAL:** Urbanização Pinhal Mar, Lote 64, Camarção, Calhau — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 7478 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 327/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1853/23

**DESPACHO:**

Concordo  
15-11-2023



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Ao GJ  
Dra. Ana Petinga  
17-11-2023



Helena Pola  
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho que seja consultada a Divisão Administrativa e Financeira sobre o explanado.

15-11-2023



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 nº 2023,CMN,S,2715, de 16-08-2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura, contudo continuam por sanar as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação, designadamente:

1. No que respeita ao enquadramento da pretensão na operação de loteamento a que corresponde o processo administrativo n.º 10/97, com o alvará de loteamento n.º 05/2000, e

seus aditamentos, verifica-se que o projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento. O loteamento prevê, para o lote em questão, a construção de 2 pisos mais cave, contudo a alteração proposta no alçado sul apresenta um piso abaixo da cota de soleira que não se enquadra na definição de “cave” prevista na alínea c) do ponto 2 do art.º 3º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (RUEMN), designadamente que cave é o “piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno.”;

2. Continua também por sanar a questão elencada na alínea a) do ponto 7 da informação, designadamente a altura das vedações não confinantes com a via pública, que não podem exceder a altura de 2,00 metros do solo, não sendo contabilizada a altura do muro que se destina ao suporte de terras, sendo que neste último caso se admite que o muro se eleve 1 metro, isto é, no caso em apreço, as vedações não confinantes com a via pública, que suportam terras, excedem a altura máxima de 1 metro, violando o disposto no art.º 24.º do RUEMN. Mais se informa que no caso em apreço a vedação se constitui pelo muro em alvenaria e pela guarda em vidro;
3. Na memória descritiva e justificativa agora apresentada, vem o interessado pronunciar-se sobre o sentido da decisão de indeferimento do projeto de arquitetura, apresentando alegações que recaem sobre a definição e interpretação do termo “cave”, que **em parte** se transcrevem:

*“- o Loteamento com o Processo nº 10/97 foi aprovado, no início do milénio, ou seja há mais de 20 anos, pelo Alvará de Loteamento nº 05/2000, com x pisos acima da cota da soleira mais cave, ora nessa altura a noção de cave era de que se trata de um piso abaixo da cota soleira, sendo que:*

- *em terreno plano o piso é totalmente enterrado;*
- *em terrenos inclinados em que o piso térreo se encontra, por força, acima do terreno natural e a cave encontra-se parcialmente enterrada;*
- *a noção de que a cave tinha de ser um piso com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno, salvo melhor justificação, não era aplicado.*

*- quanto ao RUEMN - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, de que faz referência a vossa informação Reg. 1080/23,2 de 14-08-2023, só foi aprovado pelo Regulamento nº 509/2020, 20 anos após a emissão do Alvará de Loteamento nº 05/2000, sendo, deste modo as definições do RUEMN de 2020 não corresponderam com as definições interpretadas em 2000 aquando da aprovação do Loteamento nº 05/2000.”*

Com efeito, importa informar que:

- O interessado não identifica a norma regulamentar da qual extraiu a definição de “cave”;
- A operação de loteamento em apreço foi aprovada à luz do PDMN em vigor na altura (de salientar que a publicação do PDM da Nazaré é anterior à entrada do processo administrativo

n.º 10/97) e que o mesmo não possuía, no seu regulamento, definição do termo “cave”. Apesar de o PDMN já ter sofrido, até à presente data, quatro alterações, as mesmas não incidiram sobre a definição deste termo urbanístico;

- Analisado o processo administrativo da operação de loteamento em apreço, verifica-se que a mesma não possui regulamento, onde poderia eventualmente constar a definição do termo “cave”.

## 2. PROPOSTA

Face ao exposto no ponto anterior, solicita-se o apoio da Divisão Administrativa e Financeira no sentido de:

- a) esclarecer se à data da aprovação da operação de loteamento em apreço existia regulamento municipal no qual constasse a definição do termo “cave”;
- b) analisar o explanado pelo interessado.

10-11-2023



Joana Gonçalves  
Arquiteta

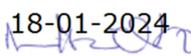
**LOCAL:** Urbanização Pinhal Mar ,lote 64 Camarção Calhau — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 7478 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 327/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1853/23

<b>DESPACHO:</b>	<b>CHEFE DE DIVISÃO:</b>

<b>CHEFE DE DIVISÃO:</b>  Tomei conhecimento, à arquiteta joana Gonçalves.  18-01-2024  Maria Teresa Quinto Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico	<b>À DPU</b> 12-01-2024  Helena Pola Chefe da Divisão Administrativa e Financeira
--	---

## INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe da DAF,  
Dra. Helena Pola.

Relativamente ao assunto supra enunciado, cumpre-me informar V. Exa. do seguinte:

### O Pedido

Trata-se de um projeto de arquitetura para legalização e alteração de um edifício destinado a habitação unifamiliar e muros, sito na Rua José Pedro n.º 37 – Calhau – Nazaré.

Da análise deste projeto por parte da Divisão de Planeamento Urbanístico (DPU), impôs-se a necessidade de esclarecer a definição de “cave” e se à data da aprovação da operação de loteamento em apreço existia um regulamento municipal no qual constasse a definição do termo “cave”.

### Do direito de audiência prévia

No ofício enviado ao requerente, foi-lhe dado um prazo para se pronunciar, querendo, por escrito, sobre o projeto de decisão, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo.

No exercício do seu direito de audiência dos interessados, no que a este assunto diz respeito, o requerente referiu que:

*“Sobre a definição, interpretação e noção do termo “cave”, temos as seguintes considerações a ter em conta, nomeadamente que:*

*- o Loteamento com o Processo nº 10/97 foi aprovado, no início do milénio, **ou seja, há mais de 20 anos**, pelo Alvará de Loteamento nº 05/2000, com x pisos acima da cota da soleira **mais cave**, ora nessa altura a noção de cave era de que se trata de um piso abaixo da cota soleira, sendo que:*

*\* em terreno plano o piso é totalmente enterrado,*

*\* em terrenos inclinados em que o piso térreo se encontra, por força, acima do terreno natural e a cave encontra-se parcialmente enterrada,*

*\* a noção de que a cave tinha de ser um piso com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno, salvo melhor justificação, não era aplicado;*

*- quanto ao RUEMN - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, de que faz referência a vossa informação Reg. 1080/23,2 de 14-08-2023, só foi aprovado pelo Regulamento nº 509/2020, 20 anos após a emissão do Alvará de Loteamento nº 05/2000, sendo, deste modo as definições do RUEMN de 2020 não corresponderam com as definições interpretadas em 2000 aquando da aprovação do Loteamento nº 05/2000.*

*Sobre este ponto temos, também, de referir que o presente projeto de alteração se refere ao processo nº 21/19 com o alvará de obra nº 42/2020, ora o projeto aprovado, assim o foi, com o mesmo número de pisos e volumetria, incluindo a cave que mantém a mesma cota altimétrica.*

*Salienta-se que;*

*- o edifício em si mantém basicamente as mesmas características e dados, **NÃO SE VENDO JUSTIFICAÇÃO** para que se coloque agora em causa o piso da cave,*

- algumas das construções que se encontram no Loteamento têm o seu piso da cave, **na parte mais desfavorável por força maior do desnível do terreno natural**, acima da cota do terreno natural, (o que achamos normal, se não obrigaria a ter um pé-direito importante no piso da cave),
- outras, além da cota altimétrica do piso da cave se adaptar ou não a uma eventual definição do RUEMN de 2020, possuem caves que foram implantadas entre os limites laterais e a tardoz do respetivo Lote.

**RESUMIDAMENTE:**

**Não parece que esteja ajustada e adequada a aplicação da referida noção indicada na alínea c) do ponto 2 do art.º 3º do RUEMN - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, uma vez que o referido Regulamento foi aprovado 20 anos após a aprovação do Loteamento nº 05/2000.**

Efetivamente são interpretações que foram evoluindo com o tempo, sendo que a noção de “cave”, como tal, está completamente salvaguardada;

- por mais que o dito piso de “cave” está abaixo da cota de soleira
- e que não se consegue aceder ao mesmo nem pelos laterais e nem pelo tardoz, o único acesso é pela frente do Lote,
- pelo que a noção de “cave” está integralmente acatada neste caso (e foi assim aprovado inicialmente) como para as construções dos outros Lotes.

Não obstante que o perfil do terreno natural é inclinado e portanto, **obriga inelutavelmente** a que, para se construir pisos acima da cota do Terreno Natural se execute forçosamente um piso de cave, mais ou menos enterrado, com ou sem vide-sanitaire, em complemento de modo a reduzir o pé-direito da cave para medidas “convencionais”.

**Análise**

A alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré (Regulamento n.º 509/2020, de 29 de maio), doravante designado RUEMN, define “Cave” como “piso localizado abaixo da cota de soleira, com a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno”.

Não existe no nosso Plano Diretor Municipal, bem como no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprova o Regime Jurídico Da Urbanização E Edificação (RJUE) qualquer definição do conceito “cave”.

Por seu turno, o Decreto-Lei n.º 38382/51, de 07 de agosto, que aprova o Regulamento Geral Das Edificações Urbanas (RGEU), estabelece nos seus artigos 29.º, 77.º, 78.º, 80.º e 97.º algumas especificidades técnicas a que as habitações com cave e especificamente as caves devem obedecer, mas não existe uma definição propriamente dita.

Deste modo, a única definição de “cave” regulamentada é a que consta do RUEMN.

Conforme refere o requerente, o Loteamento tem Alvará de Loteamento nº 05/2000, que indica que o mesmo tem projeto aprovado com 2 pisos mais cave.

Ora, nessa data, o requerente construiu uma cave conforme a legislação à data.

No entanto, as alterações que o requerente pretende efetuar alteram o projeto, fazendo com que aquele piso deixe de se definir como cave, por não ter “a maioria do seu volume localizado abaixo do perfil natural do terreno”, mas antes acima e, deste modo, passa a tratar-se de um terceiro piso.

Importa referir que, apesar de o projeto ter sido aprovado em 2000, as alterações efetuadas à data de hoje terão que cumprir a legislação atual.

No mesmo sentido, dispõe o artigo 55.º do RUEMN que o mesmo se aplica “a todos os pedidos apresentados na Câmara Municipal após a sua entrada em vigor”.

#### **Conclusão:**

Face ao exposto, respondendo ao pedido efetuado pela DPU, a única definição de “cave” regulamentada é a que consta do RUEMN e, do que o Gabinete Jurídico conseguiu apurar, à data da aprovação da operação de loteamento em análise não existia nenhum regulamento municipal no qual constasse a definição do termo “cave”.

Pelo que, e caso V. Exa. concorde com as considerações aduzidas na presente informação jurídica, deverá o presente expediente ser remetido à DPU.

À consideração superior,

A Técnica Superior

Jurista

12-01-2024

Ana Gaela Petinga

Ana Gaela Petinga