

**LOCAL:** Fontinha — Famalicão**ASSUNTO:** “Formulário nº 7325 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 432/23**REQUERIMENTO Nº:** 1811/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
16-01-2024

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.

16-01-2024



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.

16-01-2024


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 nº 2919, de 01/09/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou uma exposição e documentação fotográfica na qual sustenta que muito embora nas peças instrutórias do processo a operação urbanística seja caracterizada como “requalificação/reconstrução de uma ruína”, na verdade o que se pretende é a recuperação da construção existente.

Solicitado por este Serviço um parecer jurídico, pronunciou-se o Consultor Jurídico Dr. Carlos Tomás, que conclui que *“Todos os argumentos, apresentados pelo requerente, em sede de audiência prévia, no abordado nesta pronuncia, devem ser considerados improcedentes;”*, citei.

Assim sendo pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento da reconstrução de uma ruína, sita na Fontinha — Famalicão.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 195/21.

### 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)

De acordo com o PDMN 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 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 nº 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, nº 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 florestal” aplicando-se o disposto nos art.ºs 37º e 38º do regulamento do plano.

De acordo com o disposto no nº 2 do art.º 38º nesta classe de espaço apenas se podem autorizar obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificações.

De acordo com o disposto no nº 8 do art.º 5º do regulamento do PDM, recuperação de construção existente constitui a obra de reabilitação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente. No caso em apreço não é possível identificar o volume e a traça do edifício, apenas existem indícios da sua existência.

A operação urbanística constitui um pedido de reconstrução de uma ruína, da qual atualmente apenas existe uma pequena porção de parede. Ora as reconstruções não são operações urbanísticas admissíveis no regulamento do PDM

Parece que a norma extingue o direito à ocupação urbana logo que da preexistência subsista apenas ruínas, não admitindo a sua reconstrução.

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

“Zona terrestre de proteção – faixa de proteção costeira” aplicando-se o disposto no artº 62º-C.

De acordo com o disposto na alínea b) do nº 2 nesta zona são permitidas obras de demolição, reconstrução sem aumento da altura da fachada, alteração e conservação.

Considerando que as normas têm alcance distinto prevalece a mais restritiva, ou seja, a aplicável a “espaço florestal”.

### **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 estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

### **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

Não se aplica.

### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O nível de infraestruturização é muito deficiente, nomeadamente o acesso é feito em caminho de terra batida, não existe abastecimento de água e drenagem de esgotos, contudo considera-se que tal não é relevante para o uso proposto.

**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.

16-01-2024



Paulo Contente

Arquiteto

**BRANCO TOMÁS**

**Advogado**

Exmo. Senhor  
Presidente da  
Câmara Municipal da Nazaré

Foi solicitada pronúncia jurídica, conexas com o procedimento a correr na Câmara Municipal da Nazaré, o processo 432/23, circunscrita à apreciação da caracterização jurídica, da operação urbanística, indicada pelo requerente.

O que vamos realizar, nos termos e com os fundamentos seguintes,

1º

Foi realizada uma breve análise ao processo número 432/23, o qual tem por objecto, um pedido de licenciamento, de obras de edificação.

2º

O requerente menciona na memória descritiva, anexo ao pedido de licenciamento, de obras de edificação expressa, ao que ora interessa "*Projecto de Arquitectura para a requalificação/reconstrução de uma ruína, (...)*"

3º

Pedindo licença para realizar a operação urbanística "*(...) requalificação/reconstrução de uma ruína (...)*".

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

4º

A proposta de decisão, no processo número 432/23, formulada pelos serviços, fundamenta-se, no seguinte modo:

*“Na planta de ordenamento*

*“Espaço florestal” aplicando-se o disposto no art.º 37º e 38º do regulamento do plano. De acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 38º nesta classe de espaço apenas se podem autorizar obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificações.*

*De acordo com o disposto no n.º 8 do art.º 5º do regulamento do PDM, recuperação de construção existente constitui a obra de reabilitação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente. No caso em apreço não é possível identificar o volume e a traça do edifício, apenas existem indícios da sua existência.*

*A operação urbanística constitui um pedido de reconstrução de uma ruína, da qual atualmente apenas existe uma pequena porção de parede. Ora as reconstruções não são operações urbanísticas admissíveis no regulamento do PDM.*

*Parece que a norma extingue o direito à ocupação urbana logo que da preexistência subsista apenas ruínas, não admitindo a sua reconstrução.”*

5º

O requerente em sede de audiência prévia, veio pronunciar-se, no que ora interessa, no seguinte sentido:

*“I - Conceitos de Reconstrução e Recuperação*

17º

*Admitimos que, face ao PDM e RJUE, o conceito de reconstrução e recuperação são distintos.*

18º

*Como vem alegado na fundamentação de indeferimento, o prédio em causa encontra-se em Espaço Florestal, no qual está previsto apenas a recuperação de construção existente.*

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

19º

*Na verdade, na Memória Descritiva por diversas vezes se emprega o termo Requalificação/Reconstrução, quando na realidade o que se pretendia dizer, por ser disso que se trata, é a recuperação tal como o termo requalificação também aponta.*

20º

*Pelo lapso nos penitenciamos, pois não desconhecemos a Lei e jamais o Requerente apresentaria um pedido de licenciamento sabendo que o mesmo seria preliminarmente rejeitado (como deveria ter sido, caso fosse este o caso) por não se enquadrar na previsão da norma.*

21º

*Um cidadão em pleno uso das suas capacidades, não apresenta pedido de licenciamento - ou o que quer que seja - com todos os custos de tempo e dinheiro sabendo que o seu pedido seria imediatamente indeferido.*

22º

*Quanto ao conceito de obras de recuperação, recorreremos à definição do Regulamento de PDM: Artº 5º, nº8, -"Recuperação de construção existente - obra de reabilitação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;"*

23º

*Entende-se por reabilitação" ... reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental ..." - Artº 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.*

24º

*Do Dicionário de Engenharia Civil entende-se por reabilitação: "Operação destinada a restabelecer um nível de serviço satisfatório e a prolongar o período de vida útil de uma estrutura existente, com melhoria estrutural ou das características geométricas."*

25º

*Já o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - D.L. Nº 307/2009, de 23 de Outubro, define o conceito de reabilitação de edifícios do seguinte modo:*

*Artigo 2º Definições*

*i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às*

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

*construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;"*

26°

*Prevê ainda o mesmo regime que, aos proprietários incumbe o dever de assegurar a reabilitação dos seus imóveis: Artigo 6.º*

*Dever de reabilitação de edifícios*

*1- Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.*

*2 - ...*

27°

*Acresce que, constituem objetivos do PDM da Nazaré - Artº 4º:*

*1) ...*

*2) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;*

*3) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;*

*4), 5), 6), 7) "*

28°

*Portanto, onde se escreveu requalificação/reconstrução, refere-se o Requerente, naturalmente, à recuperação.*

29°

*Independentemente da argumentação sobre a distinção entre os termos "reconstrução" e "recuperação", será sempre imperativo ter em conta as implicações práticas de uma decisão negativa relativamente ao presente pedido.*

30°

*Se a decisão for negativa, significa, na prática, que a parte do prédio que neste momento está em ruína, seria inutilizável para o pretendido apoio à habitação sob a forma de um anexo.*

31°

*Ora, essa não pode ser a intenção do legislador,*

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

32°

*Considerando que,  
no Espaço Florestal só possam ser desenvolvidas obras de "recuperação" de uma construção existente, e não uma "reconstrução", o legislador sempre permite que uma edificação em mau estado seja transformada numa edificação utilizável.*

33°

*A meticulosidade jurídica nunca pode desconsiderar este facto. Significa dizer que, o legislador não impede que um proprietário, de uma ou de outra forma, possa efetuar uma intervenção no sentido de melhorar o edificado existente.*

34°

*Se essa fosse a intenção, deveria existir norma legal - e não existe - que obrigasse o proprietário a restituir aquela área à natureza, ou seja, neste caso deveria deixar que os muros ruíssem de vez e que, em última instância, fosse forçado a transformar aquele espaço em floresta.*

35°

*Isto porque na prática, com uma "recuperação" de parede parcialmente destruídos, sem poder transformar este edificado numa parte de ocupação útil, mesmo que seja apenas um anexo para arrumos, o proprietário não poderia dar qualquer uso a este prédio.*

36°

*Consequentemente, uma decisão negativa de V.Exa teria exatamente o efeito de um impedimento factual, que, de forma alguma, pode corresponder à intenção intrínseca da legislação em vigor."*

6°

Concluiu o requerente, na sua pronúncia, no artigo 37°:

*Resulta do exposto que a pretensão do Requerente é:*

- a) de reabilitação de uma área adjacente ao seu edifício habitacional; que se destina a arrumos; de reduzida dimensão; com apenas três paredes e um telhado; sem qualquer impacto urbanístico e na paisagem.*
- b) resulta do próprio projeto e das fotografias ora juntas, que a intervenção urbanística, é de reabilitação/recuperação do existente, dado que o pré-existente tinha a mesma traça e volume, e se destinava a arrumos.*

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

*c) a legislação existente, alguma dela já referida, aponta para a vontade do legislador de recuperação de edifício e não a restituição do solo ao estado natural, previsto na classificação em sede de PDM, isto é, se integrado em espaço florestal, o proprietário não é forçado a transformar o prédio em floresta, pelo que, em sentido negativo, se extrai a vontade do legislador no sentido da recuperação.”*

7º

No que cumpre apreciar, iniciamos a nossa pronúncia, por uma questão formal, a saber, se num pedido de licenciamento de operação urbanística, poderá existir a convoção (alteração juridicamente significativa) da natureza do processo ou do pedido.

8º

A avaliação da regularidade e decisão, de um procedimento, nas operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água, é caracterizada por uma avaliação por fases, de aspectos formais e substanciais, culminando com uma proposta de decisão e decisão, enformada pelo pedido inicial e pelos documentos, anexos a tal pedido.

9º

Como exposto, a convoção (alteração juridicamente significativa) da natureza do processo ou do pedido, no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação é, assim, inviável, por a instrução do pedido, no procedimento existente, ser irregular, ineficiente e ineficaz.

É certo, que alguns documentos anexos ao pedido, poderiam ser aproveitados.

No entanto, a avaliação técnica a ser realizada pelos serviços, teria, obrigatoriamente, de recomeçar do seu início, por força das especificidades de cada tema.

Assim, considera-se não admissível, a convoção, do procedimento ou do pedido.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

10º

Aos argumentos anteriores, juntam-se mais dois, o primeiro diz respeito aos prazos determinados para a apreciação de cada tipo de procedimento, hoje muito curtos; O segundo considera a necessidade do pagamento de taxas, legalmente impostas, para a intervenção dos serviços da Câmara Municipal, na avaliação de cada tipo de procedimento.

11º

O requerente veio alegar a existência de um erro de escrita, porquanto, onde escreveu "*reconstrução*", pretendia ter escrito "*recuperação*".

12º

Importa assim, previamente à apreciação de outras matérias, avaliar, a permissão de correção do que foi escrito, num pedido no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante RJUE.

13º

O conceito de reconstrução, não tem definição no Regulamento do Plano Director Municipal da Nazaré, doravante RPDMN.

No entanto, o conceito de reconstrução, tem definição no RJUE, expressando este que, "*«Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;*", artigo 2º, alínea c), daquele diploma.

É, assim este, o conceito a aplicar, na avaliação do pedido realizado pelo requerente.



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

14º

O conceito de recuperação, tem definição no RPDMN, expressando este que, “Recuperação de construção existente—obra de reabilitação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;”, artigo 5º, ponto 8), daquele regulamento.

O conceito de recuperação, não tem definição no RJUE.

15º

Por sua vez, nos negócios formais, não pode a declaração valer com um sentido, que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, artigo 238º, n.º 1, do Código Civil, doravante CC.

16º

Ora o que o requerente quis dizer e disse, quando caracterizou o pedido apresentado aos serviços da Câmara Municipal, foi a palavra “reconstrução”, não sendo, pelos argumentos apresentados supra, passível de alteração para a palavra “recuperação”;

Quer pela impossibilidade da admissibilidade da correção da escrita;

Quer pelas definições próprias, de cada conceito, associado a cada palavra;

Quer pela impossibilidade da admissibilidade da convalidação do procedimento ou do pedido, no âmbito do RJUE.

17º

Veio também o requerente, na sua pronúncia, na conclusão b), alegar que “(...) *dado que o pré-existente tinha a mesma traça e volume, e se destinava a arrumos.*”

Dos elementos documentais, juntos pelo requerente, no mencionado processo, não se vislumbra, por mínimo que seja, a existência de qualquer edificação, como alegado.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

18º

Resulta dos elementos documentais, que há muitas décadas, não existe naquele local qualquer edificação, mas, apenas uma ruína.

19º

A memória descritiva num pedido de licenciamento, também se destina a relatar, a realidade factual existente num determinado prédio, para que os serviços da Câmara Municipal, possam subsumir, a realidade, à lei, aos regulamentos e aos instrumentos de gestão territorial existentes e incidentes no local indicado, afim de poderem validamente, pronunciar-se quanto ao pedido em apreciação.

20º

O relatado pelo requerente, não corresponde, de modo algum, à realidade existente no local, criando um enviesamento, uma divergência juridicamente relevante, entre o relatado na memória descritiva e a realidade no local indicado.

O relatado pelo requerente, não corresponde ao existente no local, mas sim, corresponde a uma ficção, do que o requerente pretende realizar, com as obras a efectuar, naquele local.

Essa divergência juridicamente relevante, entre o relatado na memória descritiva e a realidade que se verifica no local indicado, induz em erro os serviços municipais.

21º

Veio ainda o requerente, na sua pronúncia, na conclusão c), alegar que *“a legislação existente (...) aponta para a vontade do legislador de recuperação de edifício e não a restituição do solo ao estado natural, previsto na classificação em sede de PDM, (...)”*.



**BRANCO TOMÁS**

**Advogado**

22º

Importa desde já expressar que, a vontade do legislador, é aquela que, as normas legais e regulamentares, evidenciam, e, não qualquer outra, que o requerente pretenda.

23º

Mas mais, na interpretação das normas aplicáveis, ao procedimento em concreto:

1. Não pode, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo, que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso, artigo 9º, n.º 2, do CC;
2. Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, artigo 9º, n.º 3, do CC.

Atento tudo o exposto,

1. Todos os argumentos, apresentados pelo requerente, em sede de audiência prévia, no abordado nesta pronúncia, devem ser considerados improcedentes;
2. Os serviços da Câmara Municipal, na proposta de decisão, no procedimento analisado, realizaram uma adequada interpretação e aplicação, das normas.

É o que se nos oferece informar a V. Exa.,

Com elevada consideração,

Branco Tomás



C.P. 20269L