

**INTERESSADO:** CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA**LOCAL:** Rua dos Tanques, Fonte Nova — Nazaré**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”**PROCESSO Nº:** 339/20**REQUERIMENTO Nº:** 768/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
25-05-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente.

25-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Considerando a presente informação, nos termos do disposto no nº 2 do art.º 192º, do CPA, proponho ao executivo que confirme o ato de indeferimento do pedido de licenciamento.

25-05-2021


O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente

## INFORMAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 868/21, de 6/04/2021, da decisão de indeferimento do seu pedido de licenciamento de uma operação urbanística de construção que pretendia levar a efeito na rua dos Tanques, Sítio, Nazaré, este veio ao abrigo do disposto no 191º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) apresentar reclamação administrativa.

### 2. QUESTÃO PRÉVIA

Na reclamação apresentada contesta-se a aplicação do conceito de cércea dominante, por referencia ao conceito previsto no nº 12 do art.º 5º do regulamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN).

A definição de cércea constante do nº 12 do art.º 5º do regulamento do PDMN é:

*"Cércea – 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 da TV, pára-raios e similares;"*

Na verdade a definição de cércea não aponta para o número de pisos mas para a 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, excetuando-se chaminés, antenas da TV, pára-raios e similares.

O regulamento do PDMN muitas vezes mistura o conceito de cércea dominante com o nº de pisos, por exemplo na alínea b) do nº 4 do art.º 42º (que contudo não é aplicável no caso em apreço). Por essa razão nas análises técnicas que se fazem das operações urbanísticas, muitas vezes se relaciona a cércea com o numero de pisos e não com a dimensão vertical. Não obstante deve utilizar-se o conceito correto.

Admite-se por isso que não determinando a alínea b) do nº 3 do art.º 42º, um numero máximo de pisos mas somente que as edificações tenham como cércea máxima a que se determine ser a cércea dominante no local, se tenha que melhor fundamentar a desconformidade com a cércea dominante do local.

### 3. PRESSUPOSTO INCORRETOS NOS QUAIS ASSENTA A RECLAMAÇÃO APRESENTADA

A reclamação apresentada assenta em pressupostos errados, que levam depois a que se conclua também de forma incorreta.

Dos pressupostos errados, porque são importantes para a análise e fundamentação da proposta que subsequentemente se fará, destacamos os seguintes:

- a) Que a cércea do edifício proposto é de 11,70m (ponto 4 da reclamação). Ora tal referencia é absolutamente incorreta, porquanto 11,70m consta do corte CL001, como sendo a altura da

fachada entre a cota de soleira e uma platibanda intermédia. Em primeiro lugar esta cota, não é medida a partir da cota média da base da fachada principal da edificação, porque foi medida junto da entrada do edifício que se encontra deslocada para sul (parte mais alta do arruamento) em relação ao ponto da cota média da base da fachada principal, depois a cota referida é a altura da fachada no primeiro plano, porque é feito um recorte na platibanda sendo que a altura real à platibanda que serve de guarda é de 12,20m. Assim não é verdade que a cércea do edifício seja de 11,70m, nem sequer esse valor corresponde à altura da fachada.

- b) A reclamação apresentada assenta muito na definição de cércea que consta do PDMN, "... 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...". Ora no caso em apreço a edificação possui um corpo construído mas recuado em relação ao primeiro plano de fachada, onde se faz o acesso à cobertura, se projeta uma sala de condomínio e uma instalação sanitária de apoio à piscina. Assim sendo e para as condições de projeto a cércea da edificação terá que ser a medida a partir do ponto da cota média da base da sua fachada principal até ao ponto mais alto da construção, ou seja na verdade a cércea do edifício é de aproximadamente 14,60m, medidos conforme a definição que consta do PDMN.
- c) Alega-se ainda que o artigo 121.º do RGEU não pode ser utilizado como "*...válvula de escape para as interpretações contra legem que parece que os técnicos da Câmara Municipal da Nazaré estão a fazer no presente caso*". Ora na verdade o art.º 121º do RGEU pode ser aplicado sempre que se justifique. Na realidade e contrariamente ao que se alega, a invocação do desrespeito pelo art.º 121º do RGEU mais não é que a constatação que a edificação proposta é suscetível de comprometer pela sua proporção, o aspeto da povoação e do conjunto arquitetónico em que se insere, e tal decorre da desproporção entre o volume da edificação proposta que excede a cércea dominante do local e os edifícios da envolvente, mormente aqueles que mais diretamente interagem do ponto de vista urbanístico com ele, os confinantes.

#### 4. ANÁLISE

Efetivamente existem alegações na reclamação administrativa, que justificam uma melhor fundamentação dos factos que estiveram na base da avaliação técnica que levou ao indeferimento do pedido de licenciamento, não porque as conclusões estejam incorretas, mas porque a fundamentação de facto não expressa da melhor forma a violação do PDMN, porque recorre a um conceito de cércea que não é o que consta do seu regulamento.

Qual é então a cércea dominante do local de acordo com a definição plasmada no do nº 12 do art.º 5º do regulamento do PDMN.

Socorrendo-nos do levantamento topográfico anexo ao pedido de licenciamento (partindo do princípio que o mesmo é rigoroso) que para além das cotas altimétricas do plano do solo possui também as cotas altimétricas das edificações (pelo menos de algumas) pode-se afirmar que:

- a) A edificação a norte possui no plano mais próximo uma altura de 11,64m e no plano mais afastado 13,00m, o que se traduz numa cêrcea medida de acordo com a definição do PDMN de 12,32m.
- b) A edificação a sul (parte integrante da praça de touros) possui 9,57m no vértice mais a poente e 8,09m do vértice mais a nascente. O restante envolvente é um muro em socalcos. Daqui se conclui que a cêrcea desta edificação é de 9,59m.
- c) O lado posto do arruamento encontra-se já todo ocupado com edificações, não existindo lotes livres. Estas edificações possuem uma cêrcea muito variável. Embora seja um único edifício constituído em propriedade horizontal apresenta-se no arruamento com volumes que se vão ajustando ao desnível natural do arruamento. Mais uma vez socorrendo-nos dos elementos topográficos que constam no projeto pode-se afirmar que a cêrcea deste edifício será de aproximadamente 11,49m.

Na reclamação apresentada (ponto 13) admite-se que a cêrcea dominante no local é de aproximadamente 12,00m.

Na avaliação que fazemos e fundamentada nas médias acima enunciadas, admitimos que a cêrcea dominante é de 11,90m (desconsiderando-se a cêrcea do anexo da praça de touros que é substancialmente mais baixo que os restantes), portando até admitimos um valor muito próximo do apontado na reclamação.

Assim a questão que se coloca é saber se a edificação proposta observa a cêrcea de 11,90m medidos a partir do ponto de cota média da base da fachada principal até ao ponto mais alto da construção.

A resposta é que a edificação proposta possui a cêrcea de 14,60m medidos a partir do ponto de cota média da base da fachada principal até ao ponto mais alto da construção, que é sala de condomínio situada na cobertura acessível. Acresce ainda que mesmo no plano da fachada principal a altura até á platibanda que serve de guarda é de 12,45m.

Sobre a violação do art.º 121º do RGEU.

Na informação técnica que fundamentou a decisão de indeferimento do pedido de licenciamento, alegou-se ainda a violação do disposto no art.º 121º do RGEU, dado que a edificação proposta é suscetível de comprometer pela sua proporção, o aspeto da povoação e do conjunto arquitetónico em que se insere, e tal decorre da desproporção entre o volume da edificação proposta que excede a cêrcea dominante do local e os edifícios da envolvente, mormente aqueles que mais diretamente interagem do ponto de vista urbanístico com ele, os confinantes a nascente e poente.

Alega-se na reclamação que estando a ser cumprida a cêrcea dominante do local, não podem os Serviços Técnicos do Município socorrerem-se do art.º 121º, com a alegação de que a edificação proposta é suscetível de comprometer pela sua proporção, o aspeto da povoação e do conjunto arquitetónico em que se insere. Na verdade e conforme se justificou o edifício proposto excede a cêrcea dominante do local e portanto é adequada a invocação do art.º121º do RGEU.

Acresce ainda que o simples cumprimento da cêrcea dominante não é condição única para se avaliar o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis. Pense-se a título de exemplo numa

edificação em arruamento de acentuado desnível e com grande extensão em planta. Pode no ponto médio da construção estar-se a cumprir a cêrcea dominante mas nas extremidades podemos ter situações absurdas de desconformidades nas relações volumétricas e de proporção, que o art.º 121º do RGEU acautela.

## 5. CONCLUSÃO

Feita a apreciação da reclamação administrativa e considerando que da análise efetuada se mantém a confirmação de que a operação urbanística viola o disposto na alínea b) do nº 3 do art.º 42º do regulamento do PDMM e ainda porque viola também o disposto no art.º 121º do RGEU, considera-se que não se deve dar provimento à reclamação, pelo que nos termos do disposto no nº 2 do art.º 192º do CPA se deve confirmar o ato de indeferimento do pedido de licenciamento.

25-05-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente