

**LOCAL:** Av.Vieira Guimarães nº61 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 6073 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 79/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1318/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
15-01-2024



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 da Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.  
15-01-2024



Helena Póla

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Dr. Walter Chicharro,

**1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Na sequência da pronuncia apresentada pelo interessado em sede de audiência prévia sobre o projeto de decisão de indeferimento do pedido de licenciamento para obras de edificação, foram prestados os seguintes pareceres:

- a) Parecer emitido pela arquiteta Maria João Cristão em 13.09.2023;
- b) Parecer emitido pelo consultor jurídico Dr. Carlos Tomás.

Considerando que a proposta de decisão dos serviços sobre o presente pedido de licenciamento depende do que vier a ser decidido sobre o órgão executivo de manter ou alterar, as deliberações relativas à imposição das condicionantes, de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos na mesma, no prédio urbano, melhor identificado neste processo, tendo em atenção o edificado existente, serão submetidas para decisão do órgão executivo duas propostas de decisão subsequentes.

## 2. PROPOSTA DE DECISÃO 1

Atenta ao teor e do que é exposto no douto parecer jurídico emitido pelo consultor jurídico, Dr. Carlos Tomás, remeto à consideração do órgão executivo a decisão de, manter ou alterar as deliberações relativas à imposição das condicionantes, de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos na mesma, no prédio urbano, melhor identificado neste processo, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente, artigo 33.º, n.º1, alínea y, da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, artigos 5.º, n.º1, 20.º, n.º1 e 2, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente.

## 3. PROPOSTA DE DECISÃO 2

**3.1** Caso a decisão que vier a ser proferida seja de manter as deliberações relativas à imposição das condicionantes, de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos na mesma, no prédio urbano, melhor identificado neste processo, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente, proponho o indeferimento do pedido de licenciamento com base nos fundamentos do teor da informação prestada pela arquiteta Maria João Cristão em 13.09.2023;

**3.2** Caso a decisão que vier a ser proferida seja de alterar as deliberações relativas à imposição das condicionantes, de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos na mesma, no prédio urbano, melhor identificado neste processo, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente, proponho que seja elaborado novo parecer técnico tendo em consideração esta tomada de decisão.

12-01-2024



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**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 79/23, circunscrita à apreciação da validade das deliberações da Câmara Municipal de 2007-06-27 e de 2010-03-08, referente ao mesmo prédio urbano.

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

1º

Foi realizada uma breve análise ao processo número 79/23, assim como consultados os processos 90/07 e 71/09.

2º

O mencionado processo, Licenciamento para Obras de Edificação, tem por objecto uma edificação nova, em frente aos Paços do Concelho.

3º

A Câmara Municipal, no processo 71/09, por deliberação de 2010-03-08, aprovou a proposta dos serviços, que se reproduz infra:



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

4º

Os serviços da Câmara Municipal, há data, informaram:

*O projecto que se apresenta a licenciamento prevê a demolição integral do actual edifício e reconstrução da fachada com o mesmo desenho e cópia dos actuais azulejos.*

*Na sequência do despacho do Sr. Vereador António Salvador o requerente juntou um documento com a fundamentação técnica que justifica a demolição integral da fachada e sua reconstrução, alegadamente por questões relacionadas com a eficiência energética do futuro edifício.*

*Considerando que a actual fachada se encontra deteriorada e que alguns azulejos que a revestem não são os originais, e considerando que está assegurada a reprodução dos mesmos, a solução final assegurará a manutenção da "memória do sítio".*

*Face ao exposto e do ponto de vista técnico não se vê inconveniente na solução apresentada, contudo e dado que a exigência de manutenção da fachada foi decisão do executivo, só a Câmara Municipal poderá alterar essa posição."*

5º

A informação dos serviços da Câmara Municipal, mereceu o seguinte despacho do Sr. Vereador António Salvador,

*"O processo deverá ser remetido à Reunião, concordando-se com a solução arquitectónica proposta, uma vez que esta salvaguarda a imagem da fachada da Avenida, bem como de parte dos azulejos, sendo repostos os restantes, pelo que se mantém a imagem da fachada, objectivo que estava presente em deliberação de Câmara."*

6º

A Câmara Municipal, no Processo n.º 71/09, aprovou a proposta de deferimento a 2011-02-01. No entanto o interessado, nunca solicitou o alvará de licença de construção. Tendo sido declarada a caducidade do procedimento por deliberação de 16-01-2017.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

7º

É no Processo n.º 71/09, com aprovação da proposta do projecto de arquitetura a 2010-03-08, e, de deferimento do licenciamento a 2011-02-01, que consta o pedido de demolição integral do existente, condicionado aos requisitos estabelecidos, para licenciamento do procedimento.

8º

Na Divisão de Planeamento e Urbanismo os processos com os números 90/07, 71/09 e 79/23, tem por objecto o mesmo prédio urbano, o mesmo local, primeiro com a edificação que existia, e, agora, após a demolição daquela, com o lote vazio.

9º

Na Divisão de Planeamento e Urbanismo os processos:

1. Com o número 90/07, tem como requerente, João Carlos Leal Ferreira;
2. Com os números 71/09 e 79/23, tem como requerente, a mesma entidade, a Gestoliva - Imobiliária, S.A..

10º

A Gestoliva - Imobiliária, S.A. foi notificada em sede de audiência prévia, no processo 79/23, de proposta de indeferimento, do pedido de licenciamento para obras de edificação, entre outros fundamentos, no que ora interessa, por:

Não cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 2010-03-08, que aprovou a proposta dos serviços (manutenção da fachada e dos azulejos que a revestiam, de modo a solução final, assegurar a manutenção da “memória do sítio”).

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

11º

A Gestoliva - Imobiliária, S.A. veio apresentar pronúncia em sede de audiência prévia. Apenas a iremos apreciar, de modo circunscrito, ao objeto da pronúncia.

12º

A requerente no processo 79/23, quanto ao objeto do que apreciamos, veio apresentar os seguintes argumentos:

*“Já sobre os antecedentes referidos no vosso ofício acima identificado, muito se estranha que tenha sido levado em consideração o processo n.º 71/2009 que, salvo melhor opinião, estaria a condicionar o licenciamento do processo n.º 79/2023.*

*Não se entende, como para uma determinada parcela de terreno em que foi implementada e aprovado determinado processo - embora que condicionado - o mesmo princípio, seja retomado para novo processo, uma vez que sobre aquele e então aprovado a empresa não o levou à prática.*

*Em suma, estamos em presença de um novo processo, cujas características se coadunam com a realidade atual, para além de se integrar no espaço urbano existente, nunca em momento algum descaracterizando o local que se pretende.*

*Anote-se, ainda, que para o local não existe qualquer condicionante, servidão ou restrições de utilidade pública, mas sim a envolvente de colimiteiros que se pretende salvaguardar com o presente estudo.*

*De facto, e com devido respeito, não se entende como agora se pretende inviabilizar um processo, com base numa deliberação municipal que estará eivada da realidade, tanto mais que no local apenas existe o espaço físico do terreno, sem qualquer construção ou remanescência do antecedente.*

*Aliás, na informação técnica a que fazemos referência, afirma-se de entre outros “... só a Câmara Municipal poderá alterar essa posição”.*



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

*Ora, como não existe qualquer fachada ou edificação porque a mesma com o decorrer dos tempos acabou por ruir na totalidade, não se compreende como se mantém a condicionante da exigência de algo que não existe, pese embora ao tempo o município ter tomado a decisão que eventualmente estaria consentânea com a realidade da época, que não é a mesma de hoje, como se poderá constatar no local.*

*Melhor: um processo autónomo, não poderá, como é evidente, condicionar outro processo autónomo, como parece ser o caso, sem qualquer justificação plausível, em razão de facto e de direito.”*

13º

Como se referiu supra, na Divisão de Planeamento e Urbanismo os processos com os números 90/07, 71/09 e 79/23, tem como objecto, o mesmo prédio urbano.

14º

A Gestoliva - Imobiliária, S.A., solicitou e, foi aprovada a demolição do edificado, de modo contemporâneo, com a aprovação do projecto de arquitetura, no processo 71/09, aprovação esta condicionada à manutenção da fachada e azulejos, ou seja, a permissão para a demolição do edificado, encontrava-se condicionada, à reconstrução da fachada da edificação e colocação dos azulejos.

15º

Por outro lado a Gestoliva - Imobiliária, S.A., por sua omissão ou intenção, permitiu que ocorresse a declaração de caducidade do licenciamento aprovado no Processo n.º 71/09, deliberação de 2011-02-01, por nunca ter solicitado o alvará de licença de construção, deliberação de 2017-01-16.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

16º

A responsabilidade pela caducidade do licenciamento no Processo n.º 71/09, é da Gestoliva - Imobiliária, S.A., não podendo, sem mais, libertar-se do que pediu e dos deveres a que se obrigou ou comprometeu.

17º

Foi a Gestoliva - Imobiliária, S.A., que quis, demolir a edificação há data existente, tendo aceite a condicionante imposta pela Câmara Municipal, para a realização dessa demolição, que foi, a reconstrução da fachada, com a colocação dos azulejos.

18º

A requerente veio apresentar os seguintes fundamentos, contra a posição manifestada pelos serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo.

19º

No primeiro fundamento, alegou *“(...) muito se estranha que tenha sido levado em consideração o processo n.º 71/2009 que, salvo melhor opinião, estaria a condicionar o licenciamento do processo n.º 79/2023.”*

Os serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo, cumpriram e fizeram cumprir a deliberação da Câmara Municipal de 2010-03-08, relativa àquele prédio urbano.

Não se verificando qualquer incorreção, na atuação dos serviços.

A competência para a tomada de decisão, quanto a eventual alteração do deliberado pela Câmara Municipal da Nazaré, encontra-se fixada, na própria Câmara Municipal ou em quem esta delegue tal poder.



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

20º

No segundo fundamento, alegou *“Não se entende, como para uma determinada parcela de terreno em que foi implementada e aprovado determinado processo - embora que condicionado - o mesmo princípio, seja retomado para novo processo, uma vez que sobre aquele e então aprovado a empresa não o levou à prática.”*

Os serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo, cumpriram a deliberação da Câmara Municipal de 2010-03-08, relativa àquele prédio urbano.

Frisa-se que a requerente na sua pronúncia, tem consciência do dever que assumiu, no pedido de licenciamento sob o processo 71/09, *“(...) embora que condicionado (...)”*.

Ao que está indiciado, a requerente, pretende livrar-se de um ónus, a que se obrigou, quando solicitou a permissão da demolição do edificado, com a reconstrução da fachada e colocação dos azulejos.

21º

No terceiro fundamento, alegou *“(...) para o local não existe qualquer condicionante, servidão ou restrições de utilidade pública, mas sim a envolvente de colimiteiros que se pretende salvaguardar com o presente estudo.”*

No local, para aquele prédio urbano, existem as deliberações da Câmara Municipal, tomadas nos processos 90/07 e 71/09, as quais, no caso em concreto, constituem condicionantes, a serem respeitadas pelos serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo.

As obrigações da reconstrução da fachada e da colocação dos azulejos, mantêm-se.

Obrigações que, apenas podem ser afastadas, por decisão da Câmara Municipal.



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

22º

No quarto fundamento, alegou "(...) não se entende como agora se pretende inviabilizar um processo, com base numa deliberação municipal que estará eivada da realidade, tanto mais que no local apenas existe o espaço físico do terreno, sem qualquer construção ou remanescência do antecedente."

Recordamos que foi a Gestoliva - Imobiliária, S.A., que quis, no ano de 2010, demolir a edificação há data existente, tendo aceite a condicionante imposta pela Câmara Municipal, para a realização dessa demolição, que foi, a reconstrução da fachada, com a colocação dos azulejos.

A informação elaborada pelos serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo, não inviabilizam o licenciamento de edificação no local.

Apenas inviabilizaram um projecto de arquitetura, apresentado pela Gestoliva - Imobiliária, S.A., que não cumpre, as deliberações da Câmara Municipal, existentes para aquele prédio urbano, para aquele local.

23º

No quinto fundamento, alegou "(...) como não existe qualquer fachada ou edificação porque a mesma com o decorrer dos tempos acabou por ruir na totalidade, não se compreende como se mantém a condicionante da exigência de algo que não existe, pese embora ao tempo o município ter tomado a decisão que eventualmente estaria consentânea com a realidade da época, que não é a mesma de hoje, como se poderá constatar no local."

Importa desde já, renovar o esclarecimento de que, a edificação não ruiu.

Foi a Gestoliva - Imobiliária, S.A., que quis demolir, e, demoliu, a edificação há data existente, tendo aceite a condicionante imposta pela Câmara Municipal, para esse efeito, que foi, a reconstrução da fachada, com a colocação dos azulejos.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

Por outro lado, a deliberação da Câmara Municipal mantém-se atual, porquanto:

1. A edificação confinante a poente, com o prédio urbano objecto da apreciação, foi reconstruída com ampliação, mantendo a fachada existente;
2. O edifício dos Paços de Concelho, do outro lado da avenida, em frente ao prédio urbano objecto da apreciação, foi totalmente reabilitado, mantendo a fachada existente.

A manutenção das deliberações da Câmara Municipal, tomadas nos processos 90/07 e 71/09, constituem condicionantes, para aquele prédio urbano, para aquele local.

**24º**

No sexto fundamento, alegou “(...) *um processo autónomo, não poderá, como é evidente, condicionar outro processo autónomo, como parece ser o caso, sem qualquer justificação plausível, em razão de facto e de direito.*”.

O que condiciona o atual procedimento, o Processo n.º 79/23, são as deliberações da Câmara Municipal, não os procedimentos administrativos precedentes, para o local.

**25º**

No sétimo fundamento, alegou “O requerente, atempadamente, satisfaz os requisitos que lhe foram impostos, (...)”.

Se assim fosse, a proposta do projeto de arquitetura, não tinha sido objeto de uma proposta de indeferimento.

Para o local, para aquele prédio urbano, existem as deliberações da Câmara Municipal, tomadas nos processos 90/07 e 71/09, as quais, no caso em concreto, constituem condicionantes, a serem respeitadas pela requerente.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

26º

A Gestoliva - Imobiliária, S.A., na pronúncia apresentada, nesta parte, veio pedir “(...) requer-se que nos termos do artigo 34º da Lei n.º 75/2013, de 12.09, na sua atual redação, que o processo seja presente a reunião de câmara, no sentido de ser revogada a decisão, nos termos do referido artigo 169º do CPA, que esteve na origem da aprovação do processo n.º 90/2007, por inutilidade superveniente.”

27º

O pedido apresentado pela Gestoliva - Imobiliária, S.A., contém várias imprecisões, as quais, no entanto, não impedem o conhecimento do mesmo.

Considerando a pronúncia apresentada, consideramos, existirem as seguintes imprecisões:

1. A primeira “(...) no sentido de ser revogada a decisão, (...)”;
2. A segunda “(...) que esteve na origem da aprovação do processo n.º 90/2007, (...)”;
3. A terceira “(...) por inutilidade superveniente.”

28º

Quanto à primeira imprecisão “(...) no sentido de ser revogada a decisão, (...)”, a requerente faz menção a uma decisão, no entanto existem duas deliberações, nomeadamente,

A tomada no processo número 90/07, deliberação da Câmara Municipal de 2007;

A tomada no processo número 71/09, a relativa à aprovação do projecto de arquitetura (de 2010-03-08), a qual abrange, a apreciação do pedido de demolição da edificação existente, condicionada à reconstrução da fachada e colocação dos azulejos, a pedido da requerente.



**BRANCO TOMÁS****Advogado**

29º

São assim várias, as deliberações, que condicionam a realização da operação urbanística para construção de edificação, naquele prédio urbano, da reconstrução da fachada e da colocação dos azulejos, na mesma.

30º

Quanto à segunda imprecisão “(...) *que esteve na origem da aprovação do processo n.º 90/2007, (...)*”, a requerente faz menção a um processo, no entanto existem dois processos o processo número 90/07 (de abril de 2007), e, o processo número 71/09 (de julho de 2009).

31º

Quanto à terceira imprecisão “(...) *por inutilidade superveniente.*”, quanto, ao que pressupomos, da decisão mencionada pelo requerente.

O instituto da inutilidade superveniente, aplica-se, exclusivamente aos procedimentos administrativos, ou, aos processos judiciais, quando o objecto da apreciação nos mesmos, deixe de ser útil. Tal instituto não se aplica ou tem aplicação às deliberações da Câmara Municipal, porquanto, estas continuam válidas.

32º

As deliberações da Câmara Municipal, tomadas nos processos números 90/07 e 71/09, assentaram nas informações dos serviços municipais, as quais, consideraram dever prevalecer uma opção arquitectónica, da manutenção da coerência estética, nas edificações envolventes, os Paços do Concelho, a edificação a reconstruir no prédio urbano objecto de apreciação e a edificação confinante a poente, daquela.

**BRANCO TOMÁS****Advogado**

33º

Não se verificava no passado e não se verifica atualmente, a existência, de quaisquer instrumentos de gestão territorial, que imponham a obrigação da reconstrução da fachada e a colocação dos azulejos, reproduzindo o que existia anteriormente.

34º

Como se mencionou, é à Câmara Municipal que compete:

Tomar a opção arquitectónica, da manutenção da coerência estética, nas edificações envolventes, os Paços do Concelho, a edificação a reconstruir no prédio urbano objecto de apreciação e a edificação confinante a poente, daquela, ou,

Tomar a opção arquitectónica, de não condicionar a edificação a erigir no prédio urbano objecto de apreciação, à reconstrução da fachada e à colocação dos azulejos.

35º

Constituindo esta apreciação pela Câmara Municipal, a manutenção da obrigação da reconstrução da fachada e à colocação dos azulejos, ou, a remoção destas obrigações, uma questão prévia, à apreciação do projecto de arquitetura, aconselhamos o envio, deste assunto, à reunião de Câmara, logo que considerado oportuno.

36º

A sequência lógica da apreciação e tramitação, do procedimento administrativo do licenciamento no processo 79/23, a realizar pelos serviços da Câmara Municipal, beneficiará, de uma prévia definição, pela Câmara Municipal da Nazaré, do contexto conformador, em que o projecto de arquitetura irá ser apreciado.

Com ou sem, a condicionante de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos.

**BRANCO TOMÁS**

**Advogado**

37º

Atento tudo o exposto, é a Câmara Municipal da Nazaré competente para, manter ou alterar, as deliberações relativas à imposição das condicionantes, de reconstrução da fachada e colocação dos azulejos na mesma, no prédio urbano, melhor identificado no processo 79/23, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente, artigo 33º, n.º 1, alínea y), da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, artigos 5º, n.º 1, 20º, n.º 1 e 2, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

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

Com elevada consideração,

Branco Tomás



C.P. 20269L

2024.01.12





MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**LOCAL:** Av.Vieira Guimarães nº61 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 6073 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 79/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1318/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

## 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 nº2023,CMN,S,05,1893, de 31-05-2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou alegações no sentido que ter intenção de correção de alguns dos fundamentos plasmados na informação de 31-05-2023, contudo solicita que, passo a citar:

*“Assim sendo, requer-se que nos termos do artigo 34º da Lei n.º 75/2013, de 12.09, na sua atual redação, que o processo seja presente a reunião de câmara, no sentido de ser revogada a decisão, nos termos do referido artigo 169º do CPA, que esteve na origem da aprovação do processo n.º 90/2007, por inutilidade superveniente.”*

Não tendo apresentado elementos, que alterem a proposta de decisão, mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 31-05-2023, nomeadamente:

- A certidão do Registo Predial, indica uma área de 651m<sup>2</sup>, contudo no levantamento topográfico e planta de implantação, indicam e delimitam uma área de 566,90m<sup>2</sup>, a diferença encontra-se fora dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial, devendo a certidão ser retificada.
- Deliberação da reunião de Câmara de 08/03/2010, referente ao processo n.º71/09.
- A proposta não cumpre a alínea b) do ponto 4 do art.º42º do PDMN – Plano Diretor Municipal da Nazaré.
- Não cumpre o art.º59º e art.º62º do RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
- Não cumpre o art.º20 e art.º29º do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré.
- Não cumpre o ponto 3.3.1 do anexo, do D.L. n.º163/06 de 8 de Agosto.

Sobre a decisão de revogação da decisão sobre o processo administrativo 90/2007, cabe ao executivo pronunciar-se sobre o mesmo.

## 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de licenciamento de edifício multifamiliar, sito na AV. Vieira Guimarães – Nazaré.

- A certidão do Registo Predial, indica uma área de 651m<sup>2</sup>, contudo no levantamento topográfico e planta de implantação, indicam e delimitam uma área de 566,90m<sup>2</sup>, a diferença encontra-se fora dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial, devendo a certidão ser retificada.
- Existe uma área de cedência ao domínio público de 13.86m<sup>2</sup>.
- Conforme solicitado no ofício de nossa referência n.º2023,CMN,S,05,1024 de 17-03-2023, passo a citar:

*“...solicito esclarecimentos sobre a demolição efetuada, devendo apresentar a licença correspondente, e porque não foi efetuada a atualização da certidão permanente, conforme indicado no art.º13º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.”*

O interessado esclarece em sede de memória descritiva, passo a citar:

*“O processo antecedente, identificado com o numero 71/09, onde constava o pedido de demolição integral do existente, foi totalmente esclarecido e o assunto devidamente resolvido em 18-04-2012, em reunião havida com a CMN e a Gestoliva – Imobiliária, S.A.*

*O edifício existente encontrava-se em fragilidade estrutural e não seria possível ser efetuada a obra licenciada com o edifício existente em risco de colapso. Dessa forma foi acordado com a CMN que seria apropriado fazer uma demolição completa do existente antes de proceder à construção do edifício aprovado em 01/02/2011.*

*A atualização da certidão permanente será efetuada logo após o levantamento da respetiva licença do projeto agora em aprovação;”*

## 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 requerente tem legitimidade para o apresentar, contudo apresenta algumas incorreções, tais como:

- a) De acordo com o art.º8º do RUEMN, não existe a designação de piso 0, devendo o piso cujo pavimento corresponde à cota de soleira, ser designado por piso 1 ou rés-do-chão. Na pag.10 da memória descritiva continua a designação de piso 0.

- b) Os termos de responsabilidade da condicionante acústica e respetiva declaração da ordem e seguro do autor, não forma colocados na divisória correspondente, aquando da submissão do procedimento, estando os ficheiros trocados com a termo do plano de acessibilidades.
- c) Aquando da submissão do procedimento, na divisória para colocação da certidão do Registro Predial, colocaram a caderneta predial.

#### 4. ANTECEDENTES

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

- Processo nº90/07.
- Processo n.º71/09
  - ✓ Com proposta de deferimento a 01/02/2011 e sobre o qual nunca foi solicitado alvará de licença de construção, tendo sido declarada a caducidade do procedimento por deliberação de 16-01-2017, é possível detetar neste procedimento o pedido de demolição integral do existente, condicionando aos requisitos estabelecidos para licenciamento do procedimento.
  - ✓ De acordo com a informação técnica elaborada em 17/02/2010 (folhas com a numeração n.º156, 157 e 158 do procedimento), a qual passo a citar:

*“Para o local foi solicitada informação a que corresponde ao processo n.º90/07. A decisão que recaiu sobre esse pedido obrigava à conservação da da actual fachada do edifício.*

*O projecto que se apresenta a licenciamento prevê a demolição integral do actual edifício e reconstrução da fachada com o mesmo desenho e cópia dos actuais azulejos.*

*Na sequência do despacho do Sr. Vereador António Salvador o requerente juntou um documento com a fundamentação técnica que justifica a demolição integral da fachada e sua reconstrução, alegadamente por questões relacionadas com a eficiência energética do futuro edifício.*

*Considerando que a actual fachada se encontra deteriorada e que alguns azulejos que a revestem não são os originais, e considerando que está assegurada a reprodução dos mesmos, a solução final assegurará a manutenção da “memória do sítio”.*

*Face ao exposto e do ponto de vista técnico não se vê inconveniente na solução apresentada, contudo e dado que a exigência de manutenção da fachada foi decisão do executivo, só a Câmara Municipal poderá alterar essa posição.”*

Informação que mereceu por parte do Sr. Vereador António Salvador, a 03/03/2010, o seguinte despacho, o qual passo a citar:

*“O processo deverá ser remetido à Reunião, concordando-se com a solução arquitectónica proposta, uma vez que esta salvaguarda a imagem da fachada da Avenida, bem como de parte dos azulejos, sendo repostos os restantes, pelo que se mantém a imagem da fachada, objectivo que estava presente em deliberação de Câmara.”*

Na reunião de Câmara de 08/03/2010, foi deliberado deferir, de acordo com o parecer da DPU.



Imagem retirada do GoogleMaps, de 2009

##### **5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

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

##### **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 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 n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, 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 42º.

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

“Áreas predominantemente artificializadas” aplicando-se o disposto no art.º 42º.

A proposta não cumpre a alínea b) do ponto 4 do art.º 42º, devendo a cêrcea ser a dominante das construções existentes envolventes, não excedendo os 4 pisos.

## **8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas não confere direito a redução de taxas.

## **9. 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 20º 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 não cumpre:

- a) A fachada proposta para a Av. Vieira Guimarães não cumpre o art.º 59º do RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas, devendo a altura de qualquer edificação ser fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com exceção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha reta a 45 graus.
- b) A fachada proposta para o Beco dos Barrancos, não cumpre o art.º 59º do RGEU, devendo a altura da fachada ser igual à média das alturas das fachadas confinantes.
- c) Art.º 62º do RGEU, não existindo um logradouro com a área mínima de 40m<sup>2</sup>.
- d) Os corpos balançados para arruamentos com largura superior a 5m até 8m, o balanço não pode exceder os 0,50m, art.º 29 do RUEMN – Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Nazaré.

- e) O estacionamento deverá cumprir as dimensões mínimas indicadas no ponto 3 do art.º20º do RUEMN.
- f) Existem estacionamentos que têm o seu acesso condicionado, por estar bloqueado pela existência de outro estacionamento, situação que deve ser esclarecida.

### **8.1IMPACTO SEMELHANTE A LOTEAMENTO**

A proposta tem impacto semelhante a loteamento, alínea b) do nº 1 do art.º 5º do RUEMN-Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, estando assim sujeito a uma avaliação do cumprimento da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, sendo considerado o uso para habitação de 1.980,00m<sup>2</sup>, assim deverão ser considerados para:

- Estacionamento:

Para o espaço com uso de habitação – 20 lugares

6 T1 x 1 lugar = 6 lugares

5 T2 x 1,5 lugares = 7,5 lugares

4 T3 x 1,5 lugares = 6 lugares

Devendo ser considerados 4 lugares de estacionamento públicos. Lugares fisicamente impossíveis de concretizar, pois com a nova configuração da Av. Vieira Guimarães, não foram equacionados estacionamentos nesta zona da via, deixando assim à consideração superior a e dispensa de execução dos mesmos.

- Espaços verdes de utilização coletiva, deverão ser considerados 428,00m<sup>2</sup>.
- Equipamentos de utilização coletiva, deverão ser considerados 577,50m<sup>2</sup>.

Em face da reduzida área de espaços verdes de utilização colectiva e equipamento de utilização coletiva e na impossibilidade material de se fazerem cedências julga-se que se poderá dispensar essa área optando pela compensação em numerário ou espécie a calcular de acordo com o RUEMN, aplicando-se o n.º4 do art.º44º do RJUE.

### **10. 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.

- a) Não cumpre o ponto 3.3.1 do anexo, não existindo em algumas das frações zona de manobra para rotação de 360 graus na entrada dos mesmos.

#### **11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **12. ENQUADRAMENTO URBANO**

Deverá ter em consideração o indicado nesta informação.

#### **13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

#### **14. 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 indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.
- Sobre a decisão de revogação da decisão sobre o processo administrativo 90/2007, cabe ao executivo pronunciar-se sobre o mesmo.

13-09-2023



Maria João Cristão, Arq<sup>º</sup>