

Município da Nazaré

Consulta Jurídica

Informação síntese.

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Plano Director Municipal da Nazaré

Operação de loteamento, com obras de urbanização

Processo n.º 3/06

Polígono do lote, extravasa o polígono do espaço edificável

Constituem matéria de apreciação, no âmbito deste parecer, as situações expostas, interdependentes e de apreciação sucessiva:

O polígonos dos lotes, num loteamento, pode extravasar o polígono do espaço edificável?

A. Matéria de facto

1. O Plano Director Municipal da Nazaré foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros numero 7/97, a qual foi publicada no D.R. I Série-B de 16-1-1997.
2. Em 9 de Maio de 2009, a Câmara Municipal da Nazaré, deliberou aprovar a operação de loteamento, com obras de urbanização, processo n.º 3/06, titulado por Horta C. Monteiro, Lda.
3. Em 28 de Maio de 2010, a Horta C. Monteiro, Lda, apresentou requerimento para prorrogação do prazo, para proceder ao pedido de emissão do alvará, pelo período de um ano.
4. Em 20 de Maio de 2011, a Horta C. Monteiro, Lda, apresentou requerimento para ser elevado para o dobro o prazo, já concedido para emissão do alvará.
5. Por requerimento de 29 de Maio de 2012, a Horta C. Monteiro, Lda, solicitou a emissão do alvará.
6. O alvará de loteamento com obras de urbanização, foi emitido a 7 de Setembro de 2012, com um prazo, para conclusão das obras de urbanização, de oito meses.



7. O prazo para a conclusão das obras de urbanização, encontrava-se decorrido, em Junho de 2013.
8. Em 27 de Janeiro de 2014, a Horta C. Monteiro, Lda, apresentou um pedido de licença especial para obras inacabadas pelo período de quatro meses.
9. Em 2 de Abril de 2014, a Horta C. Monteiro, Lda, apresentou telas finais relativas ao abastecimento de água.
10. Encontra-se no processo, uma imagem do SIG, dos serviços do Município da Nazaré, com sobreposição, da delimitação do loteamento 3/2006, com os respectivos lotes, e a área urbanizável.
11. Da análise da referida imagem, infere-se que, parte do polígono dos lotes 5, 6, 7, 8 e 9, extravasa o polígono do espaço urbanizável.

B. Matéria de direito

12. Há data do início do processo de licenciamento de obras estava, e está, em vigor o Plano Director Municipal da Nazaré, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros numero 7/97.
13. A apreciação pela Câmara Municipal dos projectos de loteamento, incide sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento do território, entre outras, artigo 21º do RJUE.

14. O PDM da Nazaré reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas prescrições de cumprimento obrigatório, artigo 3º, n.º 1.

C. Apreciando

15. Em 27 de Janeiro de 2014, a Horta C. Monteiro, Lda, apresentou um pedido de licença especial para obras inacabadas pelo período de quatro meses.

16. O pedido de licença especial para acabamentos, incide sobre a operação de loteamento, com obras de urbanização, processo n.º 3/06.

17. O alvará anteriormente emitido caducou, pelo decurso do tempo, sensivelmente em Junho de 2013.

18. Refere o RJUE que, pode ser concedida a licença especial, quando a Câmara Municipal reconheça o interesse na conclusão da obra, artigo 88º, n.º 1.

19. Acontece que,

20. O loteamento 3/2006, no que respeita aos polígonos dos lotes 5, 6, 7, 8 e 9, extravasa o polígono do espaço edificável.

21. Assim e salvo melhor opinião, a Câmara Municipal não pode reconhecer o interesse na conclusão da obra, quando existe informação, de que a mesma, não se conforma com o PDM da Nazaré.
22. Em consequência, a Câmara Municipal não dispõe de quaisquer fundamentos, que permitam, a emissão de uma licença especial para obra inacabadas, referente à operação de loteamento, com obras de urbanização, processo n.º 3/06, titulado por Horta C. Monteiro, Lda.

D. Conclusão

Pelo exposto,

O órgão com competência na matéria, deve, num sentido do cumprimento da lei, deliberar aprovar uma proposta de recusa, de emissão de uma licença especial para obra inacabadas, referente à operação de loteamento, com obras de urbanização, processo n.º 3/06, titulado por Horta C. Monteiro, Lda, artigo 88º, n.º 3, do RJUE.

O requerente deve ser notificado da deliberação, para efeitos de audiência prévia.



Branco Tomás