



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** Rosa Maria Castanheira Santo Dos Reis Miguel

**LOCAL:** AREAL — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos”

**PROCESSO Nº:** 12/97

**REQUERIMENTO Nº:** 991/20

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
13-01-2021

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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da próxima  
reunião da Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.

15-01-2021

A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1- Concordo pelo que proponho o deferimento do pedido de alteração da licença de operação de loteamento com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

2- Caso venha a ser essa a decisão e não havendo lugar à realização de obras de urbanização, deverá ainda o interessado requerer no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento, a emissão do respetivo aditamento ao alvará de loteamento conforme dispõe o n.º7 do artigo 27.º e n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, regime jurídico da urbanização e da edificação.

13-01-2021

Página 1 de 1

María Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

O parecer jurídico emitido pelo Dr. Ricardo Caneco esclarece que não havendo oposição da maioria da área dos lotes (todos incluindo os objeto da alteração) a alteração à licença de loteamento poderá ser aprovada. Esta conclusão é a na sua essência a que já tínhamos plasmado na nossa informação de 23/10/2020.

Assim e em face do parecer jurídico supra enunciado, considera-se que se mantém válidas as nossas informações de 21/07/2020 e 23/10/2020, pelo que se poderá decidir em conformidade, deferindo-se a proposta de alteração ao alvará de licença de loteamento.

12-01-2021



Paulo Contente  
Arquiteto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** Rosa Maria Castanheira Santo Dos Reis Miguel

**LOCAL:** AREAL — Nazaré

**ASSUNTO:** "Junção de elementos"

**PROCESSO Nº:** 12/97

**REQUERIMENTO Nº:** 991/20

**DESPACHO:**

Concordo  
11-01-2021

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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao arquiteto Paulo Contente  
12-01-2021

Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente  
Concordo com o exposto.  
Proponho o encaminhamento para a DPU

11-01-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**INFORMAÇÃO**

Exma. Sra. Chefe da Divisão Administrativa e Financeira,

Dr.ª Helena Pola.

Relativamente ao assunto em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

Antes da revisão do RJUE o critério legal em sede de alteração da licença de operação de loteamento, era a oposição da maioria dos proprietários dos lotes. A redação atualmente em vigor desconsidera agora o número de proprietários de lotes privilegiando a dimensão dos lotes ou o número de lotes.

Na verdade, o n.º3, do artigo 27.º do RJUE tem vindo a sofrer várias alterações ao longo dos anos desde que foi primeiramente positivado. Relembrando:

- A primeira versão, DL n.º 555/99, de 16/12, na parte que interessa, obrigava à *“autorização escrita dos proprietários de dois terços dos lotes abrangidos”*. Dois terços dos lotes, independentemente das áreas.
- Uma segunda versão, DL n.º 177/2001, de 4/06, agora pela negativa, a alteração não poderia ser aprovada caso existisse *“oposição escrita dos proprietários da maioria dos lotes constantes do alvará, desde que nela se inclua a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração”*. Aqui exigia-se a maioria dos proprietários abrangidos pela alteração.
- Uma terceira versão, Lei n.º 60/2007, de 04/09, tinha a seguinte redação *“oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará”*. Maioria simples dos proprietários, portanto.

O atual n.º 3 dispõe, atualmente, que *“a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará”*, mudando assim substancialmente a regra vigente: deixa agora de se contar o número de proprietários independentemente da área dos respetivos lotes e passa a ter relevo a área dos lotes, independentemente do número de proprietários afetados.

Deste modo, fica respondida a primeira questão suscitada pela Chefe da DPU: *“se a considerar é o valor da área correspondente à totalidade da área dos lotes já que o mencionado articulado fala em titulares da maioria das áreas dos lotes e não de titulares da maioria do número de lotes (a redação inicial não mencionava áreas)”*.

Quanto à segunda questão, recordando:

*“E ainda, se no cálculo para a totalidade da área dos lotes a área dos lotes objeto da alteração, neste caso as áreas dos lotes 2 e 3 deverão ser consideradas ou, ao invés, excluídas essas áreas e o cálculo ser efetuado sobre a totalidade da área dos lotes correspondente àqueles que não sofrerão quaisquer*

*alterações e depois verificado se o somatório das áreas dos lotes cujos titulares se opuserem não é superior a metade desse valor”.*

Antes da nova redação do n.º3, do artigo 27.º do RJUE, a forma de apuramento desta maioria, escrevem MARIA JOSÉ CASTANHEIRA NEVES / FERNANDA PAULA OLIVEIRA / DULCE LOPES, in Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação Comentado, Almedina, Coimbra, 2006, é simples: *“cada lote vale um voto”*. Acrescentavam ainda que *“para a contabilização desta (...) maioria não pode contar-se com o lote que a pretende efectuar”*, pois *“não teria lógica a lei referir a oposição de proprietários de lotes incluindo um que nunca se oporia, por ser ele que pretende efectuar a alteração”*. Ou seja, para se valorar a oposição não bastaria neste caso a solução *“metade mais um”* do número de lotes constantes do alvará.

Com a alteração do n.º3, do artigo 27.º RJUE incidir exclusivamente sobre *titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará*, ao invés de se considerar individualmente cada proprietário, parece-me que o cômputo da área dever-se-á fazer sobre todo o loteamento.

Trata-se de uma solução que, como criticado pela Professora Fernanda Paula Oliveira, não protege as expectativas que os adquirentes dos lotes depositaram nas especificações do alvará, mas é a que está em vigor e *“na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados”* (cfr. n.º3, do artigo 9.º do Código Civil).

**Face ao exposto:**

Os opositores detêm e constituem a maioria da área dos lotes constantes do alvará?

- Se a resposta for positiva, a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada;
- Se a resposta for negativa, a alteração da licença de operação de loteamento poderá ser aprovada.

À consideração superior.

08-01-2021

O TÉCNICO SUPERIOR

Ricardo Caneco

Jurista





MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**INTERESSADO:** Rosa Maria Castanheira Santo Dos Reis Miguel

**LOCAL:** AREAL — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos”

**PROCESSO Nº:** 12/97

**REQUERIMENTO Nº:** 991/20

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

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

Despacho Reunião  
22-07-2020

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

**Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:**

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

Concordo, pelo que, antes de se promover as diligências necessárias para cumprimento do teor da conclusão, proponho, pelo facto de não se encontrarem previstas a cedência ao município das parcelas com as áreas quantificadas no ponto 7 para implantação de espaços verdes e de utilização coletiva de acordo com o previsto no n.º1 do artigo 44.º do RJUE, a possibilidade da compensação ao município em numerário ao abrigo do n.º4 do citado articulado, com submissão ao órgão executivo para decisão.

22-07-2020

Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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 alterações à operação de loteamento titulada pelo alvará de licença de loteamento nº 3/2001.

As alterações propostas são:

- a) Emparcelamento dos lotes 2 e 3 num único lote designado de lote 2;
- b) Aumento do número total de fogos para 35;
- c) Aumento da área bruta de construção acima do solo para 3.868,15m<sup>2</sup>;
- d) Aumento da área de implantação total para 1.541,41m<sup>2</sup>;
- e) Aumento da área de construção abaixo da cota de soleira para 1.771,68m<sup>2</sup>.

#### 2. 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 processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

#### 3. ANTECEDENTES

Não se detetaram antecedentes.

#### 4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

#### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

#### 6. 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



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

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 Alcobaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, o local está inserido em:

### Na planta de ordenamento

“Espaço urbanizável categoria H1” aplicando-se o disposto no art.º 50º do PDM.

Com as alterações propostas os parâmetros urbanísticos do loteamento são:

- a) Índice de construção bruto - 0,65;
- b) Densidade bruta - 58,8 fogos/ha;
- c) Numero de pisos do lote 2 - cave + 3 pisos.

Verifica-se que a alteração ao loteamento cumpre o disposto no art.º 50º do regulamento do PDM.

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

A alteração da operação de loteamento implica o redimensionamento das área de cedência para equipamento de utilização coletiva, de espaços verdes e de utilização coletiva e estacionamentos, nomeadamente:

- Estacionamento públicos - apresenta um total de 59 lugares privativos e 19 públicos ficando assim acima dos mínimos que resultam da aplicação da Portaria nº 216-B/2008 de 3 de março.
- Equipamento de utilização coletiva - A ampliação proposta implica a previsão adicional de 114,88m<sup>2</sup>;
- Espaços verdes e de utilização coletiva - A ampliação proposta implica a previsão adicional de 91,91m<sup>2</sup>;

*Nota: para aferir as necessidades de espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva calcularam-se as necessidades para o novo lote 2 e a esses valores foram deduzidos os correspondentes relativos às moradias unifamiliares eliminadas.*

Relativamente a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva verificam-se os deficits acima enunciados e que em face da realidade urbanística da zona nos parece





**MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL**

---

poderem ser dispensados optando-se por se efetuar a compensação em numerário ou espécie a calcular de acordo com o regulamento municipal.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

**8. 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 n° 2 do art.º 3º do DL n° 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.

**9. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

**11. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de loteamento conforme dispõe o art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu deferimento.

Previamente à decisão e conforme dispõe o n° 3 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual deve proceder-se à notificação dos proprietários dos lotes da operação de loteamento para pronuncia no prazo de 10 dias.

21-07-2020

Paulo Contente, Arqº



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** Rosa Maria Castanheira Santo Dos Reis Miguel

**LOCAL:** AREAL — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos”

**PROCESSO Nº:** 12/97

**REQUERIMENTO Nº:** 991/20

**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 DOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES**

Foi feita notificação dos proprietários dos lotes da operação de loteamento para os efeitos previstos no nº 3 do art.º 27º do RJUE.

O representante dos proprietários dos lotes 4 e 5 manifestaram a sua oposição à alteração do loteamento, embora não invocando razões legais para o efeito (também não necessitavam de as invocar).

A área dos lotes 4 e 5 corresponde a 37,80% da totalidade da área dos lotes constantes do alvará., portanto sendo inferior a 50% esta oposição não constitui impedimento de aprovação da alteração da licença da operação de loteamento.

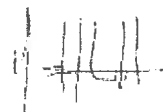
Nota: O representante dos proprietários dos lotes 4 e 5 indicou na sua resposta que aguardava por uma reunião com signatário da presente informação, a qual estava marcada para o dia 23 às 10:00h via telefone. Entre essa hora e as 10:30h fizemos 3 tentativas de contacto que se revelaram infrutíferas por não ter sido atendido o telefonema. Considera-se assim que o interessado faltou à marcação da reunião, e manteve-se a apreciação do pedido de alteração ao loteamento com a oposição dos proprietários dos lotes 4 e 5.

**2. CONCLUSÃO**

Feita a notificação dos proprietários dos lotes da operação de loteamento para os efeitos previstos no nº 3 do art.º 27º do RJUE, apenas o representante dos proprietários dos lote 4 e 5 manifestou a sua oposição à alteração do loteamento, embora não invocando razões legais para o efeito. A área dos lotes 4 e 5 corresponde a 37,80% da totalidade da área dos lotes constantes do alvará, portanto sendo inferior a 50% esta oposição não constitui impedimento de aprovação da alteração da licença da operação de loteamento.

Assim sendo e mantendo-se válida a nossa informação de 21/07/2020, pode decidir-se em conformidade, deferindo-se a proposta de alteração ao alvará de licença de loteamento.

23-10-2020



Paulo Contente

Arquiteto

