

ASSUNTO: Alteração do PDM da Nazaré por Adaptação – Declaração de exceção, nos termos do n.º 5 do artigo 199.º do RJIGT.	INFORMAÇÃO N.º: 174/DPU-SP/2025
	NIPG: 17289/24
	DATA: 2025/03/20

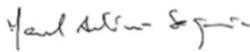
DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

À Reunião
25-03-2025



Manuel António Sequeira
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião
da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente.
25-03-2025



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que com base nos fundamentos e nos termos do teor da informação proponho, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão:

- a) a revogação da deliberação n.º36/2025 tomada em reunião desta Câmara Municipal em 20.01.2025;
- b) a aprovação da proposta de identificação e delimitação das áreas urbanizáveis que adquiriram características de solo urbano;
- c) a emissão de Declaração de exceção de suspensão das áreas referidas na alínea b);
- d) a comunicação à Assembleia Municipal da Alteração do PDM da Nazaré por Adaptação;
- e) a comunicação à CCDR-LVT do conteúdo do presente procedimento de alteração do PDM da Nazaré por Adaptação assim com a sua publicação e remissão para depósito.

Concordo.
25-03-2025



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. ENQUADRAMENTO

- O Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nomeadamente no âmbito da aplicação do artigo 199.º, estabelece que os planos municipais que até 31 de dezembro de 2024 não tenham incluído as regras de classificação e qualificação previstas no referido quadro legal, na totalidade do território municipal, ficam sujeitos à suspensão automática das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, como tal classificadas no respetivo plano. Encontra-se, portanto, terminado o prazo estabelecido para os planos municipais de ordenamento do território incluírem essas regras;
- Todavia, a suspensão prevista não se aplica nos casos em que as áreas urbanizáveis ou de urbanização programada tenham adquirido, entretanto, as características de solo urbano, nos termos do n.º 4 do art.º 199 do referido diploma e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ou até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio;
- 13.12.2024 - Através do ofício n.º S24760-202412-CD 100.20.200.00005.2024, do dia 13.12.2024, a CCDRLVT solicitou a esta Câmara Municipal que, no prazo de 30 dias, prestasse a seguinte informação:
 - a) O levantamento (georreferenciado) das áreas classificadas/qualificadas como “espaço urbanizável” e de “urbanização programada” nos planos Municipais em vigor (PDM, PU, PP);
 - b) A delimitação, dentro daquelas, das subáreas/espacos que tenham adquirido características de solo urbano nos termos do RJIGT, ou o adquiram até final das obras de urbanização no prazo estabelecido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou por ato administrativo de controlo prévio, identificando a respetiva fundamentação;
E emita a declaração relativa às áreas excecionadas nos termos indicados em b), acompanhada dos elementos técnicos/administrativos de fundamentação, remetendo-os à CCDRLVT;
- 20.01.2025 - Conforme estabelecido no n.º 5 do art.º 199.º do RJIGT, a Câmara Municipal emitiu, em reunião de câmara municipal do dia 20.01.2025, a Declaração com a identificação e delimitação das áreas objeto de exceção de suspensão, tendo a mesma sido transmitida à CCDR-LVT, através do ofício com o registo 5/25, ATE – 22.01.2025;

- 22.01.2025 - Através do ofício n.º S01389-202501-UOT/DGT 100.20.200.00005.2024, de 22.01.2025, a CCDR-LVT vem informar que *“atentas as reações e informação recebidos dos municípios, julgamos poder desenvolver um trabalho articulado e adequado no sentido do cumprimento do disposto nos n.ºs 6 e 7 do citado Artigo. Está esta CCDR a munir-se do conhecimento e a explorar as possibilidades de operacionalização necessárias para oportunamente apresentarmos uma metodologia que sirva com rigor e transparência para o processo de identificação das “disposições objeto de suspensão”, conforme n.º 7 do citado Artigo.”*;
- 10.02.2025 - Posteriormente, e na sequência do pedido de esclarecimentos da Câmara Municipal da Nazaré à CCDR-LVT, enviados através de correio eletrónico nos dias 16.01.2025, 22.01.2025 e 23.01.2025, sobre a aplicação do artigo 199.º do RJGT e o envio da Declaração n.º 19/25 relativa às áreas excecionadas da suspensão prevista no n.º 5 do referido artigo, a CCDR-LVT vem reforçar, através do ofício n.º S02477-202502-UOT/DGT 150.10.400.00014.2025, com o registo 2025,EXP,E,01,1370 - 10-02-2025 que *“(…) ficaram automaticamente suspensas a partir de 31 de dezembro de 2024 todas as disposições, gerais e específicas, relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada classificadas nos planos municipais que não integraram as regras de classificação e qualificação, não podendo haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sob pena de nulidade desses atos. Compete à Câmara Municipal emitir (caso seja aplicável) a Declaração prevista no n.º 5 do artigo 199º com a identificação e delimitação das áreas objeto da exceção nos termos do n.º 4, acompanhada dos elementos técnicos e administrativos de fundamentação, e enviar para publicação, publicitação e depósito, e transmitir à CCDRLVT.”*

Informa ainda sobre o entendimento da Direção Geral do Território (DGT) sobre o procedimento de publicitação, publicação e depósito da referida Declaração de exceção e sobre o conteúdo material e documental para tramitação/submissão no Sistema de Submissão Automático dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT), a ser colocado na Comissão Nacional do Território, para eventual estabelecimento de orientação geral sobre esta matéria, entendimento que se passa a transcrever:

(“...)

- *Elementos a submeter para publicação*

Aviso/Declaração, no qual conste a fundamentação do levantamento da suspensão e sua incidência territorial, bem como o respetivo enquadramento jurídico.

Planta(s) a publicar, cujo rótulo terá a seguinte referência “Área(s) objeto de exceção à suspensão das normas do Plano “X, nos termos do disposto no nº 4 do artigo 199º do RJGT”. Esta peça gráfica deve apresentar a delimitação e identificação das áreas objeto de levantamento da suspensão, sobre a Planta de Ordenamento de Classificação e Qualificação do Solo, nos formatos de imagem e vetor,

este último na versão que originou a imagem a publicar, e nos demais termos requeridos na Área de Apoio da plataforma SAIGT.

➤ *Elementos a submeter suporte da publicação e para depósito*

Identificação da deliberação, a qual deve ser auto-explicativa e permitir a leitura da sua relação com o aviso/declaração, ou seja, deve conter uma breve síntese da proposta que foi a votação, já que tem por finalidade dar suporte ao descrito no aviso/declaração. Cópia da ata, para depósito, com o teor da deliberação. Caso a ata não seja suficientemente descritiva do teor da deliberação podem ser juntos os documentos que estiveram na base da proposta deliberada (ex. informações técnicas dos serviços municipais).

➤ *Inserção na plataforma*

Embora o procedimento de levantamento da suspensão não configure uma alteração ao plano, para efeitos de inserção dos dados devem ser assumidos os seguintes passos: Selecionar o plano territorial sobre o qual se pretende publicar o levantamento da suspensão – Escolher o procedimento de “alteração” - Optar por “alteração”. (...)

- Até à data nada mais foi esclarecido pelas entidades competentes, inclusive as conclusões decorrentes da reunião da CNT, pelo que urge a emissão da Declaração de exceção, no sentido do cumprimento dos n.ºs 4 e 5 do art.º 199 do RJIGT.

Neste sentido e atendendo:

- a) ao enquadramento legal que fundamenta a realização do referido procedimento de alteração;
- b) à eficácia da Declaração, conforme previsto no n.º 5 do artigo 199.º do RJIGT, sendo o entendimento da CCDD-LVT que a Câmara Municipal proceda à Alteração do PDM por Adaptação.

A alteração do PDM por adaptação enquadra-se na alínea a) do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT, a qual refere que a alteração por adaptação dos planos territoriais decorre da entrada em vigor de leis ou regulamentos. Nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, a alteração por adaptação depende de mera declaração da entidade responsável pela elaboração do plano, a qual deve ser emitida, no prazo de 60 dias, através da alteração dos elementos que integram ou acompanham o instrumento de gestão territorial a alterar, na parte ou partes relevantes, aplicando-se o disposto no capítulo IX do RJIGT.

A alteração por adaptação dos planos territoriais não pode envolver uma decisão autónoma de planeamento e limita-se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou

regulamentar que determinou a alteração, pelo que, a declaração acima referida é, transmitida previamente à Assembleia Municipal da Nazaré, sendo depois transmitida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo e remetida para publicação e depósito, nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT;

Considera-se assim que o Município tem condições para proceder à conclusão do referido processo, através da Alteração do PDM por Adaptação, com vista à publicitação das exceções à suspensão.

2. PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

No âmbito do procedimento, efetuou-se a uma análise territorial e fundamentação técnica que se consubstanciou numa proposta com um conjunto de áreas que se consideram apresentar as características e os pressupostos válidos para declarar a eficácia das exceções previstas no n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação, atendendo aos PMOT em vigor.

2.1 PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PMOT'S)

Na área do Município da Nazaré encontram-se em vigor os seguintes PMOT's:

- a) Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicado em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020), 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022) e alteração por adaptação publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 16, de 23 de janeiro de 2025 (Declaração n.º 8/2025/2);
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades, publicado pela Declaração n.º 35/2006, de 3 de março, alterado pelo Aviso n.º 5712/2014, de 6 de maio;
- c) Plano de Pormenor da Zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários, publicado pela Declaração de 23 de junho de 1992.

2.2 METODOLOGIA DE TRABALHO

A presente proposta de alteração mantém a metodologia e fundamentação utilizadas na proposta apresentada em reunião de câmara do dia 20.01.2025.

Entretanto, e atendendo ao hiato de tempo, foi identificada uma nova área que não havia sido delimitada na proposta anterior, que respeita à área n.º 53, Parque de Campismo da Nazaré – OHAI Nazaré, e que se define como solo urbanizado.

2.2.1 Recursos para a análise dos dados:

- a) Visualização da cobertura de imagens de satélite de 30cm para Portugal Continental (OrtoSat2023) disponibilizada pela Direção-Geral do Território;
- b) Visualização dos dados disponíveis no Sistema de Informação Geográfica (SIG) Municipal, designadamente a planta de ordenamento, o cadastro das infraestruturas, a localização das operações urbanísticas, o cadastro geométrico da propriedade rústica, entre outras informações;
- c) Visualização do programa informático de Obras Particulares (OBP);
- d) Visitas efetuadas ao local.

2.2.2 Faseamento: o trabalho foi desenvolvido em duas fases.

2.2.2.1 Primeira fase

Considerando que o atual PDMN nunca foi objeto de vetorização, procedeu-se à vetorização de:

- a) Áreas identificadas como “espaços urbanos”;
- b) Áreas identificadas como “espaços urbanizáveis”.

2.2.2.2 Segunda fase

Procedeu-se à delimitação das subáreas/espaços do “espaço urbanizável” que, atualmente, já adquiriram características de solo urbano, nos termos do RJGT. Com efeito, e por definição do n.º 2 do art.º 5º do regulamento do PDMN, os espaços urbanos que se caracterizam pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, integram o conceito de solo urbano.

Assim, para efeitos da referida delimitação, considerou-se:

- a) A ocupação efetiva do solo com processos de urbanização ou de edificação;
- b) As áreas que, embora ainda não ocupadas com edificações, adquiriram características de solo urbano em processos de urbanização de arruamentos públicos, onde se materializaram a execução de infraestruturas de suporte adequadas à satisfação das necessidades de ocupação urbana, nomeadamente arruamentos pavimentados, redes de abastecimento de água,

- infraestruturas elétricas e redes de drenagem de águas residuais (neste último caso apenas nos aglomerados onde essa infraestrutura pública se encontra construída e em funcionamento);
- c) Os compromissos urbanísticos de urbanização e/ou de edificação, com decisão favorável da Câmara Municipal.

2.3 FUNDAMENTAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE SOLO URBANO

Como resultado da metodologia de trabalho enunciada no ponto anterior, consideraram-se dois níveis de justificação para a delimitação das áreas dentro do espaço urbanizável que adquiriram características de solo urbano, nomeadamente:

- a) Áreas que adquiriram características de solo urbano resultado da ocupação efetiva com edificação e/ou com a construção de infraestruturas adequadas ao suporte das necessidades de edificações urbanas – solo urbanizado;
- b) Áreas que adquiriram características de solo urbano resultado do licenciamento ou aprovação de operações urbanísticas de urbanização e/ou de edificação, mas que estão ainda em processo de concretização no território – operação urbanística aprovada.

FUNDAMENTAÇÃO DAS ÁREAS QUE ADQUIRIRAM CARACTERÍSTICAS DE SOLO URBANO:

Área (n.º)	Fundamentação
1	Solo urbanizado
2	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 05.02.2024
3	Solo urbanizado
4	Solo urbanizado
5	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 16.01.2023
6	Operação urbanística aprovada - alvará de loteamento n.º 1/22
7	Solo urbanizado
8	Solo urbanizado
9	Operação urbanística aprovada - alvará de licença n.º 61/21
10	Solo urbanizado
11	Solo urbanizado
12	Solo urbanizado
13	Solo urbanizado
14	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 09.12.2024
15	Operação urbanística aprovada - alvará de licença n.º 59/21
16	Solo urbanizado
17	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 22.01.2024

18	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 19.08.2024
19	Solo urbanizado
20	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 29.04.2024
21	Solo urbanizado
22	Solo urbanizado
23	Operação urbanística aprovada - alvará de licença n.º 1/21
24	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 09.12.2024
25	Solo urbanizado
26	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 11.11.2024
27	Solo urbanizado
28	Solo urbanizado
29	Solo urbanizado
30	Operação urbanística aprovada - alvará de licença n.º 2/04
31	Operação urbanística aprovada - deliberações CMN 28.12.2020 e 10.10.2022
32	Solo urbanizado
33	Solo urbanizado
34	Solo urbanizado
35	Solo urbanizado
36	Solo urbanizado
37	Solo urbanizado
38	Solo urbanizado
39	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 30.09.2024
40	Solo urbanizado
41	Solo urbanizado
42	Solo urbanizado
43	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 22.05.2023
44	Solo urbanizado
45	Solo urbanizado
46	Solo urbanizado
47	Solo urbanizado
48	Solo urbanizado
49	Operação urbanística aprovada - deliberação CMN 20.12.2024
50	Solo urbanizado
51	Solo urbanizado
52	Solo urbanizado

53	Solo urbanizado
----	-----------------

Neste sentido, a proposta de adequação do PDM resulta, em termos cartográficos, na alteração da Planta de Ordenamento, com a identificação e delimitação das áreas urbanizáveis sujeitas à exceção da suspensão das normas – “Planta de Ordenamento - Áreas objeto de exceção à suspensão das normas do Plano Diretor Municipal da Nazaré, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 199.º do RJGT”, à escala 1:25.000, folha 2.3.

2.4 PLANOS DE PORMENOR

2.4.1 Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades (PPZIVF)

O PPZIVF encontra-se materializado no local com a execução das infraestruturas, as quais foram já objeto de decisão de receção provisória das obras de urbanização em 24/11/2017.

Para além do espaço já se encontrar infraestruturado, no local já foram erigidas e concluídas diversas construções, inclusive com várias empresas em laboração.

De acordo com a planta de ordenamento do PDMN, a área do PPZIVF encontra-se dentro do perímetro urbano de Valado dos Frades, no entanto não integra a categoria de “espaços urbanizáveis”. O PPZIVF inclui-se numa categoria específica identificada no capítulo VII, “espaços industriais” (vejam-se as definições previstas no artigo 5.º do regulamento do PDM, que distingue “espaços urbanizáveis” de “espaços industriais”, ainda que ambos em perímetro urbano). Assim sendo, e não integrando a categoria de espaço urbanizável, entende-se que não se aplica o disposto no n.º 2 do art.º 199.º do RJGT.

2.4.2 Plano de Pormenor da Zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários (PPZQBV)

O PPZQBV encontra-se materializado no local, com a construção do quartel dos Bombeiros Voluntários. De acordo com a carta de ordenamento do PDMN, esta área está classificada como “espaço urbano de nível I”, portanto, uma categoria que se integra em solo urbano.

3. PROPOSTA

- Considerando que a proposta apresentada ao executivo municipal em reunião de Câmara Municipal do dia 20.01.2025, através da informação n.º 30/DPU-SP/2025, do dia 15.01.2025, reunia a informação possível e disponível, à data;

- No entanto, atendendo aos esclarecimentos entretanto prestados pelas entidades, a proposta foi possível de ser aperfeiçoada e foi adicionada mais uma área a excecionar que não havia sido referenciada na proposta anterior, o Parque de Campismo da Nazaré – OHAI Nazaré.

Propõe-se que a Câmara Municipal decida e delibere:

- a) a revogação da deliberação n.º 36/2025, proferida em reunião desta Câmara Municipal realizada no dia 20.01.2025, onde foi deliberado, por maioria, aprovar a emissão da Declaração relativa às subáreas/espacos que adquiriram características de solo urbano nos termos do RJGT, ou o adquiram até final das obras de urbanização no prazo estabelecido por ato administrativo de controlo prévio, acompanhada dos elementos técnicos /administrativos de fundamentação;
- b) nos termos do n.º 4 do artigo 199.º do RJGT, a aprovação da proposta de identificação e delimitação das áreas urbanizáveis que adquiriram características de solo urbano, nos termos do RJGT, ou o adquiram até final das obras de urbanização no prazo estabelecido por ato administrativo de controlo prévio, conforme elementos escritos e desenhados de fundamentação que constituem a presente proposta;
- c) nos termos do n.º 5 do artigo 199.º do RJGT, a emissão de Declaração de exceção de suspensão das áreas referidas na alínea b);
- d) para efeitos de eficácia da deliberação, a comunicação à Assembleia Municipal da Alteração do PDM da Nazaré por Adaptação, em resultado da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, nos termos do n.º 5 do artigo 199.º, que altera o RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a qual integra a Declaração e a alteração da Planta de Ordenamento, com a identificação e delimitação das áreas urbanizáveis sujeitas à exceção da suspensão das normas – “Planta de Ordenamento - Áreas objeto de exceção à suspensão das normas do Plano Diretor Municipal da Nazaré, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 199.º do RJGT”, à escala 1:25.000, folha 2.3;
- e) nos termos do n.º 5 do artigo 199.º do RJGT, a comunicação à CCDR-LVT do conteúdo do presente procedimento de Alteração do PDM da Nazaré por Adaptação, assim como a sua publicação na 2.ª série do Diário da República e remissão para depósito, através do SSAIGT, da Direção-Geral do Território.

25-03-2025



Sofia Fernandes
Geografa