



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

LOCAL: Tapada - Sitio — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"

PROCESSO Nº: 323/19

REQUERIMENTO Nº: 1817/19

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
16-10-2020

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.

19-10-2020

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

Ex.mo sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido de recurso hierárquico
com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão
executivo para tomada de decisão final.

16-10-2020

Maria Teresa Quinto
Chefe de 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 2020,CMN,S,05,1942, de 21-08-2020, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado.

12. CONCLUSÃO

Face ao referido no ponto anterior, proponho o indeferimento do recurso hierárquico, com base no teor dos fundamentos da informação jurídica proferida em 18-08-2020 que se anexa.

16-10-2020



Maria João Cristão, Arq.ª



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

LOCAL: Tapada - Sítio — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"

PROCESSO Nº: 323/19

REQUERIMENTO Nº: 1817/19

À Coordenadora Técnica Sandra Marques
para elaboração da respetiva notificação.
19-08-2020

Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

DESPACHO:

Concordo
18-08-2020

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

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Dr.º Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

Tendo tomado, hoje, conhecimento da receção do parecer da CCDD-LVT (Anexo I), solicitado por meu parecer de 19.05.2020 (Anexo II);

E considerando que o mesmo conclui no mesmo sentido do entendimento que perfilhei, designadamente, confirmando que:

"A decisão favorável relativa à Informação Prévia não vincula a Autarquia a decidir favoravelmente no procedimento para licenciamento do loteamento, uma vez que se trata de intervenções urbanísticas distintas e que o POC-ACE é aplicável às pretensões dos particulares";

Sou de parecer que seja efetuada **audiência prévia** ao interessado, a promover pela DPU, sobre a proposta de indeferimento do recurso hierárquico, para que este, querendo, em 10 dias, se pronuncie sobre os fundamentos que motivam a proposta de decisão a submeter à Câmara Municipal.

À consideração superior.

18-08-2020

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Procedi em conformidade.
01-07-2020

Sandra Marques



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÕES / DESPACHOS

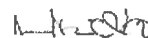
À DPU.
01-07-2020

Ana Neto



À coordenadora Técnica Sandra Marques para
juntar ao processo e ser-me presente.

01-07-2020



Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico


Ex.mo Sr. Presidente ad Câmara Municipal da Nazaré,
Rececionado o parecer da CCDRLVT e tendo sido solicitado por
proposta da Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Dr.ª
Helena Pola, proponho o seu encaminhamento para a DAF.

Concordo
07-07-2020



(Welter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

01-07-2020



Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

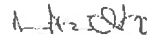
Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Proponho o reencaminhamento para a DAF por se tratar
de um parecer solicitado por esta.

07-07-2020

Ao Gabinete Jurídico para os devidos efeitos.
Em substituição da chefe da DAF.

08-07-2020

Lara Taveira



Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

111

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré
Av. Vieira Guimarães, 54
2450-951 NAZARÉ

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
2020,CMN,S,05,1236	26-05-2020	S06643-202006-VP 100.20.001.00069.2020	17/06/2020

ASSUNTO: **Pedido de Parecer**
Operações de Loteamento - Reclamação Hierárquica da Decisão de Rejeição Liminar do
Pedido
Processo n.º 323/19

Em resposta à solicitação mencionada em epígrafe, junto se envia a V.Exª. cópia da informação técnica DSAJAL/DAJ n.º 105391-202006, elaborada pela Dra. Luísa Alves de Sousa, com os despachos que a mesma mereceu.



Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

Bruno Mota Martinho

Anexo: o mencionado

CCDR-LVT

<p>PARECER</p> <p>Concordo com o teor do presente parecer.</p> <p>À consideração superior a transmissão do parecer à Câmara Municipal da Nazaré para os efeitos solicitados e tidos por convenientes.</p> <p>A Diretora de Serviços</p>  <p>Margarida Cucharra</p> <p>17-06-2020</p>	<p>DESPACHO</p> <p>Concordo com o proposto. Proceda-se em conformidade dando-se conhecimento à autarquia consulente.</p> <p>O Vice-Presidente</p>  <p>Bruno Mota Martinho</p> <p>17-06-2020</p>
--	--

Informação Número

I05391-202006-

Pasta Número **100.20.001.00069.2020**

Data

02/06/2020

DSAJAL/DAJ

ASSUNTO: **CM da Nazaré. Recurso da North Beach Properties . Loteamento e Informação prévia.**REPÚBLICA
PORTUGUESA

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém
Rua do Camões, 85 · 2500-174 Caldas da RainhaTel. +351 213 837 100
Tel. +351 243 323 978
Tel. +351 262 841 981

2020-06-17 15:04:43 - 2020-06-17 15:04:43 - 2020-06-17 15:04:43

**I.O pedido.**

A CM da Nazaré solicitou a esta CCDR orientações de atuação, relativamente ao pedido de licenciamento da operação de loteamento, a que se refere o seu processo n° 323/19 (E08362-202005) em que é requerente a North Beach Properties, Unipessoal.

No referido procedimento camarário, foi presente, um recurso hierárquico da decisão do Presidente da CM, decisão pela qual o pedido de licenciamento da autorização de um loteamento, foi liminarmente indeferido.

II.Factos relevantes.

Em 2018 a *JAG-Investimentos Imobiliários, Lda*, solicitou informação prévia sobre a viabilidade da construção de um edifício habitacional, pedido que mereceu decisão favorável (veja-se a informação camarária com data de 27.11.2019).

A *North Beach Properties, Unipessoal* pediu o licenciamento de um loteamento para efeitos da constituição de 5 lotes, em 21.06.2019.

Por despacho do Presidente da Câmara Municipal datado de 8.8.2019, este pedido foi liminarmente indeferido, ao abrigo dos n°s 2 e 3 do art° 11° do RJUE.

O requerente interpôs recurso hierárquico daquela decisão em novembro de 2019.

A pretensão está em conformidade com o PDM da Nazaré em vigor á data da apresentação do pedido (veja-se a informação camarária com data de 7.05.2020).

O POC-ACE foi aprovado pela RCM n° 66/2019, publicada no DR 2ª série de 11.04.2019 e entrou em vigor em 12.04.2019.

O PDM da Nazaré foi alterado para efeitos da sua adaptação ao PCO-ACE em 18.09.2019 (conforme aviso n° 14513/2019, publicado no DR 2ª Série de 18.09.2019).

CCDR-LVT

III. Análise.**1. Nota prévia.**

Considerando que as Autarquias Locais são entes públicos dotados de autonomia administrativa que exercem o Poder Local, relativamente às quais a CCDR-LVT não tem poderes de tutela, nem sequer o poder de tutela da legalidade e considerando que o recurso de uma decisão do Presidente da CM, proferida ao abrigo de competências delegadas, deve ser interposto para a Câmara Municipal, a pronúncia desta entidade apenas pode ser sobre as questões de Direito levantadas em sede do recurso hierárquico e que são controvertidas, sendo uma pronúncia de carácter opinativo (veja-se o n.º 2 do art.º 34.º da Lei das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e os n.º 1 do art.º 242.º e 235.º da CRP). Não pode ser uma orientação quanto à atuação, que, em face da nossa interpretação, os órgãos do município devam adotar.

2. Quanto às questões de Direito.

As questões de Direito que a propósito do recurso hierárquico se colocam, são as de saber se a decisão favorável proferida em sede da comunicação prévia, vincula, ou não, a Autarquia no âmbito do procedimento para o licenciamento do loteamento e se à pretensão é aplicável o POC-ACE.

2.1. A CM informou que o procedimento de informação prévia diz respeito à construção de um edifício habitacional isolado. Nos termos do disposto nas alíneas a) e i) do art.º 2.º do RJUE, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que, subsequentemente, lhe foi sendo dada, a edificação e o loteamento são operações urbanísticas diferenciadas quanto ao seu fim e quanto aos seus efeitos, e que, uma vez autorizadas, concedem aos particulares direitos distintos em relação à utilização do solo. Não pode, por isso, invocar-se que a decisão favorável proferida pela CM vincula a Autarquia quanto ao pedido de licenciamento do loteamento. Considerando que uma decisão favorável proferida no âmbito de uma informação prévia não concede ao particular direitos subjetivos, mas institui na esfera jurídica da Autarquia deveres (veja-se o n.º 1 do art.º 17.º do RJUE), esta tem que observar a decisão proferida nessa sede, ainda que o requerente nas fases subsequentes do controlo sucessivo, seja outro que não o que solicitou a informação prévia.

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém
Rua de Camões, 88 · 2500-174 Caldas da Rainha

Tel. +351 213 837 100
Tel. +351 243 323 976
Tel. +351 262 841 981

2020-06-19 10:06:20



2.2. Quanto à aplicação do POC-ACE, este entrou em vigor em 12.04.2019, isto é, antes do pedido de licenciamento do loteamento, em 21.07.2019. A decisão de indeferimento, que data de 8.8.2019, é anterior à data em que o PDM da Nazaré foi alterado para adaptação ao POC-ACE.

O regime do POC-ACE, enquanto programa especial, prevalece sobre a aplicação dos planos territoriais, conforme resulta do disposto nos n.ºs 4 e 5 do art.º 40.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio. Significa isto que também é aplicável nas relações jurídicas em relação às quais os planos territoriais são aplicáveis, isto é, às relações entre os particulares e a Administração. Por outro lado, institui um regime de salvaguarda de recursos e valores naturais, que, como tal, deve aplicar-se imediatamente aos particulares, sob pena de não se cumprir a sua função de salvaguarda desses mesmos recursos e valores. Afigura-se-nos, por isso, que o POC - ACE é aplicável à pretensão em causa.

No que ao regime que deve ser aplicado à pretensão do particular diz respeito, vigora o princípio *tempus regit actum*, segundo o qual a legalidade do ato administrativo deve ser aferida pela situação de facto e de direito existente à data da sua prolação. Significa isto que à pretensão do particular, era aplicável o regime jurídico em vigor à data em que ato recorrido foi proferido.

IV. Conclusão.

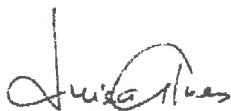
Face ao acima exposto, conclui-se que :

- a CCDR não tem competência para se pronunciar quanto à atuação a adotar pela Autarquia relativamente ao recurso hierárquico apresentado pela *North Beach Properties, Unipessoal*, porquanto, não tem qualquer poder de tutela sobre as Autarquias locais e a entidade competente para decidir sobre o mesmo é a Câmara Municipal;
- a decisão favorável relativa à informação prévia não vincula a Autarquia a decidir favoravelmente no procedimento para licenciamento do loteamento, uma vez que se trata de intervenções urbanísticas distintas;
- o POC-ACE é aplicável às pretensões dos particulares.

CCDR-LVT

É tudo quanto se nos oferece informar.

A Jurista



Luisa Alves de Sousa

04-06-2020

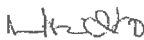
2020-06-04 15:18:39

Tomei conhecimento,
 À Coordenadora Técnica Sandra Marques
 para promover os procedimentos que
 conduzam ao cumprimento do despacho
 proferido pelo Sr. Presidente da Câmara
 Municipal.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

21-05-2020


 Maria Teresa Quinto
 Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

Processo nº 323/19
Requerimento nº 1817/19

Decisão:

Concordo
 21-05-2020



(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - PROCESSO N.º 323/19 - RECLAMAÇÃO HIERÁRQUICA DA DECISÃO DE REJEIÇÃO LIMINAR DO PEDIDO

Requerimento n.º 1217/19

Informação n.º 1217/19,1 - 08.08.2019

Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, de 08.08.2019

Notificação: Ofício n.º 3365, de referência 1205/2019/ DPU, rececionado a 19.08.2019

I

1. Por determinação superior, foi-me remetida, para emissão de parecer, a petição referente à reclamação hierárquica interposta por North Beach Properties, Unipessoal, Lda., na pessoa do seu representante legal, Sr. Carl Jonas Sjöberg, requerente da Operação de Loteamento que mereceu o n.º de Processo 323/19 - cfr. Doc. N.º 1.
2. Por entender que se pretende que exista uma intervenção hierárquica, vou supor que se trata, não de uma reclamação, mas de um recurso hierárquico, fundado no disposto no artigo 193.º do novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Continuando,

3. O recurso hierárquico impugna a decisão do Sr. Presidente da Câmara Municipal (despacho concordante), de 08.08.2019, exarada na Informação Técnica, do mesmo dia, da Técnica Superior, Arquitecta Maria João Cristão, da Divisão de



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Planeamento Urbanístico, que conclui pela rejeição liminar do pedido - cfr. Doc. N.º 2).

4. Importa, antes de prosseguir, fazer notar que o prazo para a interposição deste recurso há muito que se precluiu, o que o torna manifestamente intempestivo e passível de rejeição [artigo 196.º, n.º 1 alínea c) do CPA]. Não obstante, e porque a Câmara Municipal é “pessoa” de boa-fé, preocupada em prestar o melhor serviço público possível, não deixará de analisar o pedido - e é tão-somente esse o compromisso que este parecer encerra.

Continuando,

5. O recurso é, uns dias mais tarde, acompanhado de parecer jurídico da mui douta Jurista, Dra. Fernanda Paula Oliveira - cfr. Doc. N.º 3.
6. Estes documentos, curiosamente, aduzem considerandos diferentes, no sentido de que apreciam questões totalmente distintas, permitindo-nos concluir que, contrariamente ao que o recorrente alega, o parecer jurídico não vem exatamente corroborar a sua tese, uma vez que se pronuncia sobre pressupostos desiguais.

Vejamos,

7. No texto do recurso assiste-se a uma argumentação que refuta os fundamentos da decisão de rejeição liminar. Em suma, afirma-se que a razão invocada pelos serviços técnicos da autarquia não colhe, que existia uma expectativa criada pela Informação Prévia favorável (Processo 385/18) e que o investimento é avultado. Conclui-se pelo pedido de reforma da decisão de rejeição liminar ínsita ao pedido do Processo n.º 323/19.
8. E, sublinha-se, as alegações do recorrente, quando atacam os fundamentos que levaram à decisão aqui impugnada, apontam para a existência de autorização do proprietário da área de cedência para o domínio público e a não divergência de plantas e áreas de implantação (justificando que o que existem são desenhos a escalas diferentes).
9. Por sua vez, o parecer jurídico versa sobre a possibilidade da informação prévia aproveitar a distinto interessado e relativamente à aplicabilidade do Programa da Orla Costeira que, entretanto, entrou em vigor - caso a decisão de rejeição liminar tenha de ser anulada.
10. Tudo questões legítimas de apontar, claro está, mas de diferente objeto.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

11. Por fim, releva constar que, efetivamente, após a rejeição liminar, entrou em vigor o Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel (POC - ACE) que, atualmente, impede a construção no terreno da recorrente.
12. Estes são os factos que importa analisar.

II

1. Cumpre, portanto, ao Gabinete Jurídico, que dirijo, procurar analisar as questões levantadas pelas partes, enquadrando-as face às disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Com essa preocupação em mente e de forma a perceber bem alguns aspetos ligados à tramitação deste processo, foram solicitados esclarecimentos à Divisão de Planeamento Urbanístico, por Informação do dia 19.12.2019 - Cfr. Doc. N.º 4.
3. Sendo que será abordada mais à frente a questão da Informação Prévia, subjacente ao Processo n.º 385/18, é importante notar que a resposta à questão 3 ("se o projeto aqui em causa tem sido apreciado, independentemente da existência de um pedido de informação prévia, ou seja, sem esse antecedente, reunia condições para ser aprovado?") levou a que fosse realizada a apreciação material das peças entregues.
4. Nessa decorrência, e por conta da apreciação técnica efetuada, conclui-se que não foi entregue o documento instrutório obrigatório plasmado na alínea h), do ponto 13, do Anexo I à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril - cfr. ponto 2. b) da Informação Técnica de 07.05.2020 (Doc. N.º 5).
5. Trata-se do estudo que demonstra a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento e termo de responsabilidade do respetivo técnico.
6. A falta desse elemento exigível leva à rejeição liminar do pedido, pois o aperfeiçoamento apenas pode ser efetuado por uma única vez (n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual - vulgo RJUE).
7. Mas, concede-se, o facto é que a falta desse documento não foi reportada no ofício que transmite a necessidade do aperfeiçoamento.
8. É tal facto (não constar do ofício) suficiente para ultrapassar (sanar) a obrigatoriedade de o requerente ter de entregar o estudo/informação acústica?



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Como saber se existia viabilidade para aprovar o projeto sem se apreciar este requisito, repete-se, obrigatório?

9. Acresce, por outro lado, que outros documentos entregues na fase do aperfeiçoamento não se enquadravam com as normas em vigor. Por outras palavras, não reuniam condições para serem aprovados.
10. Com efeito, e por referência aos pareceres que se juntam (apreciação técnica - arquitetura - Doc. N.º 5; rede viária - Doc. N.º 6; projeto de esgoto pluvial - Doc. N.º 7), constatamos que os documentos que instruíram o pedido conduziram ao indeferimento do pedido, porquanto:
 - a. Existem tramas na legenda das peças desenhadas, que não estão representadas nas peças desenhadas;
 - b. Na planta de síntese, a área do lote que continuará no domínio privado após a sua constituição, coexiste com a área de passeio que será cedida para domínio público e é assinalado no interior do lote o passeio público, sendo incompatível;
 - c. Na planta de síntese é indicada a existência de corpo balançado sobre o passeio público a partir do piso 0, situação impossível de concretizar;
 - d. A área de implantação assinalada na planta síntese não respeita os conceitos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, por se prever que a cave possa vir a ocupar a totalidade da área do lote;
 - e. A planta cotada, está impercetível, não permitindo a sua leitura;
 - f. A volumetria indicada dos perfis não corresponde aos limites do polígono de implantação;
 - g. Os perfis não são compatíveis com as indicações em planta;
 - h. Nos perfis a rampa, não cumpre o ponto 2, do artigo 34.º-B do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré, pois a inclinação das rampas de acesso a garagens não deve exceder 20%;
 - i. O armário de distribuição elétrica encontra-se implantado na zona de “passeio público”, diminuindo a área de livre de circulação, devendo ser revista a sua colocação;
 - j. As colunas de iluminação, deverão ser colocadas junto aos muros de delimitação dos lotes;
 - k. Não são cumpridas as exigências de acessibilidades contidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação vigente;
 - l. Deve ser apresentado um perfil longitudinal do arruamento proposto;
 - m. O projeto de esgoto pluvial deve ser elaborado de forma coerente e a solução não deve incluir nenhuma estação elevatória, devendo a solução proposta não ser apenas por gravidade.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

11. Depois, coloca-se a questão da existência, ou não, de Informação Prévia favorável (precisamente, a já citada, ínsita ao Processo n.º 385/18), remetendo-se para este ponto a apreciação da Senhora Arquiteta Teresa Quinto, Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, de 05.12.2019, exarada na Informação Técnica datada de 27.11.2019 - cfr. Doc. N.º 8.
12. Em síntese, a Chefe de Divisão conclui que a informação prévia (Processo 385/18) refere-se ao pedido de viabilidade para realização de uma operação urbanística de edificação de um edifício habitacional isolado, enquanto que o pedido de licenciamento de uma operação de loteamento (Processo 323/2019) visa a constituição de cinco lotes destinados a moradias unifamiliares de dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo.
13. Dando ênfase a esta conclusão, afirma-se perentoriamente que a pretensão do loteamento não corresponde à que foi objeto de informação prévia - logo, esta última não vincula a primeira.
14. Sobre o parecer jurídico da Sra. Dra. Fernanda Paula Oliveira dizer que, caso as questões que aborda jurídica e doutrinariamente fossem as que estiveram na base da decisão de rejeição liminar do pedido, a signatária acompanharia todo o raciocínio legal efetuado. Mas, não é o caso.
15. Com efeito, e como já se disse, o argumento invocado pela Câmara Municipal para não considerar a informação prévia foi, não o facto de ter sido requerida por distinto interessado, mas pela constatação de que a pretensão não correspondia à que foi objeto de informação prévia.
16. O que prejudica as considerações que a douta Jurista tece relativas à não aplicabilidade do Programa da Orla Costeira que, entretanto, entrou em vigor, por partir de um pressuposto errado.
17. Importa expressar, ainda, a síntese interpretativa efetuada pela já citada Chefe de Divisão, numa apreciação global das incidências do processo, onde a mesma conclui que o pedido violava normas legais e regulamentares, constituindo fundamento de decisão de indeferimento – cfr. Doc. N.º 9.
18. Não posso terminar a presente análise sem mencionar que a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM) ao Programa da Orla Costeira Alcobaça/ Cabo Espichel (POC-ACE) foi aprovada por declaração proferida em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 19 de junho de 2019 e presente à Assembleia Municipal, para tomada de conhecimento, em sessão do dia 28 de junho de 2019.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

19. A tramitação subsequente, designadamente, a publicação em Diário da República é que apenas foi consumada no dia 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019, DR 2.ª Série, n.º 179, Parte H, página 242).
20. Pelo que, atento o disposto no artigo 197.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e preconiza a aplicabilidade imediata das regras aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor;
21. Porque, apenas, se devem salvaguardar atos já praticados;
22. E, porque, caso todos os elementos entregues pelo recorrente em 29.07.2019 (sublinha-se, um mês depois da conclusão do processo de adaptação do PDM ao POC-ACE pelos órgãos municipais) se encontrassem em conformidade (e já vimos que não estavam), importava efetuar as diversas apreciações técnicas, até proposta final de aprovação, ou indeferimento, da operação de loteamento;
23. O tempo médio ^(*) dessas apreciações dificilmente permitiria a conclusão desse procedimento antes de ocorrer a publicação em Diário da República da citada adaptação do PDM.
24. Logo, a apreciação sempre teria de ser efetuada à luz do POC-ACE.
25. E, reitera-se, existia necessidade de correção de diversos elementos entregues – como já se explicou. O que nos permite reforçar a conclusão do ponto anterior.
26. O POC-ACE não permite a construção na área (terreno) do requerente.

^(*) Tempo médio de apreciação dos pedidos de licenciamento de operações de loteamento, desde o saneamento e instrução à proposta de decisão (não contando com consultas externas ou discussão pública) = 45 dias úteis

III

Termos em que, se retiram as seguintes conclusões:

1. Não consta do processo, por não ter sido entregue, o documento instrutório obrigatório plasmado na alínea h), do ponto 13, do Anexo I à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;
2. A falta desse documento não foi reportada no ofício que transmite a necessidade do aperfeiçoamento;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

3. Os documentos entregues na fase do aperfeiçoamento não reuniam condições para serem aprovados;
4. A informação prévia (Processo 385/18) refere-se ao pedido de viabilidade para realização de uma operação urbanística de edificação de um edifício habitacional isolado, enquanto que o pedido de licenciamento de uma operação de loteamento (Processo 323/2019) visa a constituição de cinco lotes destinados a moradias unifamiliares de dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo – ou seja, a pretensão do loteamento não corresponde à que foi objeto de informação prévia;
5. O parecer jurídico da Sra. Dra. Fernanda Paula Oliveira não aborda os fundamentos que estiveram na base da decisão de rejeição liminar do pedido;
6. A síntese interpretativa efetuada pela Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, conclui que o pedido violava normas legais e regulamentares, constituindo fundamento de decisão de indeferimento;
7. A Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM) ao Programa da Orla Costeira Alcobaça/ Cabo Espichel (POC-ACE) foi aprovada por declaração proferida em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 19 de junho de 2019 e presente à Assembleia Municipal, para tomada de conhecimento, em sessão do dia 28 de junho de 2019.
8. Nos termos do disposto no artigo 197.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, existe aplicabilidade imediata das regras aos procedimentos já iniciados à data da entrada em vigor do novo Instrumento de Gestão Territorial;
9. O tempo médio de apreciação de uma operação de loteamento (excluindo a necessidade de consultas externas e de discussão pública) dificilmente permitiria a conclusão da análise do pedido em crise antes de ocorrer a publicação em Diário da República da adaptação do PDM, logo, a apreciação sempre teria de ser efetuada à luz do POC-ACE.
10. O POC-ACE não permite a construção na área (terreno) do requerente.

IV

Face ao exposto, sou de parecer que:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Atendendo à especificidade da tramitação de todo este processo, aos atos praticados, aos erros das peças entregues, à vigência atual do POC-ACE; no fundo, aos fundamentos de facto e de Direito elencados neste parecer;

Se requeira a apreciação jurídica do processo à CCDR-LVT, solicitando que nos confira orientações de atuação.

À consideração superior.

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira
Jurista

Assinado por: **Helena Isabel Custódio Pisco Pola**

Piló

Num. de Identificação: 09907506

Data: 2020.05.19 15:37:23+01'00'

Certificado por: Diário da República Eletrónico.

Atributos certificados: **Chefe da Divisão
Administrativa e Financeira - Município da
Nazaré.**



CHAVE MÓVEL



North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

Exmo. Senhor Presidente Câmara
Municipal da Nazaré

Doc nº 1

1/6



Assunto: Operação de Loteamento – Processo n.º 323/19 – Reclamação Hierárquica da Decisão de Rejeição Liminar do Pedido.

Sítio, 7 de Novembro de 2019

Exmo. Senhor Presidente da C.M.N.

Na sequência da notificação da decisão de Rejeição Liminar do Pedido, no âmbito da Operação de Loteamento - Processo n.º 323/19 da Câmara Municipal da Nazaré, venho desta forma reclamar hierarquicamente daquela decisão nos seguintes termos:

1 - No âmbito do Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento acima identificado foi a aqui signatária notificada em 10-07-2019, pelo V/Ofício 3028 que se junta, para proceder, no prazo de 15 dias, ao aperfeiçoamento do pedido de acordo com os pontos 1.a) a f) daquele ofício, (junta V/Ofício de 19-07-10 3028).

2 – Foram prestados todos os esclarecimentos solicitados pelo V/Ofício 3028 em 29-07-2019.

3 – Naquela data, 29-07-2019, a requerente prestou todos os esclarecimentos e entregou todos os elementos indicados e solicitados no pedido de aperfeiçoamento, cfr. resposta da requerente e documentos de 29-07-2019.

North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

4 – Incluindo autorização do proprietário da área de cedência para o domínio público, cfr. resposta da requerente e documentos de 29-07-2019.

5 – A mesma que já havia sido entregue e aceite no Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18;

6 – E que serviu de base ao Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento acima identificado.

7 – Contudo, e apesar dos todos os esclarecimentos prestados e documentos juntos, em 19-08-2019, pelo V/Ofício 3365, foi o Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento acima identificado rejeitado liminarmente;

8 – E com o fundamento que a proposta apresentada não tinha a autorização do proprietário da área a ceder ao domínio público, e a planta anexa não coincide com a planta de implantação proposta e tem um requerente/interessado diferente, cfr. Decisão de Rejeição Liminar que se junta.

9 – Não pode proceder a decisão de rejeição liminar do pedido com os fundamentos expostos porquanto consta do processo a autorização do proprietário da área de cedência para o domínio público, cfr. resposta da requerente e documentos de 29-07-2019;

10 – A mesma que já havia sido entregue e aceite no Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18, que se junta;

11 – Razão pela qual aparece a divergência quanto ao requerente interessado, uma vez que se baseou no Processo de Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18;

12 – Não havendo qualquer divergência de plantas e áreas de implantação, havendo tão só desenhos em escalas diferentes.

North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

13 – Não há pois qualquer fundamento para aquele indeferimento.

14 – Dado o evidente lapso dos serviços, uma vez que os elementos solicitados em 10-07-2019, pelo V/Ofício 3028, foram juntos;

15 – Não pode pois ser objecto de indeferimento liminar o pedido de loteamento.

16 – A reclamante fez um investimento superior a €750.000,00 (setecentos e cinquenta mil euros), no imóvel e projectos.

17 - E fê-lo por força da expectativa criada pelo Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18.

18 – Não compreende pois como é que agora, volvido todo este tempo e sem qualquer fundamento válido, vê rejeitado o seu pedido de loteamento.

19 – Loteamento que iria trazer uma mais-valia ao município;

20 – Através de impostos e taxas municipais;

21 - Mais novos habitantes, permanentes e regulares que, sem dúvida, iriam dinamizar a economia local do Sítio e da própria Nazaré.

Conclusões:

No âmbito do Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento foi a aqui signatária notificada em 10-07-2019, pelo V/Ofício 3028, para proceder, no prazo de 15 dias, ao aperfeiçoamento do pedido de acordo com os pontos 1.a) a f) daquele ofício.

Foram prestados todos os esclarecimentos solicitados pelo V/Ofício 3028 em 29-07-2019.

3/6

North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

Naquela data, 29-07-2019, a requerente prestou todos os esclarecimentos e entregou todos os elementos indicados e solicitados no pedido de aperfeiçoamento.

Incluindo autorização do proprietário da área de cedência para o domínio público.

A mesma que já havia sido entregue e aceite no Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18;

E que serviu de base ao Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento acima identificado.

Apesar dos todos os esclarecimentos prestados e documentos juntos foi o Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento rejeitado liminarmente;

Com o fundamento que a proposta apresentada não tinha a autorização do proprietário da área a ceder ao domínio público, e a planta anexa não coincide com a planta de implantação proposta e tem um requerente/interessado diferente.

Consta do processo a declaração de autorização do proprietário da área de cedência para o domínio público.

A mesma que já havia sido entregue e aceite no Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18;

Razão pela qual aparece a divergência quanto ao requerente interessado, uma vez que se baseou no Processo de Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18;

Não há qualquer divergência de plantas e áreas de implantação, o que há são só desenhos em escalas diferentes.

4/6


North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

Não há pois qualquer fundamento para o indeferimento do Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento.

5/6

Dado o evidente lapso dos serviços, uma vez que os elementos solicitados foram juntos.



Não pode pois ser decidido o indeferimento liminar do pedido de loteamento.

A reclamante fez um investimento superior a €750.000,00 (setecentos e cinquenta mil euros), no imóvel e projectos.

Fê-lo por força da expectativa criada pelo Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18.

Não compreende pois como é que agora, volvido todo este tempo e sem qualquer fundamento válido, vê rejeitado o seu pedido de loteamento.

Loteamento que iria trazer uma mais-valia ao município;

Através de impostos e taxas municipais;

Mais novos habitantes, permanentes e regulares que, sem dúvida, iriam dinamizar a economia local do Sítio e da própria Nazaré.

Termos em que requer a V. Exa. a reforma da decisão de rejeição liminar do pedido do Processo n.º 323/19 - Operação de Loteamento, reclamada, por outra que não seja o indeferimento liminar do pedido, para que o processo possa prosseguir até à autorização de loteamento solicitada.

Mais, protesta juntar, a sim que lhe for possível, parecer jurídico solicitado à M.I. Professora Catedrática Sra. Dra. Fernanda Paula Oliveira – Professora da

North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, a corroborar a posição da reclamante, que espera disponível nos próximos 20 dias.

Junta: V/Ofício de 19-07-10 3028, resposta da requerente e documentos de 29-07-2019, Decisão de Rejeição Liminar e Pedido de Informação Prévia sobre Construção de Edifício Habitacional – Processo n.º 385/18.

P.D. V. Exa.

O Legal Representante,

6/6




DSC nº 2

1817/19,28
1217/19,1

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: North Beach Properties Unipessoal

LOCAL: Tapada - Sítio — Nazaré

ASSUNTO: "JUNÇÃO DE ELEMENTOS"

PROCESSO Nº: 323/19

REQUERIMENTO Nº: 1217/19

1/2

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

Concordo.
08-08-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal
Dr.º Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. SANEAMENTO E APRECIÇÃO LIMINAR

Feito o saneamento e a apreciação liminar do pedido ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor, verificou-se que o mesmo se encontrava deficientemente instruído, tendo sido solicitado elementos, através de ofício n.º3028, de 19/07/10, contudo continuam em falta:

a) A proposta apresenta para a rede viária, excede os limites do terreno, devendo apresentar autorização do proprietário da área em questão, e planta de implantação assinada pelo mesmo, com a área e ceder ao domínio público, artigo 115º conjugado com o artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), anexo ao Decreto-Lei n.º4/2015, de 7 de janeiro, a planta agora anexa não coincide com a planta de Implantação proposta, e tem como requerente um interessado diferente do atual procedimento, e o documento comprovativo da qualidade que lhe confere a



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

faculdade de autorização, não se encontra atualizada, não sendo possível confirmar a legitimidade dos mesmos, alínea a) do ponto 15ª da portaria n.º113/2015 de 22 de abril.

2. PROPOSTA

Assim e nos termos do disposto no nº 2 e nº 3 do art.º 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de Setembro, propõe-se a rejeição liminar do pedido.

08-08-2019

Maria João Cristão, Arqª

2/2

Doc n° 3

1/7

**A. CONSULTA**

Foi-nos solicitada a emissão de parecer jurídico sobre algumas questões que despontam da seguinte situação de facto:

1. A Câmara Municipal da Nazaré emitiu uma informação prévia favorável a uma determinada operação urbanística;
2. Dentro do prazo de um ano após a notificação daquela informação prévia, foi iniciado o correspondente pedido de licenciamento;
3. A Câmara Municipal da Nazaré rejeitou liminarmente este pedido com fundamento de que o requerente da licença é distinto do que havia requerido e obtido o pedido de informação prévia;
4. Após a rejeição liminar entrou em vigor o Programa da Orla Costeira, que impede, no momento atual, a construção na referida área.

Em face desta situação é-nos questionada:

1

- 1.º a validade do argumento invocado pela Câmara Municipal para a rejeição liminar do pedido de licenciamento, concretamente, o facto de a informação prévia ter sido requerida por (e diferida a) um distinto interessado;
- 2.º a aplicação à situação vertente do Programa da Orla Costeira, entretanto entrada em vigor, no caso de a resposta à questão anterior ser negativa e a decisão de rejeição liminar tiver de ser anulada.

B. PARECER

Uma vez que nos foi solicitada a máxima urgência nesta nossa apreciação, forneceremos uma resposta tão imediata quanto possível às questões colocadas, sem mais desenvolvimentos doutrinários que não os estritamente indispensáveis à respetiva fundamentação.

1. Das características dos atos administrativos de gestão urbanística

São duas as características dos atos administrativos de gestão urbanística que relevam no âmbito do presente parecer: (a) o seu caráter constitutivo de direitos e (b) o seu caráter real.

Vejamos cada uma destas características mais em pormenor.

i. São atos administrativos de gestão urbanística constitutivos de direitos (ou de posições jurídicas de benefício para os interessados) quer aqueles que assumem a natureza de decisões — atos que se pronunciam de forma final sobre uma determinada pretensão urbanística considerada na sua globalidade, detendo efeitos permissivos (de realização da operação urbanística globalmente entendida), como as licenças e as autorizações —, quer aqueles que têm a natureza de pré-decisões — atos que, precedendo o ato final de um procedimento, decidem de forma vinculativa sobre a existência de condições ou de requisitos de que depende a sua prática, categoria que integra quer os atos prévios (de que é exemplo o pedido de informação prévia), quer os atos parciais (de que é exemplo, a licença parcial para a construção da estrutura).

Todos eles se configuram, de facto, genericamente como atos constitutivos de direitos no sentido do n.º 3 do artigo 166.º do Código do Procedimento Administrativo.

É certo que estes atos não conferem aos respetivos interessados os mesmos direitos ou posições jurídicas: neste pressuposto (de que tais direitos ou posições jurídicas são distintos), podemos sistematizar aqueles atos, pela ordem crescente da consolidação da posição jurídica (direito) que concedem, da seguinte forma: (i) informações prévias favoráveis, (ii) aprovações de projetos de arquitetura, (iii) licenças de loteamento, (iv) licenças de obras de edificação e (v) autorizações de utilização.

A diferença entre as posições jurídicas de vantagem que decorrem de cada um destes atos é quantitativa e não qualitativa: trata-se de atos que enriquecem, em medida diferente ou grau distinto o conteúdo do direito de propriedade (ao

27



integrar nele um conjunto de poderes ou faculdades de que o respetivo titular não dispunha.

Esta nossa afirmação está em consonância com o disposto no artigo 15.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maior, quando se refere à *aquisição sucessiva de faculdades urbanísticas*. Dele decorre, de facto, que uma coisa são os atos que concedem o direito de reestruturar a propriedade e de realizar obras de urbanização (licenças de loteamento com obras de urbanização) outra coisa são os atos através dos quais, estando uma área já urbanizada, se permite edificar (assumindo a existência no nosso ordenamento jurídico do princípio de que a urbanização deve anteceder a edificação); outra coisa, ainda, são os atos que permitem a utilização de edifícios já erigidos. Neste sentido *vide* também o n.º 3 do artigo 13.º da n.º 31/2014, que concretiza o n.º 1 do artigo 15.º, uma vez que este, embora se refira à aquisição sucessiva de faculdades urbanísticas, não identifica que faculdades são essas nem por que ordem se adquirem.

Do referido resulta, com interesse que aqui estamos a analisar, que a informação prévia favorável é um ato administrativo constitutivo de direitos: do direito a ver licenciada uma pretensão (ou a não ver inviabilizada uma operação que tenha sido objeto de comunicação prévia) desde que: (i) a pretensão a corresponda à que foi objeto de informação prévia e (ii) tenha sido requerida/apresentada no prazo de um ano.

Ora, dos dados que nos foram transmitidos, decorre que qualquer destes pressupostos está verificado no caso em apreço, pelo que à partida se pode afirmar existir, por parte do particular, o direito a ver deferido o pedido de licenciamento apresentado.

ii. Quanto ao caráter real, característica que é intrínseca a todos os atos de gestão urbanística, a mesma significa que tais atos são praticados (decididos) em função das *regras aplicáveis aos terrenos*, abstraindo das *circunstâncias pessoais de quem os requer*, sem prejuízo da exigência da devida legitimidade do requerente, que se apresenta como um pressuposto procedimental e que, se não estiver

3/7


assegurado, prejudica o normal desenvolvimento do procedimento.

De referir que a legitimidade para requerer um pedido de informação prévia é distinta (mais ampla) do que a legitimidade para apresentar um pedido de licenciamento. Em todo o caso, e é isso que decorre do carácter real dos atos de gestão urbanística, pode perfeitamente haver mudança do interessado (requerente): o ato de gestão urbanística (quer se trate de uma *informação prévia favorável* quer de uma *licença*) define as condições de realização de uma operação urbanística *num determinado prédio*, tendo por referência as *normas aplicáveis na área* onde o mesmo está localizado, independentemente de quem é, em cada momento, o interessado ou o requerente.

Tendo em consideração o que afirmámos torna-se fácil a resposta à questão de saber quem tem legitimidade para desencadear um procedimento de licenciamento ou comunicação prévia de uma operação urbanística que tenha sido antecedida de uma informação prévia favorável requerida por outrem: mantendo-se inalterados todos os restantes elementos objetivos do pedido (o terreno e as características essenciais da operação a realizar), a pretensão deve ser deferida (ou não inviabilizada), mesmo que tenha havido alteração do requerente. Fundamental é que este tenha legitimidade para apresentar o pedido de licenciamento.

Naturalmente que se houver pressupostos urbanísticos que apenas se preencham relativamente a determinados sujeitos (por exemplo, a agricultores ou a proprietários há mais de um certo número de anos), o licenciamento ou comunicação prévia a apresentar em data posterior, para poderem ser viabilizados, terão de ser apresentados por quem comungue destas características (ainda que não tenha de ser quem solicitou e beneficiou da informação prévia).¹ Fora disso, o que se exige é que quem apresenta o pedido

¹ Cfr., neste sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 17 de abril de 2008, proferido no processo 0558/07.

de licenciamento seja titular de um direito que lhe permita realizar, naquele terreno, a operação urbanística pretendida e que esta tenha sido objeto de uma informação prévia favorável, mesmo que requerida e obtida por outrem.

É, por isso, ilegal (por não ter base jurídica) a rejeição liminar de um pedido de licenciamento requerido na sequência de um pedido de informação prévia com fundamento no facto de esta ter sido conferida a um distinto interessado.

2. Das consequências da anulação do ato de rejeição liminar

Sendo ilegal o ato de *rejeição liminar* do pedido de licenciamento com o fundamento *supra* mencionado, deve tal ato ser objeto de uma anulação administrativa, devendo o órgão competente praticar um novo ato, agora legal, que o substitua.

A questão que se coloca a este propósito é a de saber se pode, no presente momento — em que já está em vigor o novo instrumento de planeamento que impede a operação que havia sido objeto de informação prévia —, ser praticado um novo ato que venha materializar aquela, concretamente um ato de licenciamento da pretensão.

Na medida em que, no presente caso, o que está em causa é a aplicação de uma norma de um programa especial (o Programa da Orla Costeira Alcobaca - Cabo Espichel) — que não tem já, por força das recentes alterações legais, efeitos diretos em relação aos particulares —, a aplicação imediata da mesma apenas ocorrerá caso tal norma tenha sido entretanto incorporada no plano diretor municipal respetivo, pressuposto que aqui damos por cumprido.

Também, na medida em que não nos foram disponibilizados dados mais concretos sobre esta questão, assumiremos como pressuposto que as normas do POC não afetam "*direitos preexistentes e juridicamente consolidados*", à data da sua entrada em vigor.²

² Esta não afetação ocorre, lembre-se, não só nas situações em que o próprio POC expressamente o determina, como também naquelas em que nada refere a este propósito. Isto é

5/7


Ora, como facilmente se percebe do que foi referido *supra*, na situação aqui em análise o único ato que conferiu ao interessado "direitos urbanísticos", foi a informação prévia favorável anteriormente emitida.

E em relação a ela a questão que legitimamente se pode colocar é a de saber se a mesma não se esgotou já no procedimento de licenciamento que terminou com a rejeição liminar do pedido, de onde decorrerá que o início de um novo procedimento na sequência da anulação da rejeição liminar anteriormente proferida terá de ser considerado um novo procedimento que não pode aproveitar (ou tirar partido) da informação prévia anteriormente emitida.

A resposta a esta questão é, quanto a nós negativa. E isto porque a anulação da decisão de rejeição liminar não tem o condão de anular todo o procedimento de licenciamento que se havia iniciado na sequência da informação prévia, mas apenas de o colocar no momento em que aquela decisão foi proferida e que agora deve ser anulada. Anulada esta, deve o procedimento ser retomado no momento em que se encontrava: a fase de saneamento e apreciação liminar.

E não havendo, como vimos, motivo para rejeitar o pedido de licenciamento, deve o procedimento ser retomado, dando-se cumprimento às fases seguintes.

Isto significa que estará sempre e ainda em curso o procedimento de licenciamento desencadeado na sequência de uma informação prévia e dentro do prazo de um ano a contar da notificação daquela.

Ou seja, e dito de outro modo, uma vez que o pedido de licenciamento deu entrada dentro do prazo de um ano, e assumindo, como nos foi transmitido, que o mesmo respeita a informação prévia favorável, mantém esta todos os seus efeitos, continuando o interessado a ter o direito a obter uma licença que respeite a informação prévia favorável e respetivas condições.

assim porque o princípio geral é o de que as normas de planeamento apenas produzem efeitos para o futuro, somente afetando situações constituídas em momento anterior se expressamente o determinarem e com obrigação do pagamento de uma indemnização.

6/7



FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

C. CONCLUSÃO

Em suma, e respondendo de forma direta às questões colocadas na consulta, concluímos que:

- 1º Não é válido o argumento invocado para a rejeição liminar do pedido de licenciamento, concretamente, o facto de a informação prévia ter sido requerida por (e diferida a) um distinto interessado, em virtude do carácter real que os atos administrativos de gestão urbanística assumem;
- 2º Não tem aplicação ao caso vertente as restrições decorrentes do Programa da Orla Costeira entretanto entrado em vigor, uma vez que a anulação do ato de rejeição liminar do pedido de licenciamento não anula todo o procedimento que se havia iniciado na sequência da informação prévia; apenas coloca tal procedimento no momento em este estava quando aquela rejeição liminar foi proferida, pelo que, anulada esta, deve o procedimento ser retomado no momento em que se encontrava, dando-se cumprimento às fases seguintes.

Este é, salvo melhor, o nosso parecer

Coimbra, 12 de novembro de 2019

FERNANDA PAULA
MARQUES DE OLIVEIRA

Assinado de forma digital por FERNANDA
PAULA MARQUES DE OLIVEIRA
Dados: 2019.11.12 16:11:32 Z

(Fernanda Paula Oliveira)

Doc nº 4

O solicitado no ponto 1 já foi objeto de referência na minha informação de 05.12.2019, à arquiteta Maria João Cristão para informar os restantes pontos.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

02-01-2020

Maria Teresa Quinto

Processo nº 323/19

Requerimento nº 1817/19

REQUERENTE: North Beach Properties Unipessoal
SEDE: RUA DAS DUNAS FRACÃO B SITIO — NAZARE
LOCAL DA OBRA: Tapada - Sítio — Nazaré
ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"
DATA: 19 de dezembro de 2019
NOME DO TÉCNICO: Helena Pola

Decisão:

A DPU para prestar tais esclarecimentos.

23-12-2019

(Welton Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Cara Chefe da DPU

Examinado o processo e, designadamente, as exposições da North Beach Properties, Unipessoal, Lda. e parecer jurídico junto por tal entidade;

Porque se alega, entre outras questões:

- Que existia uma forte expectativa criada pelo Pedido de Informação Prévia;
- Que, dentro do prazo de 1 ano, foi apresentado pedido de licenciamento;
- Que a Câmara Municipal rejeitou liminarmente esse pedido com fundamento de que o requerente da licença é distinto do que solicitou e obteve o PIP;

E para que possa ser efetuada análise jurídica solicitada desta Divisão, careco dos seguintes esclarecimentos/respostas:

1. O projeto apresentado no âmbito do pedido de licenciamento que mereceu rejeição liminar corresponde ao que mereceu decisão favorável no PIP?
2. Quais os fundamentos de tal rejeição?
3. Se o projeto aqui em causa tem sido apreciado, independentemente da existência de um pedido de informação prévia, ou seja, sem esse antecedente, reunia condições para ser aprovado?

A Chefe da DAF

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

1817/19,28
1817/19,14

Doc nº 5

1/5

INTERESSADO: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

LOCAL: Tapada - Sítio — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"

PROCESSO Nº: 323/19

REQUERIMENTO Nº: 1817/19

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:
(Competência delegada conforme Edital N.º 89/2017)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de operação de loteamento, com a criação de 5 lotes, sito na Tapada - Sítio, Nazaré.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

É solicitada a compensação monetária, por não se encontrar prevista a cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

A análise do procedimento, é efetuado à data da apresentação do pedido, requerimento n.º1007/19, de 21/06/2019, com junção de elementos através do requerimento n.º1217/19, de 29/07/2019, ou seja anterior à data da adaptação ao Programa da Orla Costeira (POC) Alcobaça, Cabo-Espichel ao PDM da Nazaré, publicada em D.R., II Série, n.º179, de 18 de setembro, aviso n.º14513/2019.

2. INSTRUÇÃO

- a) A proposta apresentada para a rede viária, excede os limites do terreno, devendo apresentar autorização do proprietário da área em questão, e planta de implantação assinada pelo mesmo, com a área e ceder ao domínio público, artigo 115º conjugado com o artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), anexo ao Decreto-Lei n.º4/2015, de 7 de janeiro, a planta agora anexa não coincide com a planta de implantação proposta, e tem como requerente um interessado diferente do atual procedimento, e o documento comprovativo da qualidade que lhe confere a faculdade de autorização, não se encontra atualizada, não sendo possível confirmar a legitimidade dos mesmos, alínea a) do ponto 15º da portaria n.º113/2015 de 22 de abril, situação reportada na informação técnica efetuada sobre o requerimento n.º1217/19.
- b) Não apresenta estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral de Ruído e termo de responsabilidade do respectivo técnico, alínea h), do ponto 13, do anexo I, da portaria n.º113/2015 de 22 de abril.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º194/81;
- Direito à Informação n.º146/16, 476/19 e 512/19
- Informação prévia n.º 85/17 e 385/18.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A área objeto da operação de loteamento, não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré 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 em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, a área objeto da operação de loteamento, está inserida em:

Na planta de ordenamento

- “Espaço Urbanizável categoria H1 – Vila da Nazaré” aplicando –se o disposto no art.º48º e 50º, estimando-se em 3.600,00m²
- Abrangido ainda pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG, art.º62º.

O interessado propõe construir 921,00m², distribuídos por 3 pisos, 2 acima do solo para habitação e 1 abaixo da cota de soleira, com garagem e arrumos, cumprindo assim o índice de construção aplicáveis aos 3.070,00m², que é de 0,35 (UOPG5, art.º62º), estando em conformidade com o Plano Diretor Municipal da Nazaré, à data da apresentação do pedido, requerimento n.º1007/19, de 21/06/2019, com junção de elementos através do requerimento n.º1217/19, de 29/07/2019.

6. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

- a) Existem tramas na legenda das peças desenhadas, que não estão representadas das peças desenhadas, como por exemplo corpos balançados e limites dos lotes, que devido à superposição de linhas, se torna impercetível;
- b) Na Planta Síntese, a área do lote que continuará no domínio privado após a sua constituição coexiste com a área de passeio que será cedida para domínio público é assinalado no interior do lote o passeio público sendo incompatível;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

4/5

- c) Na planta síntese é indico a existência de corpo balançado sobre o passeio público a partir do piso 0, situação impossível de concretizar;
- d) De acordo com a ficha I-53 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de setembro, o polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar. A área do polígono de implantação será sempre igual ou superior à área de implantação do edifício. O polígono de implantação será normalmente delimitado em plano de urbanização ou de pormenor ou por alvará de loteamento, diretamente através do seu desenho em planta ou através de parâmetros de edificabilidade, nomeadamente pela imposição de recuos e afastamentos. Assim, qualquer corpo balançado deverá respeitar o polígono de implantação, Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de setembro;

De acordo com a ficha I-9 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de setembro, a área de implantação de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

A área de implantação assinalada na planta síntese não respeita estes conceitos por se prever que a cave possa a vir a ocupar a totalidade da área do lote;

- e) A planta cotada, está impercetível, não permitindo a sua leitura;
- f) A volumetria indicada dos perfis não corresponde aos limites do polígono de implantação;
- g) Os perfis não são compatíveis com as indicações em planta;
- h) Nos perfis a rampa, não cumpre o ponto 2, do art.º34º-B do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré, a inclinação das rampas de acesso a garagens não deve exceder 20% de inclinação;
- i) O armário de distribuição elétrica encontra-se implantado na zona de “passeio público” diminuindo a área livre de circulação, devendo ser revista a sua colocação;
- j) As colunas de iluminação, deverão ser colocadas junto aos muros de delimitação dos lotes;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

5/5

- k) Na memória descritiva, no seu ponto 6.4 Restrições Arquitetónicas, indica, passo a transcrever, "*...Estes projetos de arquitetura....deverão ser previamente analisados pelo promotor do loteamento ou um seu mandatário...*", condicionante que não tem fundamento legal, que permita a sua imposição.

6.1 CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Não se encontra prevista a cedência para espaços verdes, aferida com 140,00m² e equipamentos de utilização coletiva, aferida com 175,00m², previstos no art.º44º do R.J.E.U. O requerente, solícita que o mesmo seja compensado monetariamente, ponto n.º4, do art.º44º do RJEU, situação que aquando do pedido de informação prévia n.º385/19, teve deliberação favorável a 08/02/2018 (folha n.º101 do procedimento).

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

- a) Com a introdução dos armários de distribuição elétrica, não é possível cumprir o ponto 1.2.1 do anexo, devendo os passeios ter uma largura livre não inferior a 1,50m;
- b) Não é possível confirmar o cumprimento o ponto n.º1.6.1, do anexo, devendo a altura do lancil em toda a largura das passagens de peões não deve ser superior a 0,02m.

8. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

9. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Remete-se para os pareceres que serão prestados.

07-05-2020

Maria João Cristão, Arq^ª



Doc nº 6

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

112

INTERESSADO: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

LOCAL: Tapada - Sitio — Nazaré

ASSUNTO: “Exposição e outras Solicitações”

PROCESSO Nº: 323/19

REQUERIMENTO Nº: 1817/19

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Tipo de Processo: Processo de Loteamento

Objeto do requerimento: Requer informação sobre viabilidade de operação de loteamento.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

2/2

1. Trata-se de um pedido de licenciamento de operação de loteamento sobre um terreno, situado na Tapada, Sítio da Nazaré, Freguesia de Nazaré, prevendo a construção de 5 lotes para moradias unifamiliares.
2. Verifica-se, a julgar pelos cortes apresentados, que a rede viária tem ter em toda a sua extensão um perfil transversal tipo com dimensões igual ou superior a 9.70m, repartidos por:
 - a)- Passeio = 1.60m + 1.60m;
 - b)- Faixa de rodagem = 6.50m, divididos por 2 vias com 3.25m, cada uma.
3. Verifica-se, a julgar pelos cortes apresentados, que os lugares de estacionamento apresentam uma largura de 2.50m.
4. Relativamente ao plasmado no ponto 2 e ponto 3, cumprem-se os pressupostos do Quadro II da Portaria n.º 216-B/08 de 03 de Março.
5. A interseção do passeio pedonal da rua proposta com o passeio da Rua dos Mares da Gronelândia deve ter um raio mínimo de 6.00m.
6. Deve ser apresentado um perfil longitudinal do arruamento proposto.

20-03-2020

Nuno Ferreira, Engº



Doc nº 7

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 323/19
Requerimento nº 1817/19

REQUERENTE: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.


SEDE: Rua Das Dunas, N.º 3 — Sítio

LOCAL DA OBRA: Tapada - Sítio — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"

DATA: 17 de ABRIL de 2020

NOME DO TÉCNICO: João Pereira Dos Santos

<p>PROPOSTA DE DECISÃO:</p> <p>O chefe da DOMA</p> <p>João Santos/...../.....</p>	<p>DECISÃO:</p> <p>Concordo 30-04-2020</p> <p></p> <p>(Welter Manuel Caveleiro Chicharro, Dr.)</p>
---	---

Exmº Sr. Presidente

Relativamente ao projeto de esgoto pluvial os cálculos indicam que a rede projetada termina num poço absorvente e a peça desenhada indica uma estação elevatória.

O projeto deve ser elaborado de forma coerente e a solução não deve incluir nenhuma estação elevatória, devendo a solução proposta não ser apenas por gravidade.

Pelo que o processo deverá ser indeferido.

30-04-2020

João Santos

(João Santos, Eng.)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

1817/19,28
1817/19,1

Doc nº 8

113

INTERESSADO: North Beach Properties Unipessoal
LOCAL: Tapada - Sítio — Nazaré
ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"
PROCESSO Nº: 323/19
REQUERIMENTO Nº: 1817/19

À DAF.

06-12-2019

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:
Competência delegada conforme Edital N.º 89/2017)

(Walter Manuel Cavaleiro Clácharro, Dr.)

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Face ao teor do parecer técnico e do parecer jurídico apresentado pelo interessado prestado pela Dr.ª Fernanda Paula Oliveira, solicito apreciação jurídica e em complemento cumpre-me ainda informar que:

- A pretensão agora apresentada refere-se ao pedido de licenciamento de uma operação de loteamento destinada à constituição de cinco lotes destinados a moradias unifamiliares de dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira;
- A informação prévia que precedeu este pedido para o mesmo prédio correspondente ao processo n.º 385/18 requerido por J.A.G. Investimentos, Lda e que mereceu decisão favorável condicionada por deliberação proferida em reunião de Câmara Municipal realizada em 31.08.2018 refere-se ao pedido de viabilidade para realização de uma operação urbanística de edificação de um edifício habitacional isolado;
- A pretensão não corresponde à que foi objeto de informação prévia acima referida;
- Para a concretização da referida operação urbanística foi considerada como condição necessária a cedência para domínio público municipal de uma parcela de terreno para que o arruamento de acesso ao prédio possua os parâmetros de dimensionamento definidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, passado assim a dispor de arruamento público confinante infraestruturado e com as características exigidas, dando cumprimento ao n.º 3 do artigo 48.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré;
- No âmbito do pedido de informação prévia foi apresentada pelos proprietários do referido prédio declaração de cedência gratuita para domínio público municipal com a área de 176 m2 devidamente identificada na planta anexa (fls. 28 e 45);
- No âmbito da pretensão agora apresentada pese embora a área de cedência indicada seja idêntica, 176 m2, a sua configuração geométrica é distinta.

Arq.ª Maria Teresa Quinto

05-12-2019

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Maria Teresa Quinto

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

O interessado junta ao procedimento parecer jurídico da Dra. Fernanda Paula Oliveira, no âmbito da reclamação a apresentada através do requerimento n.º1773/19.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

2/3

2. ANÁLISE

O parecer jurídico apresentado, é efetuado sobre as seguintes questões, passo a citar:

- a) *“A Câmara Municipal da Nazaré emitiu uma informação prévia favorável a uma determinada operação urbanística;”*
- Informo que sobre o local motivo da proposta, foi apresentado o pedido de informação prévia, identificado como o processo administrativo n.º385/18, sobre a viabilidade de construção de edifício habitacional, com proposta de emissão de parecer favorável, condicionado á consideração superior o n.º de pisos a considerar. Proposta que obteve decisão favorável a 31/08/2018, com a indicação de máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e respeitando a cêrcea dominante no local.
- b) *“Dentro do prazo de um ano após a notificação daquela informação prévia, foi iniciado o correspondente pedido de licenciamento;”*
- Informo que para o local motivo da proposta, foi apresentado um pedido de licenciamento de um loteamento, pedido apresentado a 21/06/2019, através do procedimento motivo da reclamação, processo administrativo n.º323/19.
- c) *“A Câmara Municipal da Nazaré rejeitou liminarmente este pedido com o fundamento de que o requerente da licença é distinto do que havia requerido e obtido o pedido de informação prévia;”*
- Informo que através da informação técnica de 08/08/2019, da qual o interessado teve conhecimento em 19/08/19, através de nossa referência n.º1205/2019/DPU, tendo no mesmo sido indicado no seu ponto 2, passo a citar:

“A proposta apresenta para a rede viária, excede os limites do terreno, devendo apresentar autorização do proprietário da área em questão, e planta de implantação assinada pelo mesmo, com a área e ceder ao domínio público, artigo 115º conjugado com o artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), anexo ao Decreto-Lei n.º4/2015, de 7 de janeiro, a planta agora anexa não coincide com a planta de implantação proposta, e tem como requerente um interessado diferente do atual procedimento, e o documento comprovativo da qualidade que lhe confere a faculdade de autorização, não se encontra



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

3/3

atualizada, não sendo possível confirmar a legitimidade dos mesmos, alínea a) do ponto 15º da portaria n.º113/2015 de 22 de abril.”

- Informo que segundo o ponto 4, do anexo II, da portaria n.º113/2015 de 22 de abril, portaria que regula os elementos instrutórios para um procedimento de controlo prévio, as peças desenhadas devem incluir legendas contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: nome do requerente, a localização, o numero do desenho...etc. A planta de cedências anexa ao atual procedimento, de licenciamento de um loteamento requerida por North Beach Properties, Unipessoal, Lda, foi a utilizada no pedido de informação prévia de construção de edifício habitacional, requerida por JAG – Investimentos Imobiliários, Lda, estando a legenda com a indicação do requerente do pedido de informação prévia.

3. CONCLUSÃO

Proponho que o parecer jurídico anexo ao procedimento seja encaminhado ao Gabinete Jurídico analise das questões levantadas, sendo questionado a validade da rejeição liminar e a aplicação do POC-ACE, caso se determine que a rejeição foi mal fundamentada.

27-11-2019

Maria João Cristão, Arq^a



Doc 109

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

1/2

Processo n° 323/19
Requerimento n° 1817/19

REQUERENTE: North Beach Properties, Unipessoal, Lda.

SEDE: Rua Das Dunas, N.º 3 — Sítio

LOCAL DA OBRA: Tapada - Sítio — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e outras Solicitações"

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À DAF.

Concordo
08-05-2020

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

...../...../..... Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1. Identificação

Na sequência do pedido de esclarecimentos solicitado pela Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Dr.ª Helena Pola em 27.01.2020 foram emitidos os seguintes pareceres:

- a) **PI 1817/19,14** – Parecer da arquiteta Maria João Cristão emitido 07.05.2020 no âmbito da apreciação prevista no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE) remetendo a apreciação sobre as infraestruturas para os pareceres a emitir pela área de engenharia;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

2/2

- b) **PI 1817/19,13**- Parecer do engenheiro Nuno Ferreira emitido 30.04.2020 que incidiu sobre a rede viária;
- c) **PI 1817/19,22** – Parecer emitido pelo engenheiro Tiago Pimpão em 20.04.2020 que incidiu sobre a rede de abastecimento de água e esgotos e mereceu despacho de concordância do Sr. Presidente dos Serviços Municipalizados da Nazaré em 20.04.2020;
- d) **PI 1817/19,21** – Parecer emitido pelo Chefe de Divisão de Obras Municipais e Ambiente, engenheiro João Santos em 30.04.2020 que incidiu sobre a rede de esgotos pluviais e que mereceu despacho de concordância do Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré em 30.04.2020.

2. Conclusão

Tendo em consideração o teor dos fundamentos das informações prestadas, cumpre-me informar que o pedido de licenciamento para realizar a operação urbanística em apreço registado com o n.º 1007/19 em 21.06.2019, à data da sua apresentação:

- a) Não se encontrava devidamente instruído, havendo lugar a aperfeiçoamento (artigo 11.º do RJUE);
- b) Apresentava incorreções e incompatibilidades entre os vários elementos instrutórios, sendo necessário proceder à sua correção (artigo 115.º e 117.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro);
- c) A não previsão de cedência ao município de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva estava sujeita a decisão do órgão executivo já que o pedido atual é diferente dos termos em que a informação prévia foi apreciada e decidida (n.º 4 do artigo 44.º do RJUE);
- d) Violava normas legais e regulamentares, constituindo fundamento de decisão de indeferimento (alínea a) do n.º 1 do artigo 24.º do RJUE).

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

08-05-2020

Maria Teresa Quinto

