



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

ASSUNTO: Auditoria ao Município da Nazaré-Urbanismo	INFORMAÇÃO N.º	165/ DPU/ 2018
	NIPG	9835/ 18
	DATA:	2018/ 12/ 03

**DELIBERAÇÃO:**

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
04-12-2018

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Ex.mo Sr. Presidente da câmara municipal da Nazaré,

1. Identificação

Receção da cópia do Relatório n.º 2016/ 1482 e respetivos anexos referente à Auditoria ao Município da Nazaré – Controlo de Urbanismo, realizada pela Inspeção-Geral de Finanças (IGF), com respetivas conclusões e recomendações.

2. Objetivo

A Auditoria teve como objetivo o controlo do urbanismo, ao nível do planeamento territorial, da gestão e fiscalização das operações urbanísticas, bem como das contraordenações e das medidas da tutela da legalidade.

3. Período/ serviços

Abrangeu o triénio 2011/2013 e incidiu com particular destaque na Divisão de Urbanismo e Ambiente (DUA) e Gabinete de Consultadoria Jurídica e Contencioso.

4. Análise

Analisado o referido relatório, presta-se a seguinte informação:

Conclusões e Recomendações (ponto 3) e anexos

Conclusões	Recomendações	Medidas
C1	R1	-Por deliberação tomada em reunião de câmara realizada em 15 de abril de 2016, foi aprovada a retoma dos trabalhos de Revisão do



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DFU)

		<p>Plano Diretor Municipal da Nazaré (RPDMN);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Através do Aviso n.º 12409/2016 publicado em Diário da República, 2.ª série-N.º 82, de 28 de abril, por despacho do Sr. Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo foi extinta a Comissão de Acompanhamento de Revisão do Plano Diretor Municipal da Nazaré, constituída no Aviso (extrato) n.º 1279/2008, e constituída a Comissão Consultiva (CC) da Revisão do Plano Diretor Municipal da Nazaré, nos termos do disposto no n.º 11 do artigo 5.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro;</li> <li>- Face ao tempo decorrido desde o início dos trabalhos de RPDMN, através do Aviso n.º 4562/2017 publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 82 de 27 de abril, foi publicitado novo período de participação pública preventiva nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;</li> <li>- Realizadas várias reuniões, designadamente a 1.ª reunião da CCe reuniões setoriais - integração do ruído no processo de RPDMN e delimitação da reserva ecológica;</li> <li>- Conduída a Fase 1 da RPDMN- Estudos de caracterização e diagnóstico (incluindo o relatório de definição de âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);</li> <li>- Em curso a Fase 2 da RPDMN- Proposta (de revisão) do plano (incluindo o relatório ambiental da AAE).</li> <li>- Homologação da cartografia vetorial 1:10000 do concelho da Nazaré.</li> </ul> <p>Documentos anexos.</p>
C2	R2	<p>Encontra-se em curso a elaboração da Carta da Reserva Ecológica Nacional.</p> <p>Documento anexo.</p>
C3	R3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A RPDMN, instrumento de definição da estratégia municipal, que estabelece o quadro estratégico de desenvolvimento territorial ao nível local irá integrar e adaptar as orientações de desenvolvimento territorial decorrentes dos programas de âmbito nacional, regional e sub-regional.</li> <li>- Enquanto instrumentos importantes para o ordenamento territorial do concelho da Nazaré, encontra-se:</li> <li>- Aprovado o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios por despacho do Sr. Vogal do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, exarado em 23.08.2018(2016-2020);</li> <li>- Em elaboração a Carta Arqueológica do Concelho da Nazaré;</li> <li>- Em cumprimento do dever de promoção da reabilitação urbana consignado no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, foram delimitadas as seguintes Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's):</li> </ul> <p>Diário da República, 2.ª série, n.º 108, de 6 de junho (Aviso n.º 7169/2016, Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira);</p>



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

		<p>- Processo n.º 214/07, em nome ODÍLIA SILVÉRIO INVESTIMENTOS, LDA (fls. 1110 a 1112);</p> <p>- Processo n.º 161/08, em nome de TURI-SILOS-EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS, LDA (fls. 1286 a 1288);</p> <p>- Processo n.º 88/09, em nome de GESTOLIVA IMOBILIÁRIA, S.A. (fls. 3096 a 3099);</p> <p>- Processo n.º 104/10, em nome de BARRA TALASSO, S.A. - (fls. 795 a 797);</p> <p>- Processo n.º 1/11, em nome de Construções Gameiro. Lda (fls. 1942 a 1940);</p> <p>- Processo n.º 78/11, em nome de René Pool e outra (fls. 144 a 146);</p> <p>- Quanto ao processo n.º 16/08, em nome ITU-Imobiliária e Turismo, Lda, as incorreções na cobrança das taxas e compensações identificadas foram solucionadas à data (fls. 955).</p> <p>Documentos que constam dos processos, cópias a anexar após a tomada de conhecimento pelo órgão executivo.</p>
C10	R10	<p>-A fiscalização municipal elabora os respetivos autos de notícia e todos são remetidos para a Divisão Administrativa e Financeira para instauração de procedimento contraordenacional relativamente a estes.</p>
C11	R11	<p>- Na sequência do auto de notícia lavrado pela fiscalização municipal, é criado um novo processo administrativo na Divisão de Planeamento Urbanístico para reposição da legalidade urbanística e disso é notificado o infrator, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 102.º A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação, seguindo-se os posteriores procedimentos previstos no citado diploma legal;</p> <p>- No que se refere ao centro histórico, o município tem atuado, apresentando-se como exemplo o Processo n.º 291/17 em nome de André Vigia;</p> <p>- Quanto à realização de operações urbanísticas realizadas há largos anos nos centros históricos e que não se conformam com as disposições do atual plano diretor e estando em curso a RPD MN, a câmara municipal pondera a decisão a tomar atenta ao parecer emitido pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro com o número DAJ235/12 de 02 de outubro de 2012 sobre a matéria de demolição e reposição da legalidade urbanística assim como a jurisprudência do Acórdão do STA de 7.4.2011 ou ainda em Acórdão do STA de 24.09.2009;</p> <p>-Para maior eficácia/controlar em matéria da fiscalização municipal e contraordenacional foi implementado o Sistema Informático FISE Contraordenações.</p> <p>Documento anexo.</p>
C12	R12	<p>O Regulamento/ Norma de Controlo Interno foi revisto, atualizando-o face à legislação vigente, tendo sido aprovado em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 14.08.2018, e dado a conhecer</p>



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

		- Diário da República, 2.ª série, n.º 81, de 26 de abril (Aviso n.º 5666/2018, Aglomerado Urbano de Fanhais), (Aviso n.º 5667/2018, Aglomerado Urbano de Valado dos Frades) e (Aviso n.º 5668/2018, Aglomerado Urbano de Famalicão). Documentos anexos.
C4	R4	A RPDMM em curso terá em consideração as recomendações, tendo havido a necessidade, face ao tempo decorrido, de se proceder à atualização dos anteriores Estudos de Caracterização e Diagnóstico, designadamente com base nos últimos Censos 2001-2011. Documento anexo.
C5	R5	Encontra-se em vigor e publicado em Diário da República, 2.º série. N.º 152, de 8 de agosto, o novo Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais (RLCTM), com revogação da tabela de taxas anterior. - Encontra-se em elaboração e em fase de conclusão o projeto do Novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município da Nazaré e será tido em consideração as recomendações. Documento anexo.
C6	R6	A atualização das taxas previstas na Tabela será conforme o disposto no artigo 5.º do RLCTM.
C7	R7	A taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU), está consignada no artigo 34.º e ss. do RLCTM.
C8	R8	Quanto ao processo n.º 40/90, em nome de EUROMARIVA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, SA, ANEXO 7 do Relatório (fls. 1 a 11), no qual é proposta a eventual interposição da competente ação administrativa especial para declaração da nulidade dos atos por violação das normas das urbanísticas definidas no Plano diretor Municipal em vigor, remeto para a informação técnica prestada e para o parecer jurídico solicitado pela Câmara Municipal da Nazaré à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional precisamente para clarificação na interpretação do conceito de “cércea dominante” na sequência do projeto de relatório da auditoria que apontava já na altura para a eventual nulidade dos atos de licenciamento, por violação da “cércea dominante no local”, prevista no artigo 42.º, n.º 3, alínea b) do regulamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré, informação técnica DSAJAL/DAJ n.º I15703-201611, rececionada em 22 de dezembro de 2016 e para as suas conclusões ( fls. 4980 a 4986 ). Documentos que constam do processo, a anexar após a tomada da decisão pelo órgão executivo.
C9	R9	Remissão para as cópias das informações técnicas no âmbito dos respetivos processos administrativos, tendo-se concluído que: - Quanto aos seguintes processos, já não há lugar à cobrança do valor em falta por terem decorridos mais de 4 anos sobre a data de liquidação, conforme disciplina o atual RLCTM no artigo 13.º - Processo n.º 3/06, em nome de HORTA C. MONTEIRO CONSTRUÇÕES, LDA (fls. 942 a 945);



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL**  
**DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)**

		aos colaboradores da autarquia, via email – tudo conforme o comprovam os 2 documentos que se anexam.
C13	R13	Foi elaborado pelos serviços, aprovado pela Câmara Municipal, em 14.08.2018, levado ao conhecimento da Assembleia Municipal, na sessão de 18.09.2018, e dado a conhecer aos colaboradores da autarquia, via email, o Novo Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas da Câmara Municipal de Nazaré. O Novo PGRIC foi enviado ao Conselho de Prevenção da Corrupção. Toda a documentação elucidativa do exposto segue em anexo (4 documentos).

**6. Conclusão**

Conforme o disposto nos pontos 4.2 e 4.3 do relatório acima identificado, deverá:

- a) Ser dado conhecimento aos restantes membros da Câmara Municipal do Relatório e Anexos;
- b) Remeter-se cópia à Assembleia Municipal
- c) Informar-se a IGF sobre o estado de implementação das recomendações efetuadas, enviando para o efeito a decisão que vier a recair sobre esta informação.

Nazaré, 03 de dezembro de 2018

Maria Teresa Mendes Quinto

03-12-2018

Maria Teresa Quinto





Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Nazaré  
 Av. Virgínia Guimarães, 54  
 2450 - 951 Nazaré,  
[geral@cm-nazare.pt](mailto:geral@cm-nazare.pt)

S/referência

N/referência 0675 16-10 '18  
 Proc. n.º 2014/234/AS/1314

**Assunto:** Auditoria ao Município da Nazaré – Urbanismo  
 Comunicação de homologação do relatório

Com referência à auditoria em epígrafe, na sequência dos despachos de homologação do relatório n.º 2016/1482 de Suas Exas os Secretários de Estado do Orçamento e das Autarquias Locais, em 2018/01/15 e 2018/03/14, respetivamente, junto remeto a V. Exa, nos termos do n.º 5 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 276/2007, de 31 de julho, cópia do referido relatório e respetivos anexos.

Nos termos dos pontos 4.2. e 4.3. do mesmo relatório, deverá V. Exa dar conhecimento daqueles documentos aos restantes membros da Câmara Municipal e remeter cópia dos mesmos à Assembleia Municipal, bem como, no prazo de 60 dias, informar esta Inspeção-Geral das medidas e decisões adotadas na sequência das recomendações formuladas naquele relatório.

Com os melhores cumprimentos

Subinspetora-Geral

Assinado de forma digital por  
 ANA PAULA PEREIRA COSME  
 FRANCO BARATA SALGUEIRO  
 Dados: 2018.10.15 17:58:43  
 +01'00'

Anexo: relatório n.º 2016/1482 e anexos

BM

**INSPEÇÃO-GERAL DE FINANÇAS**

Rua Angelina Vidal, 41 - 1199-005 LISBOA ☎ 21 811 35 00 Fax: 21 816 25 73  
 R. Dr. Alfredo Magalhães, 8-2º - 4000-061 PORTO ☎ 21 811 36 81 Fax: 21 816 25 73  
<http://www.igf.gov.pt> - E-mail: [igfinancas@igf.gov.pt](mailto:igfinancas@igf.gov.pt)



# AUDITORIA AO MUNICÍPIO DA NAZARÉ

---

A ATIVIDADE MUNICIPAL, AO NÍVEL DO PLANEAMENTO TERRITORIAL, DA GESTÃO E  
FISCALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS, BEM COMO DAS  
CONTRAORDENAÇÕES E DAS MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE,  
RESPEITOU A LEI E O INTERESSE PÚBLICO?

**Relatório n.º 2016/1482**

Proc. n.º 2014/234/A5/1314

Dezembro de 2016

**Independência**

**InteGridade**

**ConFiança**

**PARECER:**

Concordo.

Sublinho que os resultados da presente auditoria revelam a inexistência e/ou insuficiência de instrumentos de controlo e gestão críticos na área do urbanismo. Evidenciam, ainda, uma prática desadequada à salvaguarda do interesse público, suscetível de relevar em sede penal e administrativa. À consideração superior.

Subinspetora-Geral

Assinado de forma digital por  
ANA PAULA PEREIRA COSME  
FRANCO BARATA SALGUEIRO  
Dados: 2016.12.13 18:15:35 Z

Concordo com este relatório e, designadamente, com as Conclusões e Recomendações, a fls.29 a 31, e com o proposto no item 4, a fls. 32, salientando o facto de o Município, apesar de notificado para o efeito, não ter exercido o direito do contraditório, pelo que é de considerar a sua concordância tácita com as referidas Conclusões e Recomendações.

À consideração superior,

Chefe de Equipa/Diretor de Projeto

Assinado de forma digital por BELMIRO  
AUGUSTO MORAIS  
Dados: 2016.12.13  
16:45:25 Z

**DESPACHO:**

Concordo.

Observo que as Informações n.ºs 2016/1488 e 2016/1739, acompanham o presente Relatório.

Remeta-se, para homologação, a Sua Exa o Secretário de Estado do Orçamento.

O Inspetor-Geral,  


Digitally signed by VÍTOR  
MIGUEL RODRIGUES BRAZ  
Date: 2016.12.19 11:48:31 Z

Relatório n.º 2016/1482

Processo n.º 2014/234/A5/1314

**AUDITORIA AO MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
CONTROLO DO URBANISMO**

**SUMÁRIO EXECUTIVO**

1. A presente auditoria visou concluir sobre a atividade do Município, ao nível do planeamento territorial, da gestão e fiscalização das operações urbanísticas, bem como das contraordenações e das medidas de tutela da legalidade, tendo em conta as normas legais e

regulamentares aplicáveis, bem como a salvaguarda do interesse público. De acordo com as evidências obtidas (cfr. Anexos 1 a 10) e a análise e avaliação das mesmas (cfr. Cap. 2), os principais resultados desta auditoria são, em síntese, os seguintes:

- |  |  |
|--|--|
| <p>1.1. O PDM encontra-se desatualizado, face à realidade e dinâmica urbanísticas e ao quadro legal atualmente em vigor. Os respetivos Regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes apresentam conceitos indeterminados não densificados, erros, imprecisões e conceitos com definições diferentes, o que dificulta uma gestão urbanística, uniforme e transparente. Para além disso, os órgãos municipais não aprovaram a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho.</p>                                       | <p>PDM desatualizado, com erros, imprecisões e conceitos indeterminados. Carta da REN não aprovada</p>           |
| <p>1.2. Desde a publicação do PDM da Nazaré, em 1997, a atividade de planeamento urbanístico do Município tem sido reduzida, havendo a registar apenas a aprovação de um PP, em 2006.</p>  | <p>Reduzida atividade de planeamento territorial</p>   |
| <p>1.3. Regista-se o sobredimensionamento dos perímetros urbanos no PDM, apesar da evolução da população em sentido decrescente, com os riscos de dispersão da urbanização e sobrecarga do erário municipal com a realização das necessárias infraestruturas urbanísticas.</p>   | <p>Perímetros urbanos sobredimensionados</p>   |
| <p>1.4. O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), republicado em 2004, para além de apresentar algumas insuficiências, está desatualizado, designadamente, por omissão da definição de “obra de impacto relevante”, prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), e em função dos conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.</p>  | <p>Desatualização do RMUE e falta de previsão de obras de impacto relevante</p>                                  |
| <p>1.5. O Regulamento Municipal de Taxas, de 2010, para além de incorreções diversas, não inclui a fundamentação económico-financeira da taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMU) e a fórmula desta taxa não repercute no seu cálculo, à revelia do disposto legalmente, o investimento municipal com infraestruturas gerais. As isenções previstas no Regulamento também não estão fundamentadas, contrariamente ao exigido no Regime Geral de Taxas das Autarquias Locais (RGTA).</p> | <p>Falta de fundamentação económico-financeira da TMU e das isenções de taxas</p>                                |
| <p>1.6. A receita da taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanística (TMU), entre 2011 e 2013 (175,8 mil euros), representou apenas 5,6% das despesas municipais com infraestruturas gerais (3,1 M€).</p>   | <p>Contributo reduzido da TMU para o financiamento do investimento municipal em infraestruturas urbanísticas</p> |

<p>1.7. Numa das operações urbanísticas analisadas, o respetivo licenciamento é nulo por violação do regulamento do PDM, cabendo à instância judicial competente a respetiva declaração, sendo-lhe, para o efeito, remetida pela IGF informação autónoma.</p>	<p>Invalidade do licenciamento de operação urbanística</p>
<p>1.8. Na liquidação e cobrança da TMU e das compensações urbanísticas apurámos erros de que resultou a cobrança, a menos, de 44 424 euros (em relação a 41 386 euros já foi promovida a sua liquidação) e, a mais, de 16 328 euros.</p>	<p>Incorreções na liquidação e cobrança da TMU e compensações</p>
<p>1.9. Foram levantados 22 autos de notícia de contraordenações urbanísticas sem que tivesse sido instaurado o adequado procedimento contraordenacional, omissão que foi regularizada no decurso da auditoria.</p>	<p>Falta de instauração de processos de contraordenação, apesar do levantamento de autos de notícia.</p>
<p>1.10. A instrução dos processos de contraordenações apresentava insuficiências, designadamente, ao nível da fundamentação das sanções propostas e da ponderação da situação económica do infrator.</p>	<p>Deficiente instrução dos processos de contraordenação</p>
<p>1.11. Registou-se a sistemática omissão da aplicação de medidas de tutela, tendo em vista a reposição da legalidade urbanística, particularmente no Centro Histórico da Nazaré. As medidas de tutela de legalidade aplicadas foram, em geral, ineficazes, já que subsiste a maioria das ilegalidades urbanísticas, como situações de facto.</p>	<p>Falta sistemática de aplicação e ineficácia das medidas de tutela para reposição da legalidade urbanística</p>
<p>1.12. Existência de debilidades no sistema de controlo interno em matéria de urbanismo, evidenciadas, designadamente, pelas seguintes situações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Falta de interpretação uniforme das normas do Regulamento do PDM que estabelecem conceitos indeterminados;</li> <li>✓ Falta de atualização anual do coeficiente “K” da fórmula de cálculo da TMU, nos termos regulamentares;</li> <li>✓ Existência de erros e imprecisões diversos na Tabela de Taxas;</li> <li>✓ Despachos e deliberações camarárias, em geral, pouco claros e objetivos;</li> <li>✓ Realização de obras de urbanização, sem ser requerida, nem exigida a necessária licença de obras de urbanização, nem liquidada e paga a compensação em numerário;</li> <li>✓ Licenciamento de obras de urbanização e emissão do correspondente alvará, sem que tivesse sido prestada caução;</li> <li>✓ Informações técnicas dos processos sem fundamentação objetiva do cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;</li> <li>✓ Falta de aprovação formal pelos órgãos municipais da atualização das taxas e de elaboração da necessária fundamentação económico-</li> </ul>	<p>Debilidades do sistema de controlo interno</p>

financeira;

- ✓ Falta de formalização da nota de liquidação das taxas e compensações devidas por cada operação urbanística;
- ✓ Reporte do cálculo das taxas pela emissão da licença, em regra, à data de emissão do alvará, em vez de o ser à data da aprovação da operação urbanística;
- ✓ Medições incorretas da área de construção, em projeto, para efeitos do cálculo das taxas;
- ✓ Erros e omissões na liquidação das taxas administrativas e emissão dos alvarás;
- ✓ Falta de conferência/validação do cálculo das taxas por outro trabalhador, dirigente ou responsável;
- ✓ Erros no registo contabilístico das taxas cobradas e insuficiências nas guias de receita - ponto 2.4.3.1, al. g);
- ✓ Deficiências diversas na instrução dos processos de contraordenações urbanísticas.

1.13. A CMN não remeteu o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PGRCIC) à IGF e aquele Plano não foi objeto de monitorização da sua aplicação, nem de relatórios anuais sobre o grau de implementação das medidas previstas.

Não envio do PGRCIC à IGF e falta de monitorização desse Plano

2. O Município, tendo sido notificado na pessoa do Presidente da Câmara Municipal, para exercício do direito do contraditório institucional, não exerceu esse direito dentro do prazo concedido para o efeito, nem o fez posteriormente, atento o tempo decorrido desde então.

3. As principais recomendações formuladas à Câmara Municipal de Nazaré são as seguintes:

- a) Conclusão da revisão e atualização do PDM, ajustando o solo urbano às reais necessidades de desenvolvimento do Município, eliminando erros e imprecisões constantes do seu Regulamento, Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, bem como aprovação da Carta da REN;
- b) Atualização e aperfeiçoamento do Regulamento de Urbanização e Edificação, do Regulamento de Taxas e do Regulamento de Controlo Interno;
- c) Promoção da liquidação e anulação das taxas cobradas indevidamente;
- d) Adoção das medidas adequadas a uma eficaz reposição da legalidade nas obras em situação irregular;
- e) Envio do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas às diversas entidades, monitorização desse Plano e elaboração de relatórios anuais sobre a sua aplicação.

Principais recomendações

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>Introdução</b> .....	<b>7</b>
1.1	Fundamento .....	7
1.2	Questões e subquestões de auditoria e âmbito .....	7
1.3	Metodologia .....	8
1.4	Contraditório .....	9
<b>2</b>	<b>Resultados da Auditoria</b> .....	<b>10</b>
2.1	Planeamento territorial e expansão urbana .....	10
2.2	Taxas urbanísticas e Investimento municipal em infraestruturas .....	11
2.3	Regulamento do PDM e regulamentos municipais.....	13
2.4	Gestão Urbanística .....	17
2.5	Fiscalização municipal e processos de contraordenação.....	23
2.6	Medidas de tutela da legalidade urbanística .....	24
2.7	Sistema de Controlo Interno e Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas .....	26
<b>3</b>	<b>Conclusões e Recomendações</b> .....	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Propostas</b> .....	<b>32</b>
	<b>LISTA DE ANEXOS</b> .....	<b>33</b>

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

<b>Abc</b>	Área Bruta de Construção
<b>AM</b>	Assembleia Municipal
<b>CIM</b>	Comunidade Intermunicipal
<b>CM</b>	Câmara Municipal
<b>CPA</b>	Código do Procedimento Administrativo
<b>CMN</b>	Câmara Municipal da Nazaré
<b>DA</b>	Divisão Administrativa
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>DR</b>	Diário da República
<b>DUA</b>	Divisão de Urbanismo e Ambiente
<b>IGF</b>	Inspeção-Geral de Finanças
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre os Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis
<b>IUC</b>	Imposto Único de Circulação
<b>LAL</b>	Lei das Autarquias Locais
<b>LBPOTU</b>	Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo
<b>PCM</b>	Presidente da Câmara Municipal
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PGRIC</b>	Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas
<b>PMOT</b>	Planos Municipais de Ordenamento do Território
<b>PNPOT</b>	Programa Nacional de política de Ordenamento do Território
<b>POOC</b>	Plano de Ordenamento da Orla Costeira
<b>PPI</b>	Plano Plurianual de Investimentos
<b>PROT-OVT</b>	Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo
<b>RGAL</b>	Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais
<b>RJGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJUE</b>	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
<b>RPDM</b>	Regulamento do Plano Diretor Municipal
<b>RUECN</b>	Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré
<b>TMU</b>	Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas
<b>UOPG</b>	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 Fundamento

A presente auditoria, no Município da Nazaré, tendo como objeto o controlo do urbanismo, foi realizada em execução do Plano de Atividades da Inspeção-Geral de Finanças (IGF) e teve por finalidade concluir sobre os principais problemas naquela área, considerando o quadro legal e regulamentar aplicável e a robustez do sistema de controlo interno.

### 1.2 Questões e subquestões de auditoria e âmbito

1.2.1 Nesta ação pretendeu-se dar resposta à seguinte questão de auditoria: a atividade municipal, ao nível do planeamento territorial, da gestão e fiscalização das operações urbanísticas, bem como das contraordenações e das medidas de tutela da legalidade, observou as normas legais aplicáveis, bem como o interesse público?

Para o efeito, foram consideradas as seguintes subquestões de auditoria:

- I. Os perímetros urbanos previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) estão ajustados à evolução demográfica do Município?
- II. A gestão urbanística do espaço municipal foi efetuada com base em planos municipais de ordenamento do território com maior detalhe que o PDM ou em unidades de execução?
- III. Qual o grau de cobertura do investimento municipal em infraestruturas urbanísticas, através dos impostos municipais e das receitas das taxas e compensações urbanísticas, em particular da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas?
- IV. Os regulamentos municipais que incidem sobre a gestão urbanística são conformes com o quadro legal em vigor?
- V. As operações urbanísticas foram aprovadas em conformidade com os planos municipais de ordenamento do território (PMOT) em vigor e outras normas urbanísticas aplicáveis?
- VI. O controlo interno instituído no Município assegurou a liquidação e cobrança das taxas urbanísticas, bem como das cedências ao domínio público municipal e das compensações, em numerário e em espécie, de acordo com as normas legais e regulamentares?
- VII. O controlo interno municipal garante a eficácia e eficiência na fiscalização das operações urbanísticas e na aplicação das medidas de tutela de legalidade, bem como na tramitação e decisão dos processos de contraordenações, em matéria de ilícitos urbanísticos?
- VIII. O Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PGRIC) da autarquia, nos aspetos relacionados com a área do Urbanismo, inclui os riscos e as medidas adequadas à sua prevenção e foi objeto de monitorização da sua aplicação?

1.2.2 A presente auditoria abrangeu o triénio 2011/2013 e incidiu sobre o Município da Nazaré, com particular destaque nos seguintes serviços:

- a) Divisão de Urbanismo e Ambiente (DUA), que tem a seu cargo o planeamento territorial, a gestão urbanística e a fiscalização de obras particulares;
- b) Gabinete de Consultadoria Jurídica e Contencioso, quanto aos processos de contraordenação urbanística.

A organização dos serviços municipais<sup>1</sup> compreende uma estrutura hierarquizada, constituída por 3 unidades orgânicas flexíveis e 17 subunidades orgânicas, nomeadamente a DUA, e respetivas Subunidades de Urbanismo e Fiscalização e de Serviços Urbanos e Ambiente.

### 1.3 Metodologia

O desenvolvimento da ação obedeceu às seguintes fases e aos procedimentos de controlo previstos no Guião de Controlo do Ordenamento do Território e do Urbanismo nas Autarquias Locais<sup>2</sup>, designadamente:

- a) O planeamento da ação implicou a análise preliminar da estrutura orgânica e regulamento dos serviços municipais e do sistema de controlo interno, incluindo a identificação dos procedimentos utilizados e dos respetivos intervenientes, o levantamento do universo a auditar, a seleção das amostras e a elaboração do plano de auditoria.

A amostra abrangeu 9 processos urbanísticos<sup>3</sup> (8, de edificação e 1 de loteamento)<sup>4</sup>, com 37 510 m<sup>2</sup> de área de construção<sup>5</sup>, num total de 179 operações urbanísticas aprovadas no triénio 2011/2013, com 111 520,95 m<sup>2</sup> de área de construção<sup>6</sup>.

A seleção dos processos a analisar foi feita segundo uma análise de risco e de forma a abranger a diversidade das modalidades de controlo prévio legalmente previstas, tendo considerado os critérios da materialidade, localização, tipo e finalidade das operações urbanísticas.

Foi selecionada, ainda, uma amostra de 13 processos de contraordenações urbanísticas<sup>7</sup>, representando cerca de 10% do total de processos instaurados no triénio 2011/2013, e 16 processos relativos a medidas de tutela de legalidade<sup>8</sup>.

Não existiram, no triénio de referência, quaisquer contratos de planeamento, urbanização e/ou permuta por não terem ocorrido no triénio 2011/2013<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> Aprovada no âmbito da vigência do DL n.º 305/2009 e publicada através do despacho n.º 4861/2011 – D.R., 2ª série, nº 55, de 18/03/2011, foi revista após a publicação da Lei n.º 49/2012, de 29/08, através do Despacho n.º 7110/2013, no D.R., 2ª série, nº 105, de 31/05/2013.

<sup>2</sup> A que se refere a informação nº 289/2013, aprovada em 08/03/2013.

<sup>3</sup> Incluindo processos de licenciamento e de comunicação prévia.

<sup>4</sup> Processos de edificação n.º 214/07, 16/08, 161/08, 88/09, 40/10, 104/10, 1/11 e 78/11; Processo de loteamento n.º PL 3/06.

<sup>5</sup> A amostra representa 5% dos processos urbanísticos e 29% da área de construção aprovada pela CMN, num total de 37.510,00 m<sup>2</sup> (35 333,50 m<sup>2</sup> de área de construção referente a processos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia de construção e 2 176,50 m<sup>2</sup> de área de construção prevista em loteamento).

<sup>6</sup> As áreas em causa referem-se à área de construção total dos edifícios objeto de licenciamento/aprovação camarária, conforme dados fornecidos pelos serviços da autarquia. Estas áreas podem, contudo, ser menores, considerando, nomeadamente, as situações de mera alteração ou ampliação do edificado, relativamente às quais foi considerada a área total de construção e não apenas a área da ampliação/alteração. Ressalvam-se também algumas situações de duplicação de valores - casos em que o mesmo edificado terá sido objeto de dois processos individualizados pelos serviços camarários. Verificaram-se múltiplos erros nos processos analisados, quanto às medições dos projetos e às discrepâncias constantes dos alvarás, os quais apresentam áreas de construção que, frequentemente, diferem da medição dos projetos. Os valores em causa apenas relevam, no contexto do projeto de relatório, para efeitos do apuramento do peso da amostra, pelo que optou-se por considerar a área total dos edifícios conforme os dados fornecidos pelos serviços.

<sup>7</sup> Processos n.º 4/2011, 6/2011, 10/2011, 11/2011, 28/2011, 12/2012, 13/2012, 14/2012, 15/2012, 16/2012, 17/2012, 8/2013 e 9/2013.

<sup>8</sup> Processos n.º 098/11, 099/11, 100/11, 101/11, 102/11, 105/11, 106/11, 003/12, 009/12, 031/12, 035/12, 011/13, 012/13, 035/13, 042/13 e 043/13.

- b) A execução da ação obedeceu, com os adequados ajustamentos e atualizações, às orientações constantes do já aludido Guião de Controlo do Ordenamento do Território e Urbanismo, de que se destacam os seguintes aspetos:
- ✓ Realização de testes substantivos, em relação aos processos incluídos nas amostras;
  - ✓ Análise do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas;
  - ✓ Elaboração deste projeto de relatório.
- c) Os principais critérios/referenciais de análise tidos em conta na execução da presente ação foram o quadro legal<sup>10\_11\_12\_13\_14</sup> e regulamentar<sup>15\_16\_17</sup>, bem como o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas do Município.
- d) No desenvolvimento desta ação foram utilizadas, basicamente, as seguintes técnicas:
- ✓ Análise documental;
  - ✓ Tratamento e análise de dados financeiros e urbanísticos;
  - ✓ Realização de entrevistas informais e preenchimento de questionários;
  - ✓ Recolha, nos respetivos locais, de elementos complementares e atualizados, nomeadamente fotografias sobre o estado de operações urbanísticas incluídas na amostra, cuja análise suscitou dúvidas quanto à sua legalidade.

#### 1.4 Contraditório

O projeto de relatório foi remetido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, para exercício do direito de contraditório institucional formal pela entidade auditada, em cumprimento do disposto no artigo 12.º do DL n.º 276/2007, de 31 de julho, e nos artigos 19.º e 20.º do Despacho n.º 6387/2010 (Regulamento do Procedimento de Inspeção da IGF), aprovado por despacho do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, de 5 de abril. Porém, a autarquia local não exerceu esse direito.

---

<sup>9</sup> Dados fornecidos pelos serviços municipais.

<sup>10</sup> Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com as alterações entretanto introduzidas.

<sup>11</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações entretanto introduzidas.

<sup>12</sup> Regime jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações entretanto introduzidas.

<sup>13</sup> Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais (RGTA), aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, com as alterações entretanto introduzidas.

<sup>14</sup> Ilícito de mera ordenação Social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, com as alterações entretanto introduzidas.

<sup>15</sup> Plano Diretor Municipal e Planos de Pormenor (PDM e PP).

<sup>16</sup> Regulamentos municipais de urbanização e edificação e de taxas e compensações em vigor.

<sup>17</sup> Norma de controlo interno e princípios básicos do controlo interno.

## 2 RESULTADOS DA AUDITORIA

### 2.1 Planeamento territorial e expansão urbana

#### 2.1.1 Instrumentos de Gestão Territorial

Apesar de prevista no PDM de Nazaré, de 1997, a elaboração e aprovação de ulteriores Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), nomeadamente, Planos de Urbanização e de Pormenor, em vários espaços delimitados como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)<sup>18</sup>, num total de 13<sup>19</sup>, a atividade de planeamento do Município da Nazaré, resumiu-se, até à realização desta auditoria, à aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades - UOPG 10<sup>20</sup>.

A gestão urbanística vem sendo efetuada, conseqüentemente, com base num instrumento geral para todo o concelho (PDM), desadequado, para o efeito, uma vez que não estabelece em concreto o desenho urbano do território (função dos planos de urbanização e dos planos de pormenor), ao qual as operações urbanísticas se deveriam adequar de forma coerente, equilibrada e integrada, constituindo uma verdadeira omissão por parte da autarquia, no âmbito das suas atribuições neste domínio, para além de não assegurar a adequada perequação de benefícios e encargos na execução do Plano.

(Anexo 1)

#### 2.1.2 Análise dos perímetros urbanos do PDM

O concelho da Nazaré constitui, no plano do ordenamento do território, um caso singular no contexto da sub-região Oeste, caracterizando-se pela concentração edificatória e demográfica nos principais aglomerados urbanos<sup>21</sup>, com particular destaque para a sede do concelho (vila da Nazaré), que concentra cerca de 2/3 da população total do concelho, assumindo, pelo contrário, o povoamento disperso, um peso inferior a 1/5 da ocupação urbanística, reconduzido a apenas parte da freguesia de Famalicão.

Estas especificidades acabam por revelar-se favoráveis, assegurando uma maior racionalidade e eficiência dos investimentos municipais em infraestruturas.

Face aos dados reunidos, o perímetro urbano previsto no PDM de 1997 em vigor (887,4 ha) partiu de um espaço urbano existente de 431 ha, acrescido de uma área de expansão de cerca de 375 ha (87%, face ao existente)<sup>22</sup>.

<sup>18</sup> Art.º 5.º, n.º 23) do PDM: “Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — as UOPG correspondem às áreas em que se prevê a necessidade de elaboração de outros planos de ordenamento, de modo a consagrarem efetivamente os objetivos do Plano Diretor Municipal.”

<sup>19</sup> Vd. art.º 31.º, n.º 3, 42.º, n.º 4, 43.º, n.º 2, 44.º, n.º 2, 48.º, n.º 3, 50.º, 51.º, 54.º, 55.º, 58.º, n.º 1, 60.º, n.º 2 e 62.º do Regulamento do PDM.

<sup>20</sup> Sendo este PP, ademais, quer do ponto de vista da dimensão da área abrangida, quer da localização, de pouca relevância no contexto do planeamento urbanístico do concelho.

<sup>21</sup> Contrariamente ao padrão de povoamento da sub-região Oeste, onde o povoamento disperso constitui o dominante (em 2001, 66% da população residia em aglomerados com menos de 2000 habitantes).

<sup>22</sup> Dados extraídos de publicação da Direção-Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano – “Planos Diretores – Georeferenciação de áreas urbanas, turísticas e industriais” – 1998.

Este perímetro urbano de expansão é claramente excessivo, tanto mais que assentou numa projecção demográfica da população residente de 3,5%, no prazo de 10 anos (de 15 459 habitantes, em 1995, projetaram-se 16 000 habitantes, no prazo de 10 anos), que veio a demonstrar-se incorreta, na medida em que a população acabou por decrescer cerca de 2%, entre 1995 e 2011 (passou de 15.459 para 15 158 habitantes).

Pese embora excedentária, como na generalidade dos PDM da primeira geração, a delimitação do espaço urbano pode não ter assumido na Nazaré, como noutros casos, um sobredimensionamento gerador de custos exponenciais para o Município com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas, uma vez que o tipo de povoamento do concelho não é disperso, por se concentrar essencialmente em três aglomerados - Vila da Nazaré, Valado de Frades e Famalicão. Sem prejuízo disso, a delimitação do espaço urbano deverá ser objeto de reponderação no âmbito da revisão do PDM, ajustando-o às necessidades do concelho.

(Anexo 1)

## 2.2 Taxas urbanísticas e Investimento municipal em infraestruturas

### 2.2.1 Peso das taxas e impostos na receita municipal

As receitas provenientes de impostos municipais, num total de 12 M€, em geral conexos com o património imobiliário (v.g. IMI e IMT) ou com a utilização de infraestruturas municipais (v.g. IUC), representaram, no triénio em análise, cerca de 39% da receita corrente municipal e registaram um aumento de 2%, entre 2011 e 2013, conforme quadro seguinte:

**QUADRO 1 – PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS E DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA MUNICIPAL**

Unidade: €

RECEITAS MUNICIPAIS	2011	2012	2013	TRIÉNIO 2011/2012/2013
<b>TOTAL (1)</b>	13.114.949,78	12.282.751,92	15.754.864,62	<b>41.152.566,32</b>
<b>CORRENTE (2)</b>	10.243.692,28	10.233.465,70	10.611.432,06	<b>31.088.590,04</b>
<b>TAXAS URBANÍSTICAS (3)</b>	271.947,79	122.088,82	61.679,28	<b>455.715,89</b>
<b>IMPOSTOS MUNICIPAIS (4)</b>	4.102.474,85	3.813.023,45	4.186.731,75	<b>12.102.230,05</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS NA RECEITA TOTAL (3)/(1)</b>	2,07%	0,99%	0,39%	<b>1,11%</b>
<b>PESO DAS TAXAS URBANÍSTICAS NA RECEITA CORRENTE (3)/(2)</b>	2,65%	1,19%	0,58%	<b>1,47%</b>
<b>PESO DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA TOTAL (4)/(1)</b>	31,28%	31,04%	26,57%	<b>29,41%</b>
<b>PESO DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS NA RECEITA CORRENTE (4)/(2)</b>	40,05%	37,26%	39,45%	<b>38,93%</b>

Fonte: mapas de execução orçamental e outros dados fornecidos pelos serviços financeiros da autarquia

Por sua vez, a receita das taxas urbanísticas (incluindo taxas administrativas, taxa municipal de urbanização (TMU) e compensações em numerário), no montante de 456 mil euros, teve uma expressão muito reduzida na receita corrente do Município (cerca de 1,5%) e apresentou uma evolução negativa (-90,8%), ente 2011 e 2013, ao passar de 271,9 mil euros para 61,7 mil euros.

**QUADRO 2 – TAXAS URBANÍSTICAS COBRADAS NO TRIÉNIO 2011/2013**

TAXAS URBANÍSTICAS	2011	2012	2013	Unidade: €	
				TRIÉNIO 2011/2012/2013	%
<b>POR EMISSÃO DE LICENÇAS</b>	156.644,05	74.539,43	33.840,78	265.024,26	58,16
<b>T.M.U.</b>	115.303,74	32.609,41	27.838,50	175.751,65	38,57
<b>COMPENSAÇÕES EM NUMERÁRIO</b>	0,00	14.939,98	0,00	14.939,98	3,28
<b>TOTAL</b>	<b>271.947,79</b>	<b>122.088,82</b>	<b>61.679,28</b>	<b>455.715,89</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dados fornecidos pelos serviços financeiros da autarquia

De acordo com este Quadro, a maior parte da receita das taxas urbanísticas – 456 mil euros - corresponde a taxas devidas pela aprovação administrativa das operações urbanísticas, que representaram 58% daquela receita, enquanto a taxa municipal de urbanização e as compensações em numerário pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva contribuíram, respetivamente, com 39% e 3% para a receita das taxas urbanísticas, conforme se constata no quadro anterior.

Todavia, essa distribuição, efetuada a partir dos valores fornecidos pelos serviços financeiros, na ausência de informação obtida diretamente dos registos contabilísticos da classificação económica da receita, não é fiável, já que, no âmbito da análise das guias de receita, constatarem-se inúmeros erros no registo contabilístico das taxas. A este propósito, é particularmente questionável o valor das compensações nos vários anos, já que este não se coaduna com os montantes arrecadados, apurados na análise da amostra.

**2.2.2 Despesa Municipal em infraestruturas e respetiva cobertura pela receita da TMU**

No triénio 2010/2013, o investimento na urbanização (infraestruturas propriamente ditas, equipamentos públicos e espaços verdes) correspondeu a 3,13 M€, conforme quadro seguinte, enquanto as receitas urbanísticas, em que se incluem os impostos municipais, as taxas urbanísticas e compensações urbanísticas em dinheiro, ascenderam a 12,56 M€, pelo que estas receitas mostraram-se mais que suficientes para o financiamento da urbanização municipal, por serem quatro vezes superiores ao seu custo.

**QUADRO 3 – PESO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL EM INFRAESTRUTURAS GERAIS NA DESPESA DO MUNICÍPIO**

PPI / ANO	2011	2012	2013	Unidade: €	
				2011 / 2012 / 2013	
<b>INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS</b>	166.784,40	187.645,26	315.835,43	672.265,09	
<b>EQUIPAMENTOS PÚBLICOS</b>	557.044,47	967.912,49	885.814,36	2.410.771,32	
<b>ESPAÇOS VERDES</b>	6.027,46	11.208,03	32.673,06	49.908,57	
<b>TOTAL (INFRAESTRUTURAS-GERAIS) (1)</b>	<b>731.856,33</b>	<b>1.166.765,80</b>	<b>1.234.322,85</b>	<b>3.132.944,98</b>	
<b>DESPESA TOTAL DO MUNICÍPIO (2)</b>	<b>11.709.268,54</b>	<b>8.365.651,34</b>	<b>14.569.042,09</b>	<b>34.643.961,97</b>	
<b>DESPESA DE CAPITAL DO MUNICÍPIO (3)</b>	<b>2.649.384,62</b>	<b>2.639.849,92</b>	<b>2.472.453,06</b>	<b>7.761.687,60</b>	
<b>PESO DO CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS GERAIS NA DESPESA TOTAL DO MUNICÍPIO (1)/(2)</b>	6,25%	13,95%	8,47%	9,04%	
<b>PESO DO CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS GERAIS NA DESPESA DE CAPITAL DO MUNICÍPIO (1)/(3)</b>	27,62%	44,20%	49,52%	40,36%	
<b>RECEITA PERTINENTE A TMU (4)</b>	115.303,74	32.609,41	27.838,50	175.751,65	
<b>PESO DA TMU NO CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS GERAIS (4)/(1)</b>	15,75%	2,79%	2,26%	5,61%	

Fonte: mapas de execução orçamental e outros dados fornecidos pelos serviços financeiros da autarquia

Refira-se, contudo, que a maior parte dessa receita provém de impostos municipais, que, contrariamente à taxa pela emissão das licenças, não servem de contrapartida aos benefícios decorrentes da aprovação das operações urbanísticas, nem aos custos municipais com a realização de infraestruturas urbanísticas, como sucede na TMU.

Ora, constituindo a TMU uma contraprestação devida ao Município pelos encargos suportados com a realização, a manutenção e o reforço de infraestruturas urbanísticas que servem as operações urbanísticas, aquela receita, nos anos analisados, representou em média, apenas, 5,6% das despesas de infraestruturas gerais, como se pode verificar no Quadro 3, tendo variado entre 16%, em 2011, e 2,3%, em 2013.

Assim, atendendo aos princípios de equivalência jurídica e proporcionalidade, bem como da justa repartição dos encargos públicos subjacentes à cobrança desta taxa, verifica-se que os montantes arrecadados se revelam, no período em análise, manifestamente insuficientes para financiar ou sequer compensar aqueles custos<sup>23</sup>.

### 2.3 Regulamento do PDM e regulamentos municipais

#### 2.3.1 Regulamento do Plano Diretor Municipal

O PDM da Nazaré foi publicado em 16/01/1997, tendo sofrido uma alteração sujeita ao regime simplificado, em 07/05/2002.

Muito embora se tenha dado início ao processo de revisão no mandato anterior, este apenas foi retomado recentemente (em abril de 2016) pelo atual executivo, mantendo-se em vigor a versão referida.

Relativamente ao conteúdo e disposições do PDM, constataram-se falhas e insuficiências várias, a saber:

- a) O PDM encontra-se desatualizado, face à realidade e dinâmica urbanísticas, demográficas e económicas atuais do concelho;
- b) A cartografia que o constitui (plantas de ordenamento e condicionantes) apresenta vários erros e imprecisões, quanto aos perímetros urbanos, limites da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional<sup>24</sup>, não permitindo, por isso, uma gestão urbanística transparente, pormenorizada e rigorosa. Acresce que, até ao momento, ainda não foi aprovada nem publicada a Carta da REN do concelho;
- c) As normas do Regulamento do PDM encontram-se também desatualizadas face à Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo<sup>25</sup> (LBOTU), ao atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>26</sup> (RJIGT), bem como ao regime de classificação e qualificação do solo<sup>27</sup>;

<sup>23</sup> Cfr. art.ºs 4.º e 5.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro (RGTA).

<sup>24</sup> Apesar de tudo, hoje, mitigadas pela cartografia digital oficial com georreferenciação, homologada.

<sup>25</sup> Lei n.º 48/98, de 11/08, entretanto revogada pela Lei n.º 31/2014, de 30/05 – Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

<sup>26</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, entretanto revogado pelo DL 80/2015, de 14/05.

<sup>27</sup> Previsto no Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29/05)

- d) Por sua vez, o conteúdo de alguns conceitos urbanísticos utilizados (v.g. superfície bruta de pavimento vs Área de construção; índice de construção bruto vs índice de ocupação; etc.) também diverge, nomeadamente, dos previstos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29/05, no RJIGT, no RJUE e demais legislação conexas;
- e) Uma parte do território foi, desde há muito, objeto de regulamentação pelo POOC Alcobaça-Mafra, cuja aplicação direta e imediata veio impor regras diferentes, designadamente na orla litoral (faixa de 500 m), nas “áreas urbanas em faixa de risco”, nomeadamente, no sopé do promontório, na zona náutica de recreio (futura marina – em Caixins), ou quanto à implementação da UOPG 13 na zona baixa de São Gião, sem que o PDM tivesse sido conformado com aquelas alterações;
- f) As normas substantivas do regulamento do PDM que ditam, nomeadamente, os parâmetros de edificabilidade, utilizam conceitos diferentes e não coincidentes com os estabelecidos nas próprias definições do mesmo (art.º 5.º do Regulamento)<sup>28</sup>.
- g) Remetendo as normas do regulamento para a aplicação de índices de edificabilidade em várias UOPG, estas não se encontram delimitadas na planta de ordenamento, mas apenas numa outra planta (planta de delimitação das UOPG)<sup>29</sup>, causando dificuldades na gestão urbanística decorrentes da necessidade da sua sobreposição/comparação.

Todos estes aspetos criam dificuldades acrescidas de aplicação das normas do PDM, em prejuízo de uma gestão urbanística adequada, uniforme e transparente.

Para além disso, constatou-se também que a CMN nunca, em todo o tempo de vigência do PDM, aprovou qualquer interpretação uniforme das normas do Plano que estabelecem conceitos indeterminados – vg. o previsto na alínea b), do n.º 3, do artigo 42.º (conceito de “cércea dominante no local”) -, que permitisse densificar os critérios/pressupostos da sua aplicação, em prol, mais uma vez, da igualdade de tratamento e da transparência da gestão urbanística<sup>30</sup>.

### 2.3.2 Regulamento de Urbanização e Edificação, de 2004

2.3.2.1 O Município aprovou, em 2004, alterações ao Regulamento de Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré (RUECN)<sup>31</sup>. Este Regulamento, além de contemplar uma tabela de taxas administrativas relativas aos processos urbanísticos (entretanto revogada, a partir de 2010, com a entrada em vigor do novo Regulamento de taxas), define também um conjunto de institutos que

<sup>28</sup> Por exemplo: cércea dominante (n.º 3 do art.º 42.º) e cércea (n.º 12 do art.º 5.º); índice de implantação, incluindo anexos (n.º 6 do art.º 36.º) e índice de implantação (n.º 19 do art.º 5.º); altura máxima da edificação (al. d), n.º 6, art.º 36.º; al. b), n.º 2, art.º 56.º) e cércea (n.º 12 do art.º 5.º); densidade bruta máxima (hab/ha) (n.º 3 do art.º 61.º) e densidade bruta (fogo/ha) (n.º 16 do art.º 5.º); obras de conservação, restauro, adaptação, remodelação e reconstrução (al. a), b) e f), n.º 3, do art.º 31.º) e obras de recuperação, renovação, ampliação e alteração (n.ºs 8, 9, 10 e 11 do art.º 5.º).

<sup>29</sup> Cfr. n.º 2, do art.º 1.º e art.º 62.º do RPDM.

<sup>30</sup> Os únicos esforços de uniformização interpretativa de que tivemos conhecimento, referem-se a um pedido de parecer à Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, quanto à interpretação do texto da alínea c), do art.º 52.º, do Regulamento do PDM e um parecer da mesma Comissão sobre a interpretação da alínea c), do n.º 3, do art.º 31.º do Regulamento do PDM.

<sup>31</sup> Republicado no DR, Apêndice nº 106 – II série, nº 201, de 26/08/2004.

decorrem do RJUE, tais como a definição de operação urbanística com “impacte semelhante a um loteamento” ou “obras de escassa relevância urbanística”.

Estabelece, também, com aplicabilidade às operações analisadas na auditoria:

- ✓ A isenção e redução de taxas previstas nesse Regulamento (artigo 9.º);
- ✓ A fórmula de cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMU) e pressupostos da sua redução (artigo 25.º e 26.º); e
- ✓ As fórmulas de cálculo das compensações em espécie e em numerário por não cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva nos termos previstos na portaria que define as respetivas áreas de dimensionamento, para a qual remete (artigo 30.º e 31.º).

2.3.2.2 Relativamente ao conteúdo do Regulamento, parecem-nos pertinentes as seguintes observações:

- a) O Regulamento encontra-se desatualizado face ao regime definido no RJUE e no Decreto Regulamentar 9/2009, de 29/05, quer quanto ao significado dos conceitos utilizados, quer por omissão da definição de “obra de impacto relevante”, prevista no nº 5 do artº 44º do RJUE, na redação da Lei 60/2007, de 4/09;
- b) Uma das situações tipificadas como obras de impacte semelhante a um loteamento, no caso, “as construções e edificações que envolvam um redimensionamento dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente”<sup>32</sup> - está definida em termos demasiado genéricos e abstratos sendo suscetível, por isso, de alguma subjetividade e falta de uniformidade na sua aplicação, na ausência de referenciais objetivos, com repercussões, naturalmente, nas taxas urbanísticas devidas<sup>33</sup>;
- c) O coeficiente “Cm”, segundo a redação do RUECN, induz à multiplicação por 100 do preço por metro quadrado de área de construção publicado anualmente por portaria, quando, na realidade, se pretende aplicar o valor unitário por m2, tal como tem sido prática dos Serviços, pelo que estamos perante um erro que a autarquia local deve corrigir, uma vez que se manteve no Regulamento de Taxas do Município de 2010.

2.3.2.3 No que concerne às taxas urbanísticas em geral<sup>34</sup>, o Município optou por revogar parcialmente o Regulamento, com a entrada em vigor do Regulamento de Taxas do Município da Nazaré, de 27/07/2010, analisado no ponto seguinte, onde foi incluída a regulamentação daquelas taxas.

### 2.3.3 Regulamento de Taxas, de 2010

O Regulamento de Taxas do Município da Nazaré, de 2010<sup>35</sup>, que inclui a justificação económico-financeira das taxas, exigida pelo Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais<sup>36</sup>, foi elaborado por entidade exterior ao Município, no âmbito de protocolo com a Comunidade Intermunicipal do Oeste.

<sup>32</sup> “(...) nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, etc.” - cfr. alínea c), do artº 6º, do RUECN de 2004.

<sup>33</sup> Segundo informação dos serviços, esta alínea não tem sido aplicada.

<sup>34</sup> As compensações mantiveram-se regulamentadas no RUECN, de 2004, contrariamente às taxas administrativas pela emissão da licença e à taxa municipal de urbanização.

A análise desse Regulamento suscitou as seguintes observações:

- a) A fórmula de cálculo da TMU<sup>37</sup> obedece, em geral, aos parâmetros exigíveis no RJUE<sup>38</sup>, designadamente, o custo do m<sup>2</sup> de construção, a localização e o uso das operações urbanísticas. Porém, não repercute diretamente o investimento municipal programado na execução, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas<sup>39</sup>.
- b) O coeficiente “K”<sup>40</sup>, relativo ao desenvolvimento económico concelhio, não tem vindo a ser anualmente atualizado, nos termos regulamentares;
- c) Além disso, a fundamentação económico-financeira das taxas, especialmente, a da TMU, é praticamente inexistente<sup>41</sup>, sendo, para as demais taxas, insuficiente e/ou de conteúdo genérico.  
Com efeito, a fundamentação publicada em anexo ao Regulamento de taxas (em 2010) visou apenas, validar as fórmulas de cálculo da TMU, já em vigor desde 2004, em que a sua fundamentação económico-financeira ainda não era exigida, nos termos contemplados. entretanto, pelo RGTAL.  
Ora, o RGTAL sanciona a não fundamentação<sup>42</sup> das taxas com a nulidade das respetivas normas regulamentares, devendo, portanto, a CMN, no procedimento em curso de revisão do regulamento de taxas da CMN, acautelar a devida fundamentação económico-financeira, nos termos legalmente exigidos.
- d) O Regulamento é também omissivo quanto à fundamentação das isenções previstas no artigo 21.º, em incumprimento da alínea d), do n.º 2, do artigo 8.º, do RGTAL;
- e) A Tabela de Taxas apresenta também erros e imprecisões, por exemplo:
  - Os coeficientes de localização, utilização e situação (FI, FII e FIII) são indicados incorretamente com referência a “euros”;
  - A taxa pelo licenciamento de obras por metro quadrado de área de construção foi fixada no valor de “21,00 euros” (alínea c), do n.º 1, do artigo 9.º da Tabela), quando o valor que se pretendia aplicar era de 1 euro, o qual de resto, vem sendo aplicado e anualmente atualizado<sup>43</sup>;

<sup>35</sup> Publicado no D.R., 2ª série, nº 144, de 27/07/2010. Aprovação extemporânea face ao prazo previsto no art.º 17.º do RGTAL, o que significou a revogação das taxas no período que mediou entre 30/04/2010 e 27/07 do mesmo ano.

<sup>36</sup> Lei 53-E/2006, de 29/12.

<sup>37</sup> Art.º 25.º do RUECN.

<sup>38</sup> N.º 5 do art.º 116.º do RJUE.

<sup>39</sup> Cfr. al. a), do n.º 5, do art.º 116.º do RJUE e o princípio da equivalência jurídica – art.º 4.º do RGTAL.

<sup>40</sup> K – Corresponde à constante de ajustamento da taxa aos níveis de desenvolvimento económico concelhio, compreendida entre 0,007 e 0,018, a definir anualmente pelo Município, com a aprovação do plano plurianual de investimento e orçamento, vigorando, para o ano de 2010, o valor de 0,012.

<sup>41</sup> Tendo em conta o exigido legalmente, atento o disposto na alínea a), do n.º 1, do art.º 6.º, do RGTAL, e no n.º 5, do art.º 116.º, do RJUE.

<sup>42</sup> Vd. n.º 2, do art.º 8.º, da Lei 53-E/2006, de 29/dez, com as alterações sofridas.

<sup>43</sup> No Regulamento de 2004, este valor era de 0,90 euros por metro quadrado de construção. Em 2012, na Tabela de Taxas o valor de 21 euros valor foi retificado e atualizado para 1,05 euros.

- f) Também a atualização anual da Tabela de Taxas anexa ao Regulamento de Taxas não observou o estatuído legalmente.

Com efeito, as taxas foram objeto de atualização anual, entre 2011 e 2012, sem haver evidência da sua aprovação pelos órgãos municipais, designadamente aquando da aprovação dos orçamentos municipais.

Acresce que as atualizações, nesses anos e também em 2013, previstas nos n.ºs 1 (atualização em função do índice de preços, evolução dos custos de mercado e outros fatores) e 2 (atualização extraordinária) do artigo 37.º do Regulamento de Taxas, teriam sempre de ser objeto de fundamentação económico-financeira, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 9.º do RGTAL, por não se limitarem à atualização em função da inflação, o que não sucedeu.

As omissões referidas põem em causa a validade e eficácia das atualizações das taxas e, conseqüentemente, a legalidade da sua liquidação e cobrança, nesse período.

- g) A definição do momento de liquidação das taxas no Regulamento em causa carece de clarificação, na medida em que o disposto no n.º 2 do artigo 7.º, que reporta, genericamente, aquele momento ao deferimento do pedido de licenciamento, está em contradição com o estabelecido no n.º 1 do art. 8.º, que o remete para o ato da entrega do pedido.

O Regulamento deverá, pois, ser clarificado, tendo em conta que as taxas devidas pela apreciação dos processos urbanísticos deverão ser liquidadas e cobradas aquando da entrega dos pedidos, de forma a assegurar o pagamento dos custos que a autarquia local tem com essa atividade<sup>44</sup>, enquanto a taxa relativa à aprovação da operação urbanística (que tem a ver com o benefício decorrente dessa aprovação) e a TMU deverão ser liquidadas no momento do deferimento do pedido de licenciamento (cfr. artigo 117.º, n.º 1, do RJUE) e cobradas com o pedido de emissão da licença, pelo que essa diferença de regime deve resultar claramente do Regulamento, o que não sucede.

## 2.4 Gestão Urbanística

### 2.4.1 Delegações de competências e outros despachos com relevância na área do urbanismo

No que respeita a delegações de competências no âmbito do urbanismo, no mandato 2009/2013, a CM, em reunião de 9/11/2009, delegou no PCM as suas competências para o licenciamento de construções, autorização de utilização, conservação e demolição de edifícios<sup>45</sup>, contrariamente ao verificado no mandato atual, com início em 2013<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> Sob pena da cobrança dos custos estar muito dificultada em relação aos processos apreciados pelos Serviços e que culminam com uma não aprovação ou em que o respetivo alvará nunca chega a ser solicitado.

<sup>45</sup> Cfr. alínea a), do n.º 5, do art.º 64.º Lei nº 169/99, de 18/09, com as alterações sofridas. Foram ainda delegadas as competências previstas nas restantes alíneas do mesmo artigo.

<sup>46</sup> No mandato atual, com início em 2013, a CM, em reunião de 12/06/2014, delegou no PCM apenas as competências para ordenar a demolição de construções que ameacem ruína (alínea w), do art.º 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro), acrescidas das competências no âmbito do RJUE para ordenar a consulta a entidades exteriores, ordenar a audiência prévia em processos urbanísticos e não as competências para licenciamento de operações urbanísticas.

Quanto a esta matéria, atendendo a que a quase totalidade das operações urbanísticas analisadas foram licenciadas no mandato anterior, não foram analisadas situações de invalidade dos atos por incompetência do órgão decisor.

Merecem ainda referência, neste contexto, o despacho do PCM, de 5/02/2014, onde se determina que os serviços administrativos relativos às taxas e licenças, passem da dependência da Divisão Administrativa, como acontecia até então, e fiquem na dependência hierárquica e funcional da DUA, e um outro despacho, também do PCM, de 10/02/2014, nomeando um gestor de processos.

#### 2.4.2 Tramitação e decisão dos processos

##### 2.4.2.1 Conformidade legal das operações urbanísticas

Registaram-se duas situações de invalidade dos atos de licenciamento, referentes ao processo nº 40/2010 (construção de um edifício de apartamentos turísticos, em nome de Euro-Mariva – Investimentos Imobiliários, S.A.) e ao processo nº 104/2010 (construção de um equipamento de talassoterapia, em nome de “Barra Talasso, Lda.”).

**QUADRO 4 - LICENÇAS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS EM VIOLAÇÃO DAS NORMAS DO PDM**

Processo	Objeto	Causas da violação do IGT	Atos administrativos de licenciamento	Normas violadas
<b>40/2010</b> (Anexo 7)	Edifício de apartamentos turísticos	Aprovação de edifício com 5 pisos, em violação da cêrcea dominante no local – 4 pisos.	Deliberações camarárias de 2/07/2010, 30/12/2010 e 18/09/2013 e despacho do PCM de 4/07/2011 <sup>47</sup> .	Artigo 42.º, n.º 3, al. b) do RPDM da Nazaré.
<b>104/2010</b> (Anexo 8)	Equipamento de talassoterapia	Operação localizada em Reserva Ecológica Nacional, sem prévia autorização da CCDR	Despacho do PCM de 25/08/2011	Artigo 42.º, n.º 1, conjugado com o artigo 20.º, n.º 1 e anexo III, do DL 166/2008, de 22/ago

Fonte: Processos urbanísticos disponibilizados pelo Município

##### a) Processo n.º 40/2010

A operação urbanística em causa é violadora das normas urbanísticas definidas no PDM em vigor, designadamente da cêrcea dominante no local<sup>48</sup>, de que resulta a nulidade do licenciamento<sup>49</sup>, cuja apreciação é da competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Acresce a inexistência de ato expresso de deferimento final no processo (despacho ou deliberação na forma legalmente exigida)<sup>50</sup>.

(Anexo 7)

##### b) Processo n.º 104/2010

A invalidade dos atos neste processo<sup>51</sup>, na forma de nulidade, reside no facto da operação se localizar em área, que, de acordo com a planta de condicionantes do PDM e com a sua natureza, estava inserida

<sup>47</sup> Referenciado no alvará, o despacho do PCM de 04/07/2011, mas inexistente, todavia, no processo.

<sup>48</sup> Alínea b), do n.º 3, do art.º 42.º, do RPDM.

<sup>49</sup> Por força do disposto no art.º 68.º, alínea a) do RJUE.

<sup>50</sup> Nos termos prescritos no art.º 133º, n.º1, alínea f), do CPA.

<sup>51</sup> Despacho final de licenciamento do PCM de 25/ago/2011.

em Reserva Ecológica Nacional (REN)<sup>52</sup> - a implantação do edifício ocorre em pleno areal da Praia da Nazaré, apesar de incluída em domínio do Porto da Nazaré.

Por esse motivo, o licenciamento da operação urbanística encontrava-se sujeito ao regime legal que regula aquela restrição de utilidade pública (REN), carecendo, nos termos da lei, de prévia autorização por parte da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)<sup>53</sup>, uma vez que a delimitação da REN no concelho da Nazaré nunca foi formalmente realizada, nem antes, nem depois da entrada em vigor deste diploma.

A omissão de consulta à referida CCDR determina, assim, a nulidade do ato licenciador<sup>54</sup>.

Não obstante, a operação urbanística acabou por ser, posteriormente, em 25/08/2013, objeto de novo licenciamento de construção, abrangendo além do edificado original, também alterações ao primeiro projeto, introduzidas em obra, ato que substituiu o anterior, tomando o seu lugar, desta feita, fundamentado em prévia autorização da Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo<sup>55</sup>, cumprindo os requisitos legais para a sua prolação.

Assim sendo, apesar da invalidade daquele primeiro ato, pela sua gravidade, não ser reparável, nem se extinguir, entende-se não existir utilidade na declaração de nulidade, pelo que não se justifica a sua participação ao Tribunal Administrativo e Fiscal competente.

(Anexo 8)

#### 2.4.2.2 Tramitação processual

Da análise dos processos de licenciamento incluídos na amostra, constatou-se o cumprimento, em geral, do regime legal previsto no RJUE, nomeadamente, quanto à adoção do tipo de procedimento de controlo municipal, designação de um gestor do procedimento (de forma formal, apenas no atual mandato autárquico), verificação das devidas fases processuais, tais como a apreciação liminar, consulta a entidades externas, análise técnica dos projetos e decisão pelo órgão competente.

Também as demais formalidades, como a consulta de processos, emissão de certidões etc., tanto quanto se pôde apurar, tiveram lugar, de uma forma geral, de forma regular.

Não obstante, apuraram-se, no âmbito da análise dos processos de licenciamento, as seguintes irregularidades:

- a) A redação dos despachos e deliberações camarárias é, em geral, pouco clara e objetiva, sendo por vezes difícil compreender o sentido dos mesmos, nomeadamente, nas situações em que as informações técnicas não são de sentido favorável ou impõem condições para o deferimento (v.g. processo n.º 1/2011).

(Anexo 9)

<sup>52</sup> Ainda que o Município não tenha promovido a elaboração e aprovação da Carta da REN.

<sup>53</sup> Cfr. n.º 1, do art.º 42.º, conjugado com o n.º 1, do art.º 20.º, e anexo III, todos do DL 166/2008, de 22/08.

<sup>54</sup> Por força da aplicação do n.º 1, do art.º 27.º, do DL 166/2008 e, bem assim, da alínea c), do art.º 68.º, do RJUE.

<sup>55</sup> Ao abrigo do disposto no n.º 1, do art.º 42.º, do DL 166/2008.

- b) Os serviços não faziam, por norma, uso dos institutos da suspensão e da caducidade das licenças, contribuindo, por omissão, para a manutenção de operações urbanísticas ilegais (n.º 6, do artigo 20.º e artigo 71.º, do RJUE) – v.g. processo n.º 16/2008.

(Anexo 4)

- c) Na sequência da notificação, para audiência prévia, do projeto de decisão de declaração de caducidade de licença, a Câmara Municipal não declarava expressamente a referida caducidade, convertendo-a em definitiva, por considerar, indevidamente, que aquela conversão era automática (n.º 5, do artigo 71.º, do RJUE) - v.g. processo n.º 161/2008.

(Anexo 5)

- d) No processo n.º 16/2008, apesar de terem sido realizadas obras de urbanização, parte das quais em área a ceder ao domínio público municipal, não foi requerida, nem exigida a necessária licença de obras de urbanização, nem liquidada e paga a compensação em numerário, pela não cedência ao domínio público municipal de áreas para equipamentos, como veremos no ponto 2.4.3.2. (quadro 7).

(Anexo 4)

- e) No âmbito do processo de loteamento n.º 10/2005, foram licenciadas as obras de urbanização e emitido o correspondente alvará, sem que tivesse sido prestada caução, como garantia de boa execução das mesmas, em violação do RJUE<sup>56</sup>.

Foram, ainda, ilegalmente admitidas, no âmbito deste loteamento, várias comunicações prévias (CP) respeitantes a obras de edificação, entre as quais a CP 1/2011, sem que as obras de urbanização se encontrassem concluídas, em violação do RJUE<sup>57</sup>, tendo-se apurado um valor total de obras por realizar de 73 064,89 euros. Esta situação foi regularizada no decurso da auditoria, tendo sido prestada a caução em falta, correspondente ao valor das obras por realizar, acrescido de 10% do valor das obras já executadas.

(Anexo 9)

- f) No processo de edificação n.º 78/2011, foi emitido alvará de construção, apesar do alvará do empreiteiro apresentado (alvará n.º 64689) não permitir a realização da obra, por não possuir categoria ou conjunto de categorias apropriadas, nem classe que cobrisse o custo da obra.

(Anexo 10)

- g) Nas situações em que os parâmetros de edificabilidade, como por exemplo, a cércea máxima, remetem para a dominante no local, não foi exigida pelos serviços da CMN, nem os projetos incluem a fundamentação da sua adequabilidade ao PDM, quanto ao respeito daqueles parâmetros. Salvo numa das situações analisadas, as informações técnicas dos processos também não fundamentam, objetivamente, o cumprimento dos mesmos parâmetros – v.g. processos n.ºs 161/2008, 40/2010 e 78/2011.

(Anexos 5, 7 e 10)

<sup>56</sup> Violação do disposto na al. b), do n.º 1, do art.º 53.º e no art.º 54.º do RJUE.

<sup>57</sup> Violação do disposto no n.º 4, do art.º 57.º, do RJUE.

- h) No processo de loteamento n.º 3/2006, tendo sido solicitada licença especial para obras inacabadas, face à não conclusão das obras de urbanização no prazo da licença, não foi emitida, contudo, decisão administrativa, no prazo legal, com base num parecer do assessor jurídico do PCM, que, a nosso ver, considera, indevidamente, que a operação já licenciada viola o PDM, por prever, fora do espaço urbanizável delimitado na Planta de Ordenamento<sup>58</sup> (em espaço florestal), parte da área dos lotes.

Com efeito, a referida conclusão do parecer contraria informação técnica dos Serviços, bem como a análise efetuada no âmbito desta auditoria, pelo que a declaração da nulidade do licenciamento pela Câmara Municipal carece de fundamento e é suscetível de fazer incorrer o Município em responsabilidade perante o titular da licença.

(Anexo 2)

### 2.4.3 Liquidação e cobrança das taxas e compensações urbanísticas

#### 2.4.3.1 Neste âmbito, constataram-se várias deficiências e irregularidades:

- a) Não era formalizada nota de liquidação das taxas, relativa a cada operação urbanística, aprovada pelo Presidente da Câmara Municipal ou em quem este tenha delegado essa competência. Com efeito, deveria constar dos processos uma nota de liquidação com o cálculo das taxas devidas, incluindo a compensação em dinheiro pelo *deficit* de cedências ao domínio público municipal<sup>59</sup>, contendo, nomeadamente, a identificação do sujeito, o ato sujeito ao pagamento das taxas e a referência aos preceitos do Regulamento e da Tabela de Taxas.
- b) Ressaltam dos processos vários erros e omissões na liquidação das taxas administrativas, bem como na emissão dos alvarás, cometidos pela Divisão Administrativa (DA), à qual competia, nos anteriores mandatos, a execução dessas tarefas, por falta de competências para o efeito e de articulação com a Divisão de Urbanismo e Ambiente (DUA), sempre que a complexidade técnica dos processos urbanísticos o exigia.

No presente, estas deficiências foram superadas com a reorganização dos serviços, que concentrou na DUA a competência de liquidação das taxas urbanísticas e a emissão dos alvarás.

- c) O cálculo das taxas pela emissão da licença ou admissão da comunicação prévia era reportado, em regra, à data de emissão do alvará ou do comprovativo de não rejeição da comunicação prévia, em vez de o ser à data da aprovação da operação urbanística<sup>60</sup>, de que resultou, por exemplo, a aplicação de taxas superiores às devidas, por força da sua atualização anual – v.g. processo 16/2008.

(Anexo 4)

<sup>58</sup> O referido parecer não se coaduna, porém, com a apreciação técnica dos Serviços sobre a localização da operação à luz da planta de ordenamento do PDM, que consideramos ajustada, na sequência da análise efetuada.

<sup>59</sup> Nos termos do n.º 4, do art.º 44.º, do RJUE e dos art.ºs 29.º e 30.º do RUECN.

<sup>60</sup> Cfr. n.º 2, do art.º 7.º, do Regulamento de taxas e n.º 1, do art.º 117.º, do RJUE.

- d) Nas medições da área de construção, em projeto, para efeitos do cálculo das taxas, deparámos com erros, alguns dos quais grosseiros, nuns casos, para menos, e, noutros, para mais, em vários processos;
- e) Outros erros nas liquidações deveram-se a simples falhas e omissões de cobrança de valores parcelares das taxas;
- f) Não estava instituído o procedimento de o cálculo das taxas ser conferido/validado por outro trabalhador, dirigente ou responsável;
- g) Ocorreram múltiplos erros no registo contabilístico das taxas, para além de as diferentes taxas incluídas na mesma guia de receita não serem identificadas, expressamente ou com indicação de código diferenciador<sup>61</sup>.

2.4.3.2 Das várias irregularidades e deficiências atrás apontadas, na liquidação e cobrança de taxas urbanísticas, resultaram erros de cálculo das taxas administrativas pela emissão de licenças, das taxas de urbanização e das compensações em numerário, evidenciados nos quadros 5 a 7, que apresentamos de seguida:

**QUADRO 5 – ERROS E OMISSÕES NO CÁLCULO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS<sup>62</sup>**

Unidade: €

Processo	Montante devido	Montante cobrado	Montante em falta (a cobrar)	Montante a restituir	Anexo
PL 03/2006	541,84	281,72	260,12		2
214/2007	2.439,14	2.945,40		506,27	3
16/2008	7.891,07	6.942,44	948,63		4
161/2008	5.126,33	4.613,57	512,76		5
88/2009	12.882,64	15.347,25		2.464,61	6
40/2010	16.169,08	15.765,22	403,86		7
104/2010	4.234,23	4.399,35		165,12	8
CP 1/2011	2.740,07	2.709,77	30,30		9
78/2011	10.855,34	9.972,70	882,64		10
<b>TOTAL</b>	<b>62.879,74</b>	<b>62.977,42</b>	<b>3.038,31</b>	<b>3.136,00</b>	

Fonte: Processos de licenciamento e documentos financeiros

**QUADRO 6 – ERROS E OMISSÕES NO CÁLCULO DA TMU<sup>63</sup>**

Unidade: €

Processo	Montante devido	Montante cobrado	Montante em falta (a cobrar)	Montante a restituir	Anexo
PL 03/2006	10.186,16	10.542,15		355,99	2
214/2007	8.916,49	9.756,40		840,11	3
16/2008	21.946,16	26.437,42		4.491,26	4
161/2008	9.536,74	9.536,74			5
88/2009	37.355,65	39.565,52		2.209,87	6
40/2010	64.975,62	64.975,62			7
104/2010	13.930,62	15.177,44		1.246,82	8
78/2011	2.118,90	2.118,90			10
<b>TOTAL</b>	<b>168.966,33</b>	<b>178.110,39</b>	<b>0,00</b>	<b>9.144,06</b>	

Fonte: Processos de licenciamento e documentos financeiros

<sup>61</sup> As taxas relativas a cada processo urbanístico eram classificadas em rubrica genérica da receita e sem discriminar cada uma das taxas cobradas e o respetivo montante (v.g. "Taxas administrativas"; "Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas", "Compensações em numerário", etc.).

Estes factos acabaram por dificultar o levantamento efetuado pela autarquia, a solicitação da IGF, sobre o montante da receita relativa às diferentes e compensações taxas urbanísticas, e prejudicar a fiabilidade desse apuramento.

<sup>62</sup> Sem prejuízo da eventual invalidade dos atos de licenciamento.

<sup>63</sup> Sem prejuízo da eventual invalidade dos atos de licenciamento.

**QUADRO 7 – ERROS E OMISSÕES NA COBRANÇA DE COMPENSAÇÕES<sup>64</sup>**

Unidade: €

Processo	Montante devido	Montante cobrado	Montante em falta (a cobrar)	Montante a restituir	Anexo
PL 03/2006	14.330,33	14.818,40		488,07	2
16/2008	41.386,46	0,00	41.386,46		4
88/2009	101.723,71	105.283,56		3.559,85	6
<b>TOTAL</b>	<b>157.440,50</b>	<b>120.101,96</b>	<b>41.386,46</b>	<b>4.047,92</b>	

Fonte: Processos de licenciamento e documentos financeiros

Da análise do Quadro 5 resulta que ocorreram erros de cálculo das taxas administrativas<sup>65</sup> em todos os processos analisados (9), que ascenderam a 3 038 euros e 3 136 euros, respetivamente, em prejuízo e benefício do Município.

Os erros mencionados deveram-se a omissão na cobrança das taxas devidas, a erros de medição de áreas de construção e a liquidação de taxas reportadas ao momento indevido.

Por sua vez, o Quadro 6 revela, em relação à TMU<sup>66</sup>, a existência de erros de liquidação em 5 dos 9 processos analisados, em todos os casos, em benefício do Município, no montante total de 9 144 euros.

Estes erros foram originados, em grande medida, pela liquidação da taxa no momento da emissão do alvará e não, como deveria, no momento do deferimento final dos processos, conforme estipula o regulamento de taxas e o RJUE.

Quanto às compensações em numerário, o Quadro 7 evidencia que, em 3 dos 4 processos onde era devido o pagamento por *deficit* de cedências, se registaram erros de 41 386 euros e 4 048 euros, respetivamente, em prejuízo e benefício do Município.

Com especial relevância, constatou-se a omissão da cobrança da compensação, devidamente calculada no processo 16/2008, no montante de 41 386,46 euros.

No decurso da auditoria, os serviços promoveram a regularização desta última situação, disso apresentando o correspondente comprovativo, devendo regularizar as restantes situações, sem prejuízo do prazo de caducidade das liquidações adicionais e das anulações oficiosas.

## 2.5 Fiscalização municipal e processos de contraordenação

Da análise dos 13 processos de contraordenações urbanísticas incluídos na amostra<sup>67</sup>, num universo de 135, instaurados no período abrangido pela auditoria (2011/2013), ressaltaram as seguintes conclusões:

- a) As participações/autos de notícia e informações prestadas pelos serviços revelaram um enquadramento correto da atuação dos fiscais municipais, regido por critérios de imparcialidade, oportunidade, legalidade e interesse público.

<sup>64</sup> Sem prejuízo da eventual invalidade dos atos de licenciamento.

<sup>65</sup> Pela emissão das licenças, admissão de comunicações prévias e autorizações.

<sup>66</sup> Taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

<sup>67</sup> N.ºs 4/2011, 6/2011, 10/2011, 11/2011, 28/2011, 12/2012, 13/2012, 14/2012, 15/2012, 16/2012, 17/2012, 8/2013 e 9/2013.

Porém, em face da análise comparativa dos processos de contraordenação urbanística instaurados com os autos de notícia/participações dos serviços de fiscalização municipal, constatámos que 22 autos de notícia (cerca de 14% do total das participações) não deram entrada no Gabinete Jurídico e, conseqüentemente, não foram objeto de instauração de procedimento contraordenacional.

No decurso da auditoria, a referida omissão foi regularizada com a instauração dos processos de contraordenação com base nos referidos autos de notícia.

- b) Não se registaram situações de prescrição dos prazos, embora se tenha constatado que os processos 8/2013 e 9/2013 não sofreram qualquer desenvolvimento durante um largo período.
- c) No que respeita à instrução dos processos de contraordenação, verificou-se, em geral, o cumprimento das disposições legais previstas no regime jurídico aplicável<sup>68</sup>, sem prejuízo das seguintes observações:
  - i. Não era exarado despacho nos processos a determinar expressamente a instauração de procedimento contraordenacional, sendo os autos de notícia, por regra, apenas “afetos” por despacho a um instrutor;
  - ii. Não era equacionada no âmbito das decisões administrativas e da determinação da medida da coima, a situação económica do infrator<sup>69</sup>, não existindo qualquer prova da mesma nos processos;
  - iii. As decisões administrativas foram, em alguns casos, insuficientemente fundamentadas ou baseadas em normas/artigos errados – v.g. processo 4/2011;
  - iv. No âmbito do processo n.º 6/2011, apesar de se encontrar evidenciado que o autor da contraordenação era o proprietário da obra<sup>70</sup>, os autos prosseguiram, tendo a decisão condenatória imputado, indevidamente, tal infração ao empreiteiro/construtor, quando deveriam ter sido arquivados, elaborando-se novo auto de notícia relativamente ao verdadeiro infrator.

## 2.6 Medidas de tutela da legalidade urbanística

2.6.1. Com base nos dados fornecidos pelos serviços municipais, foram instaurados 135 processos para aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística na CMN, no triénio 2011/2013, na sequência das participações apresentadas para o efeito.

<sup>68</sup> DL n.º 422/82, de 27/out, com as alterações sofridas, RJUE e demais diplomas de natureza urbanística.

<sup>69</sup> Vd. art.º 18.º do DL 433/82, de 27/out, com as alterações sofridas.

<sup>70</sup> Conforme resulta da Portaria n.º 216-C/2008.

**QUADRO 8 – MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE**

	2011	2012	2013	TRIÉNIO
<b>Participações de ilícitos</b>	62	36	37	135
<b>Embargo</b>	23	10	3	36
<b>Obras concluídas</b>	28	17	20	65
<b>Posse administrativa</b>	1	0	0	1

Fonte: dados fornecidos pela autarquia

Em 65 situações, correspondentes a 48% do total, as obras encontravam-se já concluídas no momento da fiscalização, sendo absolutamente ineficaz qualquer medida de tutela preventiva, como é o caso do embargo.

Em 36 processos, correspondentes a 27%, foi efetuado o embargo efetivo das obras. Porém, somente num caso foi determinada e efetivada a posse administrativa do local, com vista à demolição ou reposição do terreno no estado original.

Durante o mesmo período, não foi realizada, quer a título voluntário, quer coercivo, qualquer demolição, com vista à reposição da legalidade/situação anterior, nomeadamente, constituindo esta conduta omissiva, em nosso entender, uma clara violação dos deveres legais por parte do Presidente da Câmara Municipal, que é legalmente competente para promover os procedimentos e decidir a adoção de medidas de tutela, apesar de um grande número de infratores, quando notificados para apresentarem projeto com vista à legalização do edificado, não responder ou não apresentar projeto, subsistindo incólumes a maioria das situações de ilegalidade urbanística, as quais tendem a assumir-se como situações de facto, fomentando a sensação de impunidade.

Em relação às 135 situações ilegais, foram objeto de pedido de licenciamento/legalização apenas 13.

2.6.2. Da análise dos 16 processos de ilícito urbanístico selecionados para análise<sup>71</sup>, salientamos o seguinte, sem prejuízo da situação específica relacionada com as construções ilegais no Centro Histórico da Nazaré, que é abordada no ponto 2.6.3.:

- a) Os processos estavam instruídos apenas, na sua maioria, com o auto de notícia/participação, o despacho e auto de embargo, quando existentes, e o ofício remetido ao infrator, conferindo um prazo para apresentação de projeto com vista à legalização das obras, não tendo este qualquer sequência. Alguns incluíam, porém, evidência do pedido de legalização, através da junção da respetiva admissão de comunicação prévia. Era o caso dos autos de participação n.ºs 106/2011 (processo de obras nº 251/07) e 105/2011 (processo de obras nº 1/2010), bem com dos autos relativos aos processos de contraordenação n.ºs 42/2008 e 42/2008.
- b) A tramitação dos processos revelou também, em geral, uma falta de articulação entre o instrutor responsável e a DUA, onde correm os processos de licenciamento/legalização,

<sup>71</sup> Processos n.º 098/11, 099/11, 100/11, 101/11, 102/11, 105/11, 106/11, 003/12, 009/12, 031/12, 035/12, 011/13, 012/13, 035/13, 042/13 e 043/13.

existindo apenas, por vezes, notas escritas que dão conta da entrada ou da análise de projeto de legalização.

- c) Grande parte dos processos (vg. participações 11/2013, 12/2013, 43/2013, 44/2013, 48/2013, 50/2013) esteve sem quaisquer diligências por largos períodos (em alguns casos, superiores a um ano).

2.6.3. No contexto das situações de ilícito urbanístico, importa assinalar a notória inércia da autarquia local na adoção das competentes medidas de tutela da legalidade, numa zona sensível, como é o Centro Histórico da vila da Nazaré, ocupado por um casario de dois e três pisos (cércea dominante), intercalado por ruelas estreitas e perpendiculares que desembocam na marginal.

Foi presente à equipa de auditoria um levantamento realizado pela fiscalização municipal, no decurso da auditoria, das construções e, essencialmente, das obras de ampliação/aumento do nº de pisos (constituição de um 4º piso de forma clandestina) levadas a cabo no centro da vila da Nazaré.

De acordo com esse levantamento, foi detetado um total de 35 situações ilegais, posteriores à entrada em vigor do PDM, constituindo, portanto, violações do Plano e ilícitos urbanísticos não legalizáveis.

Daquelas situações, 6 ainda não tinham sido objeto de qualquer participação anterior pelos fiscais municipais.

Foram objeto de embargo 27 desses casos, dos quais 9 sem qualquer efeito útil, porque as obras já se encontravam totalmente concluídas.

Em apenas duas situações foram promovidas algumas ações/diligências/notificações, tendo em vista a demolição, que não foi concretizada em qualquer dos casos.

Este comportamento omissivo por parte dos eleitos locais responsáveis, ao longo de toda a vigência do PDM, é atentatório dos deveres legais inerentes às suas competências, podendo mesmo configurar a prática de ilícitos criminais e/ou tutelares<sup>72</sup>, não tendo a autarquia local, quer no decurso da auditoria, quer no contraditório<sup>73</sup>, fundamentado a omissão verificada, nem informado sobre quaisquer medidas previstas/executadas para a reposição da legalidade urbanística, apesar da solicitação expressa nesse sentido no projeto de relatório.

## 2.7 Sistema de Controlo Interno e Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas

### 2.7.1 Norma de Controlo Interno

A Norma de Controlo Interno da CMN abrange apenas, de forma marginal, a área do urbanismo. Com efeito não contempla quaisquer disposições específicas nessa área, exceto os seguintes aspetos:

- ✓ A definição de regras para o arquivo, na secretaria da DA, da documentação relativa aos processos urbanísticos, nomeadamente, as atas de reunião, despachos do PCM ou vereadores com competências delegadas, guias de receita, alvarás de loteamento, entre outros, que são considerados documentos oficiais;

<sup>72</sup> Cfr. alíneas c) e i) do art.º 9.º, por remissão da alínea d), do nº 1, do art.º 8.º, todos da Lei n.º 27/96, de 1 de agosto, e o art.º 12.º, da Lei n.º 34/87, de 16/jul, com as alterações sofridas.

<sup>73</sup> Que não foi exercido, apesar de ter sido notificada para o efeito.

- ✓ A menção de que a secção de taxas e licenças constitui serviço emissor de guias de receita, a quem compete elaborar um resumo diário, tendo por base as guias emitidas.

As situações descritas neste relatório, que identificamos de seguida, são reveladoras das fragilidades do sistema de controlo nesta área, que justificam a previsão expressa na NCI dos adequados procedimentos e a sua implementação pela autarquia local, tendo em vista a sua prevenção e correção no futuro:

- ✓ A CMN nunca, em todo o tempo de vigência do PDM, aprovou qualquer interpretação uniforme das normas do Plano que estabelecem conceitos indeterminados – ponto 2.3.1;
- ✓ O coeficiente “K” da fórmula de cálculo da TMU não tem vindo a ser anualmente atualizado, nos termos regulamentares – ponto 2.3.3, al. b);
- ✓ A Tabela de Taxas do Regulamento apresenta erros e imprecisões diversos – ponto 2.3.3, al. e);
- ✓ A redação dos despachos e deliberações camarárias é, em geral, pouco clara e objetiva – ponto 2.4.2.2, al. a);
- ✓ Realização de obras de urbanização, sem ser requerida, nem exigida a necessária licença de obras de urbanização, nem liquidada e paga a compensação em numerário – ponto 2.4.2.2, al. e);
- ✓ Licenciamento de obras de urbanização e emissão do correspondente alvará, sem que tivesse sido prestada caução – ponto 2.4.2.2, al. f);
- ✓ As informações técnicas dos processos não fundamentam, objetivamente, o cumprimento dos parâmetros de edificabilidade – ponto 2.4.2.2, al. h);
- ✓ Falta de aprovação formal pelos órgãos municipais da atualização das taxas e de elaboração da necessária fundamentação económico-financeira – ponto 2.3.3. f);
- ✓ Não era formalizada nota de liquidação das taxas e compensações devidas por cada operação urbanística – ponto 2.4.3.1, al. a);
- ✓ O cálculo das taxas pela emissão da licença era reportado, em regra, à data de emissão do alvará, em vez de o ser à data da aprovação da operação urbanística – ponto 2.4.3.1, al. c).
- ✓ Existência de erros nas medições da área de construção, em projeto, para efeitos do cálculo das taxas - ponto 2.4.3.1, al. d);
- ✓ Existência de erros e omissões na liquidação das taxas administrativas e emissão dos alvarás, cometidos pela Divisão Administrativa (DA) – ponto 2.4.3.1, al. b) e e)
- ✓ Falta de conferição/validação do cálculo das taxas por outro trabalhador, dirigente ou responsável - ponto 2.4.3.1, al. f);
- ✓ Erros no registo contabilístico das taxas cobradas e insuficiências nas guias de receita - ponto 2.4.3.1, al. g); e
- ✓ Deficiências diversas na instrução dos processos de contraordenações urbanísticas – ponto 2.5, al. c).

### 2.7.2 Plano de Prevenção e Gestão de Riscos de Corrupção

O PGRIC identifica, com razoável abrangência, riscos relativamente à atividade da Divisão Administrativa (DA - Unidade orgânica com competências em matéria de licenças e alvarás e taxas)<sup>74</sup>.

No âmbito da atividade da Divisão de Urbanismo e Ambiente (DUA), são também corretamente identificados vários riscos e respetivas medidas preventivas<sup>75</sup>.

A CMN elaborou e aprovou o PGRIC, que foi enviado ao Conselho de Prevenção da Corrupção no prazo previsto na Recomendação n.º 1/2009<sup>76</sup>, não tendo, no entanto, efetuado a sua remessa a todas as entidades previstas na referida recomendação, designadamente à IGF.

O PGRIC não foi objeto de monitorização, nem de qualquer revisão, não tendo sido elaborado qualquer relatório relativo à sua implementação.

---

<sup>74</sup> Tais como: "inexistência dos registos informáticos dos pareceres relativos ao licenciamento/autorização/comunicação prévia de obras particulares, permitindo deficiente informação aos munícipes; eventual existência de situações de favoritismo injustificado por um determinado beneficiário; ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível; eventual falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado trabalhador em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes com algum tipo de proximidade, o que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;"

<sup>75</sup> Entre os riscos identificados encontram-se: "o tratamento privilegiado de processos relativos a operações urbanísticas de determinadas entidades; o tempo de apreciação e de decisão sobre operações urbanísticas; a acumulação de funções dentro do Município que possam comprometer a isenção na abordagem dos processos; a ausência de regras claras relativamente à instrução dos pedidos relativos a operações urbanísticas; o deficiente conhecimento público dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis no Município; a não fiscalização de alguns agentes privados durante a execução de operações urbanísticas sujeitas a controlo municipal; a possibilidade de regras pouco claras no planeamento das áreas com possibilidade de construção, bem como dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis; o tratamento diferenciado para situações análogas, ainda que com evidente justificação urbanística;"

<sup>76</sup> Publicada no Diário da República, 2ª Série, em 22 de julho.

### 3 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Em face dos resultados atrás expostos, apresentamos as seguintes conclusões e recomendações:

	3.1 Conclusões	Ponto do Relatório		3.2 Recomendações
C1	O PDM da Nazaré, de 1997, sofreu, apenas, uma alteração de âmbito simplificado, encontrando-se desatualizado, face à realidade e ao quadro legal atualmente em vigor. As plantas de ordenamento e de condicionantes contêm erros e imprecisões, geradoras de dificuldades na interpretação e de transparência e uniformidade na sua aplicação.	2.1.1 e 2.3.1	R1	Que a CMN promova a atualização do PDM, no âmbito da revisão retomada em 2016, e, nesse contexto, elimine os erros e imprecisões das suas plantas de ordenamento e de condicionantes.
C2	Os órgãos municipais não aprovaram a Carta da REN do concelho.	2.4.2.1 b)	R2	Que a CMN promova a elaboração e aprovação formal da carta da REN, no âmbito da revisão do PDM, em curso.
C3	Os órgãos do Município da Nazaré apenas aprovaram um PMOT de nível inferior (no caso, um PP), contrariamente ao previsto no PDM, pelo que a gestão urbanística tem sido efetuada com base diretamente neste instrumento de planeamento urbanístico, que não é o adequado para esse efeito.	2.1.1	R3	Que a CMN diligencie, no âmbito da execução do PDM, a elaboração de PU e PP e a sua execução através de unidades de execução, no sentido de garantir a proteção e consolidação dos aglomerados existentes, controlar a expansão urbana e assegurar a adequada perequação de benefícios e encargos decorrentes dos Planos Municipais.
C4	O perímetro do espaço urbano previsto no PDM foi claramente sobredimensionado, contrariando o princípio de contenção das áreas de expansão, subjacente a uma correta gestão dos recursos disponíveis e à rentabilização das infraestruturas e equipamentos.	2.1.2	R4	Que, no âmbito da revisão do PDM, a CMN ajuste o solo urbano às reais necessidades de desenvolvimento do Município, tendo em conta a evolução da população, a rentabilização das infraestruturas e equipamentos existentes e os recursos financeiros.
C5	O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação encontra-se desatualizado, face à legislação urbanística em vigor, sendo omissivo quanto à definição de “obra de impacto relevante”, além de sofrer de alguns	2.3.2 e 2.3.3	R5	Que a CMN simplifique as normas, atualize os conceitos e institutos legais e corrija as deficiências e irregularidades dos regulamentos municipais em matéria de urbanização e edificação e taxas urbanísticas, promovendo a necessária

	3.1 Conclusões	Ponto do Relatório		3.2 Recomendações
	<p>erros e imprecisões.</p> <p>O Regulamento de Taxas padece também de erros e imprecisões, para além de estar em desconformidade com o RGAL, por falta de fundamentação adequada da TMU e das isenções.</p>			<p>fundamentação económico-financeira da TMU, das isenções e das atualizações de taxas.</p>
C6	<p>A atualização anual das taxas, nos termos do Regulamento de Taxas, não foi objeto de aprovação formal pelos órgãos municipais, nem de fundamentação económico-financeira, nos termos exigidos no RGAL, por não se basear apenas na taxa de inflação.</p>	2.3.3 f)	R6	<p>Que a atualização anual ou extraordinária das taxas seja aprovada formalmente pelos órgãos municipais e que essa atualização seja objeto de fundamentação económico-financeira, salvo se for efetuada em função apenas da taxa de inflação.</p>
C7	<p>A receita das taxas urbanísticas, no triénio 2011/2013, no montante de 456 mil euros, teve uma expressão muito reduzida (1,5%) na receita corrente do município, tendo, em particular, a receita da TMU (176 mil euros), que serve de contrapartida ao investimento municipal em infraestruturas gerais, representado, apenas, 5,6% desse investimento municipal (3,1 M€).</p>	2.2.1 e 2.2.2	R7	<p>Que a CMN e a AMN ponderem o aumento gradual das taxas urbanísticas, mormente da TMU, de modo a reforçar o seu contributo para os custos com a realização das infraestruturas que servem as operações urbanísticas.</p>
C8	<p>Numa amostra de 9 processos urbanísticos, registaram-se 2 casos de nulidade dos licenciamentos, num caso, por violação da cêrcea dominante no local definida no PDM e por não haver ato final de licenciamento na forma legal, e, no outro, por violação do regime legal da REN.</p> <p>Esta última operação urbanística foi, entretanto, corrigida e objeto de aprovação de novo licenciamento, em conformidade com o disposto legalmente.</p> <p>Quanto ao processo 40/2010, a situação vai ser objeto de participação ao Ministério Público junto do TAF de</p>	2.4.2.1	R8	<p>Que a CMN declare a nulidade do licenciamento a que se refere o processo n.º 40/2010, sem prejuízo da participação dessa nulidade ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria (Informação n.º 2016/1488).</p>

	3.1 Conclusões	Ponto do Relatório		3.2 Recomendações
	Leiria, com vista à eventual declaração da nulidade do licenciamento (Informação n.º 2016/1488).			
C9	<p>Nos processos urbanísticos analisados ocorreram erros e omissões na liquidação e cobrança de taxas e compensações urbanísticas, no montante total de 44 424 euros e de 16 328 euros, respetivamente em prejuízo e benefício do Município.</p> <p>No decurso da auditoria, os serviços promoveram a liquidação e cobrança do montante de 41 386 euros de compensação em falta, relativa a uma operação urbanística.</p>	2.4.3.2	R9	Que a CMN promova a cobrança adicional de 3 038 euros de taxas e compensações ainda não cobradas, bem como a restituição de 16 328 euros, indevidamente cobrados, sem prejuízo do prazo de caducidade das liquidações adicionais e das anulações oficiosas.
C10	Havia 22 autos de notícia que não tinham sido objeto de instauração de procedimento contraordenacional, tendo esta omissão sido regularizada no decurso da auditoria.	2.5	R10	Que a CMN passe a assegurar a instauração de procedimento contraordenacional relativamente a todos os autos de notícia.
C11	Não foram adotadas, sistematicamente, as medidas de tutela legalmente previstas, tendo em vista a reposição da legalidade urbanística, particularmente no Centro Histórico.	2.6	R11	Que a autarquia local promova as medidas legais adequadas à reposição da legalidade urbanística, particularmente no Centro Histórico.
C12	As normas de controlo interno constantes do Regulamento de Controlo Interno (RCI) do Município são insuficientes nas matérias analisadas, designadamente, no licenciamento urbanístico e na liquidação e cobrança das respetivas taxas.	2.7.1	R12	A CMN deverá promover a revisão do RCI, tendo em vista assegurar designadamente, a aplicação uniforme das normas e conceitos urbanísticos que suscitem dúvidas na sua aplicação, a correta liquidação e cobrança das taxas urbanísticas, bem como a conferência/validação das liquidações por outro trabalhador ou dirigente, para além de outros procedimentos em função das fragilidades apontadas.
C13	A CMN não efetuou a remessa do PGRIC à IGF e este Plano não foi objeto de monitorização da sua aplicação.	2.7.2	R13	Que a CMN assegure o envio do PGRIC e suas revisões, designadamente, à IGF, bem como a monitorização e a elaboração de relatórios anuais sobre a sua aplicação.

#### 4 PROPOSTAS

Face ao que ficou relatado e ao teor das conclusões e recomendações antecedentes, formulam-se as seguintes propostas, após homologação deste relatório por S. E. o Secretário de Estado do Orçamento:

4.1 O envio do presente Relatório e Anexos a S. E. o Secretário de Estado das Autarquias Locais;

4.2 A remessa deste Relatório e Anexos ao Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, com menção expressa de dar conhecimento dos mesmos aos restantes membros da Câmara Municipal e de remeter cópia à Assembleia Municipal, nos termos da al. o), do n.º 2, do artigo 35.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; e

4.3 Que a Câmara Municipal, no prazo de 60 dias, a contar da data da receção deste relatório, nos termos previstos no artigo 22.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da IGF, aprovado pelo Despacho n.º 6387/2010, do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, de 05 de abril de 2010, publicado no DR, 2.ª série, de 12 de abril, informe a IGF sobre o estado de implementação das recomendações efetuadas, juntando a respetiva evidência documental.

O presente trabalho foi realizado pela equipa constituída pelo Inspetor Paulo José Gonçalves Lage, sob a coordenação do, então, Chefe de Equipa, Rui Vaz Macedo Ribeiro, e a direção operacional do Chefe de Equipa em Direção de Projeto, Belmiro Augusto Morais.

À consideração superior,

Assinado de forma digital por PAULO  
JOSÉ TEIXEIRA GONÇALVES LAGE  
Dados: 2016.12.13 15:48:01 Z

O Inspetor

RUI VAZ DAS NEVES MACEDO  
RIBEIRO  
2016.12.13 16:09:56 Z

## LISTA DE ANEXOS

- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Anexo 1</b>  | Planeamento territorial e expansão urbana           |
| <b>Anexo 2</b>  | Processo de loteamento nº 3/2006                    |
| <b>Anexo 3</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 214/2007 |
| <b>Anexo 4</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 16/2008  |
| <b>Anexo 5</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 161/2008 |
| <b>Anexo 6</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 88/2009  |
| <b>Anexo 7</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 40/2010  |
| <b>Anexo 8</b>  | Processo de licenciamento de construção nº 104/2010 |
| <b>Anexo 9</b>  | Processo de Comunicação Prévia nº 1/2011            |
| <b>Anexo 10</b> | Processo de licenciamento de construção nº 78/2011  |



## PLANEAMENTO TERRITORIAL E EXPANSÃO URBANA

### 1. IGT aplicáveis

As Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) aplicáveis de forma direta e vinculativa aos particulares no âmbito do licenciamento de operações urbanísticas no concelho da Nazaré, são além dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) que se referirão em seguida, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Alcobça-Mafra<sup>1,2</sup>

Os PMOT vigentes no concelho da Nazaré são os seguintes:

- ✓ Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré<sup>3</sup>, de 1997;
- ✓ Plano de Pormenor (PP) da Zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários<sup>4</sup>, de 1992;
- ✓ Plano de Pormenor (PP) da Zona Industrial de Valado dos Frades<sup>5</sup>, de 2006.

Apesar de prevista no próprio PDM a elaboração e aprovação de ulteriores PMOT, nomeadamente, Planos de Urbanização e de Pormenor em vários espaços delimitados como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)<sup>6</sup> num total de 13<sup>7</sup>, a atividade de planeamento do Município da Nazaré, resumiu-se em toda a vigência do PDM, à aprovação de apenas 1 plano de ordem inferior (Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades - UOPG 10) sendo este, ademais, quer do ponto de vista da dimensão da área abrangida, quer da localização, de pouca relevância no contexto do planeamento urbanístico do concelho.

A gestão urbanística, vem sendo efetuada, conseqüentemente, com base num instrumento geral para todo o concelho (PDM) já por si desadequado para o efeito, uma vez que não estabelece em concreto

<sup>1</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 11/2002, publicada no D.R., I série-B, nº 14, de 17/01/2002.

<sup>2</sup> No sítio oficial da internet da Direção-Geral do Território (DGTerritório - SNIT), constam ainda os seguintes IGTs de natureza especial ou regional/nacional em vigor no Município da Nazaré:

- ✓ PNPOT (Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território);
- ✓ PROTOVT (Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo);
- ✓ PROF (Plano Regional de Ordenamento Florestal do Oeste);
- ✓ PBH (Plano da bacia Hidrográfica das Ribeiras do Oeste);
- ✓ PGBH (Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 4).

<sup>3</sup> Ratificado pela RCM nº 7/97 de 16/dez, publicada no D.R., I série-B, nº 13, de 16/jan/1997. Sofreu uma alteração sujeita ao regime simplificado, aprovada em 28/set/2001 pela AM da Nazaré, registada na DGOTDU com o nº 03.10.11.00/OB.02.PD/A, em 07/05/2002.

Algumas normas do respetivo regulamento encontram-se suspensas pelo facto do Município não ter procedido às alterações impostas para adaptação ao PROT-OVT, entrado em vigor em 01/11/2009, conforme Aviso nº 7164/2010 publicado no DR de 9/04/2010. É o caso dos artigos: 35º, nº2, alíneas a), b) e c); 36º, nº1 e nº 2, alíneas a) a d); 38º, nº3, alíneas a) e b); 60º, nº 1 e nº 2; 61º, nºs 1 a 5. Refira-se, contudo, que nenhuma das operações urbanísticas incluídas na amostra implicaria a aplicação de qualquer destas normas suspensas.

<sup>4</sup> Declaração Publicada no DR II série, nº142, de 23/07/1992.

<sup>5</sup> Aprovado em 2006, cuja atual redação se encontra publicada através do Aviso nº 5712/2014 no DR. 2ª série, nº 86, de 06/05/2014.

<sup>6</sup> Art.º 5.º, n.º 23) do PDM: "Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — as UOPG correspondem às áreas em que se prevê a necessidade de elaboração de outros planos de ordenamento, de modo a consagrarem efetivamente os objetivos do Plano Diretor Municipal."

<sup>7</sup> Vd. art.ºs. 31.º, n.º 3, 42.º, n.º 4, 43.º, n.º 2, 44.º, n.º 2, 48.º, n.º 3, 50.º, 51.º, 54.º, 55.º, 58.º, n.º1, 60.º, n.º 2 e 62.º do regulamento do PDM.

o desenho urbano do território (função do PU e do PP), ao qual as operações urbanísticas se deveriam adequar de forma coerente, equilibrada e integrada.

Em particular nas zonas mais sensíveis tais como as áreas de expansão e os centros históricos, a ausência de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor em vigor, põe em causa os princípios fundamentais do urbanismo, nomeadamente:

- ✓ nas primeiras, o controlo e ordenamento racional da expansão urbana, ajustando o dimensionamento dos sistemas de infraestruturas, equipamentos públicos e espaços verdes às reais necessidades das populações previstas; e
- ✓ nos segundos, a preservação do património edificado e dos sítios e a qualidade de vida dos habitantes<sup>8</sup>;

constituindo uma verdadeira **omissão por parte da autarquia no âmbito das suas atribuições** neste domínio.

**Não aprovação pela autarquia de PMOTs de ordem inferior, conforme preconizado no PDM, incumprindo os seus deveres e atribuições de planificação urbanística e ordenamento do território**

## 2. Análise dos perímetros urbanos do PDM

Nesta matéria, procurou fazer-se uma apreciação da situação do planeamento territorial do concelho da Nazaré bem como da intervenção do Município, no âmbito das suas atribuições legais, no domínio do urbanismo e do ordenamento do território.

Com base nas informações recolhidas, foi possível reunir as linhas mestras da caracterização do concelho<sup>9</sup>, no plano demográfico e urbanístico, e avaliar a atuação do MN, nomeadamente, no uso dos seus poderes regulamentar, tributário, de investimento e de licenciamento no âmbito do ordenamento do território, a saber:

- ✓ O concelho da Nazaré constitui, no plano do ordenamento do território, um caso singular no contexto da sub-região Oeste, caracterizando-se pela concentração edificatória e demográfica nos principais aglomerados urbanos<sup>10</sup>, com particular destaque para a sede do concelho (vila da Nazaré) que concentra cerca de 2/3 da população total do concelho, assumindo, pelo contrário, o povoamento disperso, um peso inferior a 1/5 da ocupação urbanística, reconduzido a apenas parte da freguesia de Famalicão;

<sup>8</sup> Alguns dos PP, nomeadamente os previstos nas UOPG 2, 3 e 4, seriam determinantes para a salvaguarda e proteção de áreas mais consolidadas como os centros históricos e culturais da sede do concelho (Centro da Vila, Sítio, Pederneira).

<sup>9</sup> Dados extraídos do relatório Final do PDM em vigor, Relatório de Avaliação da Execução do PDM (nov/2005), INE e PORDATA.

<sup>10</sup> Contrariamente ao padrão de povoamento da sub-região Oeste, onde o povoamento disperso constitui o dominante (em 2001, 66% da população residia em aglomerados com menos de 2000 habitantes).

**ILUSTRAÇÃO 1 – CONCELHO DA NAZARÉ – VISTA DO GOOGLE EARTH**



**Nota:** São visíveis com clareza o perímetro do concelho (delimitado a linha azul claro) bem como os principais aglomerados - vila da Nazaré, Valado de Frades e Famalicão, sendo nesta última freguesia, a sul do concelho, que se registam os únicos vestígios de povoamento disperso.

- ✓ Estas especificidades, acabam por revelar-se favoráveis, assegurando uma maior racionalidade e eficiência dos investimentos municipais em infraestruturas;
- ✓ Face aos dados que conseguimos reunir, o perímetro urbano previsto no PDM de 1997 em vigor (887,4 ha) partiu de um espaço urbano existente de 431 ha, tendo sido acrescentada uma área de expansão de cerca de 375 ha (87%, face ao existente)<sup>11</sup>.

Este perímetro urbano de expansão previsto é claramente excessivo, tanto mais que, assentou numa projeção de aumento pouco expressivo da população residente (de 15.459 hab., em 1995, projetaram-se 16.000 hab., no prazo de 10 anos), e mesmo assim, um aumento, já de si pouco sustentado, atendendo à evolução demográfica na década anterior. Com efeito, a projeção de aumento populacional do concelho, sublinhe-se, de apenas 3,5%, veio a revelar-se pouco acertada (de 15.459 em 1995 passou para 15.060 em 2001, 14.989 em 2003 e apenas 15.158 em 2011, ou seja, verificou-se um ligeiro decréscimo (2%), em todo o período de vigência do PDM).

Muito embora o espaço urbano (conjunto de terrenos disponíveis para edificação) não deva ser diretamente proporcional à população, mas antes, exceder, em termos gerais, 3 a 5 vezes, as projeções da população residente, como medida de evitar o inflacionamento dos preços

<sup>11</sup> Dados extraídos de publicação da DGOTDU – “Planos Diretores – Georeferenciação de áreas urbanas, turísticas e industriais” – 1998.

fundiários e a especulação imobiliária, no caso, o **perímetro do espaço urbano previsto no PDM foi claramente sobredimensionado.**

Neste contexto, assume-se também como um fator determinante, a **especificidade da ocupação urbanística da Nazaré – onde tem particular relevância a segunda residência – e a vertente, essencialmente turística e sazonal da economia local**, justificando-se assim, que a expansão urbana (infraestruturação e ocupação urbanas) tenha excedido aquelas que seriam, de outra forma, as necessidades estritas da população residente.

- ✓ Porém, embora excedentária como na generalidade dos PDMs da primeira geração, devendo, portanto, ser objeto de reponderação no âmbito da revisão do PDM, a delimitação do espaço urbano pode não ter assumido na Nazaré, como noutros casos, um sobredimensionamento gerador de custos exponenciais para o Município com a realização e reforço de infraestruturas.

Com efeito, como se referiu, o tipo de povoamento do concelho não é, essencialmente disperso, e, em particular, a vila da Nazaré mantém uma razoável densidade populacional<sup>12</sup>, atendendo à densidade dos restantes aglomerados do concelho e também se comparada com a densidade global da sub-região Oeste.

**QUADRO 1 – POPULAÇÃO E DENSIDADE POPULACIONAL POR FREGUESIA – DADOS DE 2001 E 2011**

FREGUESIA	Área (km <sup>2</sup> )	2001		2011	
		População	Densidade pop. (hab/km <sup>2</sup> )	População	Densidade pop. (hab/km <sup>2</sup> )
Nazaré	41,94	10.080	240,3	10.309	245,8
Valado dos Frades	19,06	3.308	173,6	3.109	163,1
Farnalhão	21,49	1.672	77,8	1.740	81,0
<b>Total concelho</b>	<b>82,49</b>	<b>15.060</b>	<b>182,6</b>	<b>15.158</b>	<b>183,8</b>

Fonte: INE

O **centro e a cintura da sede do concelho** (espaços, essencialmente urbanos e urbanizáveis, de expansão), correspondentes, *latu sensu*, às UOPGs 5,6 e 7, continuaram também, em todo o período de vigência do PDM, a concentrar a grande fatia da ocupação urbana. O relatório de avaliação da execução do PDM, de nov/2005, elaborado no âmbito do processo de revisão do PDM, aponta, neste contexto, para uma **diminuição para cerca de metade das reservas de espaço urbano e urbanizável disponíveis na sede do concelho** (centro e cintura urbana) desde a altura da entrada em vigor do Plano de 1997.

A concentração edificatória, particularmente, na vila da Nazaré, terá beneficiado assim, em tese, a gestão e eficiência dos investimentos municipais em infraestruturas gerais, tais como infraestruturas viárias, equipamentos públicos e espaços verdes.

- ✓ Ao contrário do que seria desejável, como vimos atrás, **o Município, no período de vigência do PDM, tem concentrado a sua atividade na gestão urbanística e não no planeamento**, no

<sup>12</sup> A freguesia da Nazaré, a que reúne maior ocupação das três freguesias que compõem o concelho, tinha em 2011 uma densidade populacional de 245,8 hab/km<sup>2</sup>.

âmbito do qual, **ficaram por concluir e aprovar**, fruto de várias vicissitudes, **13 Planos de Urbanização e de Pormenor** e, mesmo, a **revisão**, até ao presente, do próprio PDM.

**O perímetro do espaço urbano previsto no PDM da Nazaré foi claramente sobredimensionado, contrariando o princípio de consolidação dos núcleos urbanos existentes e de faseamento controlado das áreas de expansão, subjacente a uma correta gestão dos recursos disponíveis e à rentabilização das infraestruturas e equipamentos.**

No entanto, tal sobredimensionamento pode não ter sido gerador de custos excessivos para o Município com a realização e reforço de infraestruturas, uma vez que o tipo de povoamento do concelho não é, essencialmente disperso, por se concentrar essencialmente em três aglomerados - Vila da Nazaré, Valado de Frades e Famalicão.



LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo de Loteamento <b>PL 3/06</b> . O requerimento inicial deu entrada em 18/abr/2006.	
<b>Alvará</b>	Alvará de loteamento com obras de urbanização nº <b>1/2012</b> , emitido em 07/set/2012 <sup>1</sup> – prazo de oito meses.	
<b>Requerente</b>	Horta C. Monteiro – Construções, Lda	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Habitação (criação de nove lotes destinados a moradias unifamiliares com áreas máximas de construção compreendidas entre 210 m <sup>2</sup> e 314,00 m <sup>2</sup> ).	
<b>Prédio</b>	Rústico, descrito na CRP da Nazaré sob o nº 291/021287, artigo matricial 1917.	
<b>Localização</b>	Serra da Pescaria, Famalicão	
<b>Área</b>	8.160 m <sup>2</sup>	
<b>Área de construção total</b>	2.176,60 m <sup>2</sup> de área de construção. O projeto de loteamento prevê ainda uma área total de 378,00 m <sup>2</sup> abaixo do solo, para garagem. Estão previstos um total de 8 lugares de estacionamento público e dois lugares de estacionamento por lote/habitação	
<b>Atos/Aprovação</b>	Aprovação do projeto de loteamento por deliberação da CM, em reunião de <b>27/jun/2007</b> . Os projetos de obras de urbanização foram aprovados por deliberação da CM de <b>04/mai/2009</b> . A emissão do alvará foi objeto despacho da Vice-Presidente da CM, Mafalda Tavares de <b>18/set/2012</b> , sendo, contudo, que o alvará, inexplicavelmente, tem data de emissão de 07/set/2012.	
<b>Antecedentes (Licenças ou Pedidos de Informação Prévia) e elementos conexos.</b>	Informação prévia nº L 3/04 (favorável com condicionantes) deferida por deliberação da CM de 28/fev/2005, notificada através de ofício de 20/abr/2005. O projeto apresentado no âmbito do licenciamento apresenta alterações relativamente à informação prévia. O deferimento manteve com condição, a execução das obras de urbanização (ampliação da rede de infraestruturas gerais de distribuição de água e esgotos domésticos), a qual foi formalizada por contrato de urbanização e consta de projetos de execução apresentados. Os respetivos orçamentos indicam: Quanto à rede de águas €8.476,06 e quanto à rede de esgotos €13.001,43. Foi prestada a correspondente caução, como garantia de boa execução.	

<sup>1</sup> O prazo para requer a emissão do alvará havia sido prorrogado por dois anos contados a partir de 28/mai/2009 (notif. do deferimento da licença) – despachos da Vice- PCM de 4/jun/2010 e 26/mai/2011.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Os projetos de obras de urbanização foram aprovados por deliberação da CM de <b>27/jun/2007</b>, com base em prévia aprovação técnica.</p> <p>Não parece ter sido verificado, porém, atento o conteúdo do contrato de urbanização, o disposto no art.º 25.º, n.º 1, do RJUE, salvaguardando a responsabilidade pela manutenção das infraestruturas por 10 anos, nem o disposto no art.º 53.º (Condições e prazo de execução) do RJUE.</p>	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	A operação insere-se em prédio abrangido por <b>Espaço Urbanizável H3 (zona da implantação dos lotes) e Espaço Florestal (zona sobranete)</b> .	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Constam do requerimento inicial, complementados com os aditamentos apresentados, os elementos exigíveis pelas Portarias n.ºs. 1110/2001, de 19/set e 232/2008, de 11/mar.</p> <p>Constam os projetos de obras de urbanização, a saber:</p> <p>Apresentados em <b>12/nov/2007</b>: Infraestruturas telefónicas; infraestruturas de gás (visado pelo IEP); Rede rodoviária; Rede de drenagem de águas pluviais; Rede de drenagem de águas residuais; Rede abastecimento água; Infraestruturas elétricas (com parecer favorável da EDP) e Arquitetura paisagista.</p> <p>Foi prestada em <b>13/ago/2012</b>, caução de boa execução das obras de urbanização através da constituição de hipoteca sobre 4 lotes do loteamento em causa, cujo valor patrimonial foi avaliado (através de avaliação sumária e não fundamentada<sup>2</sup>) em €180.000,00, face a uma estimativa orçamental de €165.000,00 para o conjunto das obras.</p> <p>Constam os documentos exigíveis para emissão do alvará – Empreiteiro: António Mendes Henriques, Lda.</p> <p>Em <b>27/jan/2014</b> foi apresentado pedido de licença especial para obras inacabadas pelo prazo de 4 meses, face à não conclusão das obras de urbanização no prazo da licença (artº 88º, nº3 do RJUE).</p> <p>Este último pedido não foi objeto de qualquer decisão, constando do processo um <b>parecer jurídico do assessor jurídico do PCM que considera dever ser aquele pedido ser recusado, uma vez que a operação viola o PDM ao prever que parte da área dos lotes se insere fora do espaço urbanizável delimitado na Planta de Ordenamento (em espaço florestal)</b>.</p>	

<sup>2</sup> O valor dos 4 lotes deveria ser sustentado em relatório de avaliação devidamente fundamentado e subscrito por perito habilitado para o efeito.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Face à informação recolhida, entendemos que este parecer não pode ter acolhimento, uma vez que não se coaduna com a apreciação técnica dos serviços sobre a localização da operação à luz da planta de ordenamento do PDM, a qual consideramos ajustada.</p> <p>Assim, caso não seja alterada a posição vertida no referido parecer jurídico e deferido o pedido de licença especial para obras inacabadas, esta situação é suscetível de dar origem a uma eventual indemnização ao requerente, o qual viu licenciada pela CMN a operação de loteamento.</p> <p>Consta do processo, também, uma informação do Arqt.º João Nogueira (Chefe da DUA) em que propõe a consulta da CCDR, alegando que a sobreposição da cartografia digital sobre a imagem "raster" da planta de ordenamento (à escala 1/25.000) apresenta vários erros e não é passível de rigor absoluto nas situações de limite dos espaços, como é o caso em apreço.</p> <p>No âmbito da auditoria, foi possível confirmar este aspeto, extensível a outras situações analisadas.</p> <p>Consta ainda um contrato de urbanização outorgado aos 26/set/2007, entre o Município e a requerente, e 3 outros requerentes em diferentes processos de licenciamento urbanístico na zona da Serra da Pescaria, pelo qual, estes se vinculam à execução das respetivas obras de urbanização bem como da conduta de abastecimento de água e do ramal público de esgotos, cuja dimensão terá que ser aumentada.</p> <p>O processo não teve qualquer outro desenvolvimento.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGTs em vigor</b>		
	<p>De acordo com o projeto e com a sobreposição o mais rigorosa possível da planta de síntese/implantação do loteamento e da planta de ordenamento do PDM, solicitada aos serviços técnicos da CMN, a parte do terreno inserida em espaço urbanizável tem uma área de 7.278,00 m<sup>2</sup>, correspondente, na sua totalidade, à zona de implantação dos lotes.</p> <p>Daqui resulta um índice de bruto de construção - 2.176,60 m<sup>2</sup>/7.278,00 m<sup>2</sup> = 0,299 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (v. artº 52º, alínea c) do PDM) - dentro dos limites estabelecidos pelo PDM (0,30), sendo também cumpridos os demais parâmetros.</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	Relativamente às taxas administrativas pela emissão da licença, registaram-se erros/omissões de cobrança num montante total de €260,12, em prejuízo do Município. Cfr. <b>Quadro 1</b> , infra.	<b>Prejuízo para o Município de.€260,12</b>
<b>TMU</b>	Foi liquidado um montante de €10.542,15. O valor correto,	<b>Cobrança</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>atenta a data da aprovação final das obras de urbanização (4/mai/2009), seria de €10.186,16.</p> <p>Por deliberação da CM de 21/jun/2013, foi determinada a devolução de 80% da TMU (valor a devolver - €5.727,33), tendo em conta a execução de obras de urbanização /infraestruturas gerais) – art.º 26.º do RUECN (esta devolução não tinha ainda sido processada à data do final dos trabalhos de auditoria).</p> <p>Consta do processo, a este propósito, declaração de 3 dos 4 outorgantes do contrato de urbanização em que assumem na proporção de 1/3 a despesa com as obras (no valor total de €21.477,49, segundo o orçamento apresentado na CMN).</p> <p>Cfr. <b>Quadro 2</b>, infra.</p>	<p><b>indevida, em desfavor do requerente e promotor de €355,99</b></p>
<b>Compensações</b>	<p>Foi cedida uma área de 136,60 m2, referente a dois canteiros para espaços verdes e de utilização coletiva.</p> <p>Foi liquidada e cobrada a título de compensação por não cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, um total de €14.818,40. O valor correto, atenta a data da aprovação final das obras de urbanização, seria de €14.330,33, configurando uma <b>cobrança indevida de €488,07, em desfavor do requerente</b>. Cfr. <b>Quadros 3 e 4</b>, infra.</p>	<p><b>Cobrança indevida de €488,07 em desfavor do requerente.</b></p>

**Quadro 1 – Taxas administrativas**

Processo de obras n.º3/2006 (loteamento) - Licença de 4/mai/2009						
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMN (tabela 2009)						
Designação	Valor devido				Valor pago	Diferença
	Art.ºs	Unidades	Valor unitário	Sub-total		
Emissão de alvará (quadro I, nº1)		1	€ 30,99	€ 30,99	34,81	3,82
Por lote	1.1.1.	9	€ 18,07	€ 162,63	0,0	-162,63
Por fogo ou unidade de ocupação	1.1.2.	9	€ 12,35	€ 111,15	0,0	-111,15
Prazo inicial (por mês ou fração)	1.1.3.	8	€ 9,32	€ 74,56	84,4	9,84
Outras taxas (entradas de documentos)				€ 162,51	162,51	0,00
<b>TOTAL</b>				<b>€ 541,84</b>	<b>€ 281,72</b>	<b>-260,12</b>

**Quadro 2 - TMU**

Processo de loteamento 3/2006 - Licença de 4/mai/2009			
Artº 25º do RUECN de 2004			
Valor devido			Valor pago
K			0,011
Ac	m2		2.176,60
Cm	€/m2		€ 587,22
Fc (FI x FII x FIII)			0,72
FI	0,7		
FII	1,15		
FIII	0,9		
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>			<b>€ 10.186,16 € 10.542,15</b>

**Quadro 3 - Compensações**

Processo de loteamento 3/2006 - Licença de 4/mai/2009			
Artº 30º do RUECN de 2004			
Valor devido			Valor pago
A	430,40		
Cm	587,22		
Fc (FI x FIII)			0,63
FI	0,7		
FIII	0,9		
<b>C = A x Cm x Fc x 0,09</b>			<b>€ 14.330,33 € 14.818,40</b>

**Quadro 4 – Áreas de cedência obrigatórias  
(à quais se deduz os 136,60 m2 de área cedida para espaços verdes)**

Área de cedência exigida nos termos do artº 30º, nº 1 do RUECN - Portaria 1136/2001, de 25/set.	
	Habituação Unifamiliar
Espaços verdes e de utilização coletiva	252,00
Equipamento de utilização coletiva	315,00



LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	<b>214/2007</b> (Com início – requerimento inicial - em 28/set/2007)	
<b>Alvará</b>	Alvará de licença de obras de construção nº <b>55/11</b> , emitido em 19/set/2011 – prazo 12 meses. Em 26/set/2013 é emitido alvará de licença nº 33/2013, para conclusão das obras/acabamentos – prazo 2 meses.	
<b>Requerente</b>	Inicialmente Maria Júlia Palhoça, posteriormente averbado em nome de Odília Silvério, Investimentos Imobiliários, Lda.	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Edifício habitacional – multifamiliar.	
<b>Prédio</b>	Prédio original: Misto, descrito na CRP sob o nº 6184/20070605, com área total de 3209,58 m <sup>2</sup> (a.c.68 m <sup>2</sup> e a.d. de 3.141,58 m <sup>2</sup> ), e com matriz nºs 3315 e 137	
<b>Localização</b>	Pederneira	
<b>Área</b>	1.604,79 m <sup>2</sup> (o prédio objeto da operação resulta de <b>destaque</b> a efetuar ao prédio original, em duas partes iguais – ambas com 1.604,79 m <sup>2</sup> ). Foram cedidos 118 m <sup>2</sup> para passeios e estacionamento públicos.	
<b>Área de construção total</b>	Abc de 1041,84 m <sup>2</sup> – Pretende-se a construção de um edifício de <b>4 pisos</b> , três dos quais acima da cota de soleira com <b>9 fogos</b> (6 apartamentos T2 e 3 apartamentos T3) e cave destinada a estacionamento com 14 lugares, com 442,10 m <sup>2</sup> .	
<b>Atos/Aprovação</b>	O projeto de <b>arquitetura</b> foi deferido por despacho do PCM de <b>24/jan/2008</b> . Em 27/nov/2008 o PCM defere a emissão de certidão da operação de destaque (Certidão de 9/dez/2008). O despacho final de <b>licenciamento</b> (Despacho da Vice-PCM) data de <b>22/jan/2009</b> e foi notificado em 04/fev/2009. Em 22/jan/2010 a mesma Vice-PCM deferiu um pedido de prorrogação do prazo para levantamento do alvará, pelo prazo de um ano. Foram deferidas por deliberação da CM de 1/set/2014, alterações ao projeto inicial.	
<b>Antecedentes (Licenças ou Pedidos de Inf. Prévia)</b>	O pedido pressupõe um destaque do prédio original.	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	A operação insere-se em “ <b>espaço urbanizável categoria H1</b> ” conforme previsto no PDM. Não há condicionantes aplicáveis à operação.	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Constam do processo, em geral, os elementos previstos na Portaria 232/2008, de 11/mar.</p> <p>No projeto de arquitetura é feita referência a 2 fogos (apartamentos) com os requisitos do DL 163/2006 – Regime de acessibilidade (12,5% dos 9 fogos) - ao nível do r/ch, conforme previsto na norma transitória estabelecida pelo art.º 23.º desse diploma.</p> <p>Tem ficha estatística.</p> <p>Foram juntos em 04/ago/2008 e 12/dez/2008, os projetos de especialidades: Comportamento térmico, acústico, rede de gás (visado), ITED, rede de águas, rede de drenagem de águas residuais e águas pluviais, projeto de instalações elétricas (certificado), estruturas/estabilidade.</p> <p>Foram obtidos pareceres favoráveis de EDP e Serviços Municipalizados.</p> <p>Foram juntos os documentos exigíveis para emissão do alvará em nome de “Carreira e Mucheque, Lda” e, posteriormente, em nome de “Mucheco, Construções Unipessoal, Lda.”</p> <p>Os mesmos projetos (incluindo arquitetura) com alterações, bem como os documentos para emissão de alvará foram juntos em 11/jul/2014, sendo deferidas as alterações por deliberação da CM de 1/set/2014.</p> <p>O processo não tem mais desenvolvimentos.</p> <p>Não foi solicitada autorização de utilização.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT's em vigor</b>		
	<p>São cumpridos os parâmetros previstos no art.º 50.º do PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densidade bruta de fogos por hectare: 9 fogos/1.604,79 m<sup>2</sup> ≤ 60 fogos/ha <b>OK!</b>;</li> <li>• Icb = 1041,84/1.604,79 = 0,649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 0,65 <b>OK!</b>;</li> <li>• N.º pisos = 3 ≤ 4 <b>OK!</b>.</li> </ul> <p>Embora o afastamento ao limite da parcela a poente seja de apenas 3 metros, inexistindo qualquer edifício, não se coloca a questão dos afastamentos a tardoz do edifício, atendendo a que estes são ditados apenas pelo RGEU (art.ºs 59.º, 60.º e 62.º).</p> <p>Os afastamentos às vias municipais (art.º 23.º do PDM) estão garantidos.</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	No que respeita às taxas administrativas registaram-se divergências entre o cálculo por nós efetuado e o constante do	<b>€506,27 em desfavor do</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	processo, tendo sido indevidamente aplicada a tabela de taxas do ano de 2011, entre outros erros e omissões <sup>1</sup> . O montante global da divergência, perfaz <b>€506,27, em desfavor do requerente particular.</b> (Vd. <b>Quadro 1</b> , infra)	<b>requerente.</b>
<b>TMU</b>	Foi calculado inicialmente em 16/abr/2009 um total de TMU de €8.916,83, posteriormente atualizado em 05/ago/2011 para €9.756,60, tendo sido esse o valor cobrado. O momento legal de liquidação das taxas reporta-se, nos termos do disposto no artº 117º, nº1 do RJUE, ao momento da licença (Licença de 22/jan/2009), pelo que deveriam ter sido aplicados os coeficientes de cálculo dessa data e não os da data de emissão do alvará, ou seja, o "K" assumia o valor de 0,011 e o "Cm" o valor de "587,22", perfazendo o total de TMU a liquidar €8.916,49. (V. <b>Quadro 2</b> , infra)	<b>€840,11, indevidamente cobrados em desfavor do requerente particular.</b>
<b>Compensações</b>	A operação de edificação em apreço não possui impacte semelhante a um loteamento, nos termos do art.º 6.º do RUECN, de 2004, não havendo lugar a cedências nem a eventuais compensações.	

**Quadro 1 – Taxas administrativas**

Processo de obras n.º214/2007 - Licença de 22/jan/2009					
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMN (licença construção - tabela de 2009 e licença obras inacabadas - tabela 2013)					
Designação	Valor devido			Valor pago	Diferença
	Unidades	Valor unitário	Sub-total		
Área (quadro V, nº1) por m2	1613,25	€ 1,02	€ 1.645,52		
Prazo (quadro V, nº3) por mês ou fração	24	€ 9,32	€ 223,68		
Muros (quadro VI, nº1 - 1.1.)	89	€ 1,02	€ 90,78		
Piscina (quadro VI, nº 1 - 1.2)	13	€ 5,88	€ 76,44		
<b>Sub-total licença Inicial</b>			<b>€ 2.036,42</b>	<b>€ 2.542,68</b>	
Licença obras inacabadas (artº 9º, nº1, a))	1	€ 35,82	€ 35,82	€ 35,82	
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	2	€ 10,86	€ 21,72	€ 21,72	
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 345,18	€ 345,18	
<b>Total</b>			<b>€ 2.439,14</b>	<b>€ 2.945,40</b>	<b>€ 506,27</b>

<sup>1</sup> A área considerada para taxas administrativas foi errada pois consideraram a área de 1.545 m2 em vez de 1.613,25 m2 - Ver **Quadro 3**.

**Quadro 2 - TMU**

Processo de obras n.º 14/2007 - Licença de 22/jan/2009			
Artº 25º do RUECN de 2004			
Valor devido			Valor pago
K		0,011	
Ac	m2	1.041,80	
Cm	€/m2	€ 587,22	
Fc (FI x FII x FIII)		1,33	
FI	1		
FII	1,325		
FIII	1		
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>		<b>€ 8.916,49</b>	<b>€ 9.756,60</b>

**Quadro 3 – Medições de áreas efetuadas pelos serviços municipais a pedido da equipa de auditoria**

r/ch	347,25
1º	347,25
2º	347,25
<b>total area TMU</b>	<b>1041,75</b>
cave	503,2
r/ch com varandas	356,35
1º com varandas	376,85
2º com varandas	376,85
<b>total area administrativas</b>	<b>1613,25</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo de licenciamento de construção <b>16/08</b> .	
<b>Alvará</b>	Alvará de licença de obras de construção nº 34/11, emitido em 6/jun/2011. O alvará não faz referência a áreas cedidas nem a compensações e faz por lapso referência a edifício de 4 pisos acima do solo.	
<b>Requerente</b>	ITU – Imobiliária e Turismo, Lda.	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Condomínio fechado com 34 fogos, piscinas e campo de ténis.	
<b>Prédio</b>	Urbano, descrito na CRP da Nazaré sob o nº 5397/20011226	
<b>Localização</b>	Sítio da Nazaré, Vila da Nazaré	
<b>Área</b>	<b>8.900,00 m2</b>	
<b>Área de construção total</b>	A área de construção total projetada foi de <b>2.669,10 m2</b> . A operação prevê a construção de <b>dois edifícios</b> com cave e <b>2 ou 3 pisos acima da cota de soleira</b> , com um total de <b>34 fogos</b> (18 apartamentos T1 e 16 apartamentos T2), além de um campo de ténis e piscina. Foram previstos <b>16 lugares de estacionamento público</b> e <b>50 lugares de uso privativo em cave</b> no conjunto dos dois edifícios (20+30).	
<b>Atos/Aprovação</b>	Aprovação do projeto de <b>arquitetura</b> – deliberação da CM de <b>21/abr/2008</b> .e posterior deliberação de <b>09/fev/2009</b> . Deferimento final – despacho do Presidente da Câmara Municipal de <b>17/mar/2010</b> <sup>1</sup> . Em 7/jun/2011 foi deferida a emissão do alvará de construção <sup>2</sup> . <b>Não foi requerida nem emitida licença de obras de urbanização nem foi emitido o correspondente alvará</b> , encontrando-se todavia estas previstas nos projetos apresentados, nomeadamente, a ligação rodoviária e infraestruturas no espaço cedido ao domínio público (647,65 m2 para zonas verdes e 838,40 m2 para arruamentos, passeios e estacionamento), mas sem que tivesse sido prestada caução e realizada a necessária fiscalização. Não foram liquidadas nem pagas, em consequência, as respetivas taxas pela emissão da licença. Não tendo sido, até ao momento, realizadas as obras, não foi igualmente celebrada escritura de cedência da parcela/área	

<sup>1</sup> O despacho fundamentou-se em parecer favorável do Arqtº Paulo Jorge Contente, onde se referia que o processo se encontrava instruído com os projetos de especialidades<sup>1</sup>, e considerando que a EDP informara do envio do projeto elétrico à Certiel, tendo sido ultrapassado o prazo para a aquela entidade se pronunciar, podendo entender-se a ausência de resposta como parecer favorável.

<sup>2</sup> Contudo, este alvará tem, inexplicavelmente, data de emissão do dia anterior 6/jun/2011

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	cedida.	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	A operação insere-se em <b>espaço urbanizável de nível I - H1</b> – U.O.P.G. 5, previsto no PDM da Nazaré.	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Constam do processo documentos comprovativos da legitimidade do requerente.</p> <p>O projeto de arquitetura contém, em geral, os elementos previstos na Portaria 232/2008, de 11/mar, encontrando-se, nomeadamente, acompanhado do respetivo termo de responsabilidade e certificado habilitacional do autor.</p> <p>Na memória descritiva do plano/projeto de acessibilidades (DL 163/06, de 8/ago) prevê mais de 12,5% dos fogos com condições de acessibilidade conforme exigível.</p> <p>Consta do processo ficha estatística.</p> <p>Foram apresentados apenas em 2/mai/2009 e 23/nov/2009<sup>3</sup>, os seguintes projetos de especialidades: Infraestruturas elétricas; rede de gás aprovado; RCCTE e declaração conformidade regulamentar; ITED; comportamento acústico; rede de águas pluviais, rede de águas residuais; abastecimento de água e estruturas.</p> <p>Não consta ainda, indevidamente, <b>projeto de arranjos exteriores, apesar do projeto de arquitetura prever algum detalhe quanto a esses aspetos</b></p> <p>Não prevê, tão pouco, projeto eletromecânico (elevador) mas apenas previsão de pré-instalação, neste caso, em conformidade com o Decreto-Lei 163/2006 (edifício até 5 pisos, incluindo caves p/estacionamento).</p> <p>Foram consultadas as seguintes entidades: SMAS; EDP.</p> <p>Em 10/mar/2011 foram juntos os documentos para emissão de alvará, designadamente, PSS, termo responsabilidade do diretor técnico e alvará do INCI.</p> <p>O processo encontra-se parado desde a emissão do alvará e a obra nem sequer iniciou, <b>decorrido, há muito, o prazo da licença, sem que tenha havido qualquer diligência, nomeadamente, quanto à declaração da respetiva caducidade.</b></p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT's em vigor</b>		
	A operação cumpre os parâmetros urbanísticos previstos no PDM (artº 50º), designadamente:	

<sup>3</sup> E sem que tivesse sido equacionada a suspensão ou caducidade do processo nos termos do art.º 20.º, n.º 6 do RJUE.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a densidade bruta de fogos por hectare: 34 fogos/8.900 m<sup>2</sup> ≤ 60 fogos/ha OK!;</li> <li>o índice de construção: 2.669,10 m<sup>2</sup>/ 8.900 m<sup>2</sup> = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 0,30 OK!;</li> <li>número de pisos: 3 ≤ 4 OK!;</li> <li>em geral, as regras regulamentares do RGEU.</li> </ul> <p>Quanto a estacionamento, a operação possui impacte semelhante a um loteamento, pelo que deve cumprir as prescrições da portaria 216-B/2008, de 3/mar, designadamente 42 lugares privativos e 8,4 lugares públicos. Uma vez que dispõe de 50 lugares de uso privativo em cave e 16 lugares de estacionamento público, cumpre esses requisitos.</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	<p>Em matéria de taxas, tem aplicação o regulamento anterior a 2010 (o Regulamento de Taxas de 2010 só entrou em vigor após o licenciamento final, em jul/2010), muito embora tivesse sido aplicado este último regulamento.</p> <p>Registraram-se igualmente erros de medição e omissões na cobrança de várias taxas, encontrando-se as divergências resumidas no <b>Quadro 1</b>, infra, dos quais resultou <b>um prejuízo de €1.485,55 para o Município e de €536,73 para o requerente.</b></p>	<b>Prejuízo €1.485,55 para o Município e de €536,73 para o requerente</b>
<b>TMU</b>	<p>Fruto de erro grosseiro na medição dos projetos e da aplicação errada do coeficiente “Cm” da fórmula de cálculo da TMU, prevista no art.º 25.º do RUECN, o valor liquidado foi bastante superior ao devido, resultando numa <b>divergência em desfavor do requerente particular de €4.491,26</b> (Cfr. Quadros 1 e 2, infra).</p>	<b>Erro em desfavor do requerente particular no montante de €4.491,26</b>
<b>Compensações</b>	<p>O projeto prevê uma cedência ao domínio público de 647,65 m<sup>2</sup> para áreas verdes e de utilização coletiva (valor superior ao exigível por aplicação da do art.º 28.º do RUECN e da Portaria 216-B/2008) e 838,40 m<sup>2</sup> para arruamentos, passeios e estacionamento.</p> <p>Não foram cedidas quaisquer áreas para efeitos de equipamentos de utilização coletiva, pelo que seria devida uma compensação monetária no valor de <b>€41.386,68.</b></p> <p>Todavia <b>não foi calculado nem cobrado esse montante de compensação</b> por não cedência de 778,49 m<sup>2</sup> para equipamentos de utilização coletiva, como resultava da aplicação do mesmo art.º 28.º do RUECN e da Portaria 216-B/2008 (Conferir quadros 1 e 3, infra).</p>	<b>Prejuízo para o Município de €41.386,68.</b>
<b>Medidas corretivas</b>	<p>Não obstante os erros acima descritos, <b>os serviços municipais promoveram, ainda no decurso da auditoria, uma liquidação adicional, corrigindo os erros descritos na cobrança de taxas</b></p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	administrativas, bem como os erros na cobrança da TMU e das compensações e fazendo o acerto de contas bem como a cobrança do valor em falta.	

**Quadro 1 – Acerto entre as taxas liquidadas e as efetivamente devidas**

Processo de obras n.º16/2008 - Licença de 17/mar/2010					
Taxas administrativas pela emissão da licença (Tabela de taxas anterior ao Reg. Taxas 2010)					
Norma	Fundamento	Valor devido	Valor pago	A cobrar	A restituir
Quadro I, nº1	emissão de alvará	€ 30,74	€ 33,76	€ 0,00	€ 3,02
Quadro I, nº 1.1.3	prazo	€ 222,00	€ 245,52	€ 0,00	€ 23,52
Quadro V, nº1	area total	€ 5.223,50	€ 4.476,78	€ 746,72	€ 0,00
Quadro VI, nº1.1	muros	€ 414,10	€ 418,20	€ 0,00	€ 4,10
Quadro VI, nº1.2	piscinas	€ 1.244,71	€ 1.310,89	€ 0,00	€ 66,19
Quadro III - 1123	infraest. Pav.	€ 116,61	€ 0,00	€ 116,61	€ 0,00
Quadro III - 1121	esgotos	€ 116,61	€ 0,00	€ 116,61	€ 0,00
Quadro III - 1122	aguas	€ 116,61	€ 0,00	€ 116,61	€ 0,00
Quadro III - 1122	eletric.	€ 139,20	€ 0,00	€ 139,20	€ 0,00
Quadro III - 1124	gas	€ 124,80	€ 0,00	€ 124,80	€ 0,00
Quadro III - 1124	telecom	€ 124,80	€ 0,00	€ 124,80	€ 0,00
	livro obra	€ 10,23	€ 10,23	€ 0,00	€ 0,00
	aviso	€ 7,16	€ 7,16	€ 0,00	€ 0,00
	projetos	€ 0,00	€ 409,20	€ 0,00	€ 409,20
	termos de respons.	€ 0,00	€ 30,70	€ 0,00	€ 30,70
<b>Total Taxas Administrativas</b>		<b>€ 7.891,07</b>	<b>€ 6.942,44</b>	<b>€ 1.485,35</b>	<b>€ 536,73</b>
Art.º 25.º RUECN	tmu - edif. 1	€ 6.789,50	€ 8.078,62	€ 0,00	€ 1.289,12
Art.º 25.º RUECN	tmu - edif. 2	€ 15.156,66	€ 18.358,80	€ 0,00	€ 3.202,14
<b>Total TMU</b>		<b>€ 21.946,16</b>	<b>€ 26.437,42</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 4.491,26</b>
Art.º 30.º RUECN	compensações	€ 41.386,68	€ 0,00	€ 41.386,68	€ 0,00
<b>Total COMPENSAÇÕES</b>		<b>€ 41.386,68</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 41.386,68</b>	<b>€ 0,00</b>

**Quadro 2 – TMU**

Processo de obras n.º 16/2008 (edifício 1)			
Artº 25º do RUECN de 2004			
	Valor devido		Valor pago
K			0,011
Ac	m2		914,00
Cm	€/m2		€ 587,22
Fc (FI x FII x FIII)			1,15
FI	1		
FII	1,15		
FIII	1		
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>			<b>€ 6.789,50</b>
			<b>€ 8.078,62</b>

Processo de obras n.º 16/2008 (edifício 2)			
Artº 25º do RUECN de 2004			
Valor devido			Valor pago
K			0,011
Ac	m2		1.770,90
Cm	€/m2		€ 587,22
Fc (FI x FII x FIII)			1,33
FI	1		
FII	1,325		
FIII	1		
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>			<b>€ 15.156,66</b>
			<b>€ 18.358,80</b>

**Quadro 3 – Compensações monetárias por não cedências de espaços para equipamentos de utilização coletiva**

Processo de obras n.º 16/2008 - Licença de 17/mar/2010			
Artº 30º do RUECN de 2004			
Valor devido			Valor pago
A	783,10		
Cm	587,22		
Fc (FI x FIII)			1,00
FI	1		
FIII	1		
<b>C = A x Cm x Fc x 0,09</b>			<b>€ 41.386,46</b>
			<b>€ 0,00</b>

Área de cedência exigida nos termos do artº 30º, nº 1, do RUECN - Portaria 216-B/2008			
	Habituação coletiva	Comércio	TOTAL
Espaços verdes e de utilização coletiva	0,00	0,00	0,00
Equipamento de utilização coletiva	783,10	0,00	783,10



LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo de licenciamento de construção nº <b>161/2008</b> (req. inicial entrado em 3/out/2008)	
<b>Alvará</b>	Alvará de licenciamento de obras de demolição e contenção periférica nº 17/2011 de 16/mar/2011, valido por 5 meses. Alvará de licença de <b>obras de construção nº 56/2011</b> , emitido em 22/set/2011 – prazo 15 meses. <sup>1</sup> Foi ainda emitido em 12/set/2013 o alvará de licença de <b>obras de alteração nº 30/2013</b> – prazo 1 mês. Foi emitido em 13/set/2013 o alvará de autorização de utilização de edifício nº 38/2013 (o alvará refere 8 fogos para habitação quando na realidade são 9).	
<b>Requerente</b>	Turi-Silos, Empreendimentos Turísticos, Lda.	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Construção de 9 moradias geminadas (8 T2 e 1 T3).	
<b>Prédio</b>	Rustico – Descrito na CRP sob o nº 6086/20060608 – Matriz 43	
<b>Localização</b>	Rua Dr. António Duarte Pimpão - Nazaré	
<b>Área</b>	1.505,12 m2	
<b>Área de construção total</b>	Área bruta de construção <b>acima do solo – 1.177 m2</b> (1.155 m2 dos quais para habitação); área de caves para estacionamento 1.370,00 m2 (40 lug.). <b>Nº de pisos: 3</b> (2 acima e um abaixo da cota de soleira).	
<b>Atos/Aprovação</b>	O Projeto de <b>arquitetura</b> foi deferido por despacho da Vice-PCM, Mafalda Vigia Tavares, de <b>08/jan/2009</b> (notificado por ofício de 23/01/2009). Após declaração da caducidade deste ato <sup>2</sup> e de apresentado <b>novo projeto</b> (sem alterações significativas, sendo estas apenas ao nível das acessibilidades dos fogos), foi este aprovado por despacho de <b>06/out/2010</b> do PCM (notificado em 14/out/2010). Em 10/mar/2011 é deferida por despacho do PCM, autorização para demolição e contenção periférica. Em 16/03/2011, por despacho do PCM, é deferida a emissão do alvará para obras de demolição e contenção periférica. O despacho de <b>licenciamento final</b> , ainda do PCM, data de <b>26/jul/2011</b> .	

<sup>1</sup> O prazo da licença foi prorrogado por 225 dias por despacho do PCM de 11/dez/2012 e mais uma vez, por 90 dias – despacho da Vice-PCM de 2/jul/2013.

<sup>2</sup> A caducidade acabou por não ser formalmente declarada, pois inexistiu qualquer despacho após o decurso do período de audiência prévia, sendo, todavia, entendimento dos serviços, de que findo aquele prazo sem qualquer pronúncia, equivale à sua declaração.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Por despacho do mesmo edil, de <b>26/mar/2013</b>, foram, ainda, deferidas as <b>alterações</b> à arquitetura introduzidas durante a execução da obra e emitido despacho final de licenciamento da operação urbanística após justificação da não alteração dos projetos de especialidades – despacho do PCM de <b>4/jun/2013</b>.</p> <p>Foi deferida a emissão de autorização de utilização do edifício por despacho do PCM de 21/ago/2013.</p>	
<p><b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b></p>	<p>PDM do Concelho da Nazaré – A operação insere-se em “<b>espaço urbano de nível I</b>” conforme delimitado na planta de ordenamento.</p>	
<p><b>Elementos do processo camarário</b></p>		
	<p>Encontra-se parecer favorável do IEP de 6/mai/2008, respeitante à servidão à Estrada Nacional nº 242.</p> <p>Os projetos das especialidades foram juntos apenas em 16/abr/2010, 19/abr/2010 e 20/ago/2010, após determinação da audiência prévia com vista à declaração da caducidade do ato de aprovação da arquitetura (despacho do PCM de 12/fev/2010).</p> <p>Apesar dos elementos do processo indicarem a caducidade do ato de aprovação da arquitetura, não foi expressamente emitida declaração de caducidade.</p> <p>Foram juntos inicialmente: projeto de segurança contra incêndios, projeto elétrico (certificado, posteriormente), abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, ITED, gás (visado).</p> <p>Foi junto alvará de licença de construção do muro à face da EN 242.</p> <p>Após a declaração da caducidade foram apresentados em 17/dez/2010 e 23/fev/2011 os restantes projetos de especialidades, a saber: estabilidade/estruturas, escavação e contenção periférica.</p> <p>Consta ainda do processo o projeto de comportamento térmico (e, posteriormente a certificação da qualidade do ar interior) e comportamento acústico.</p> <p>Em 2/mar/2011 é solicitada autorização para proceder a demolição e contenção periférica, deferido em 10/mar/2011.</p> <p>Foram juntos os elementos exigíveis para emissão do alvará, em nome de “Quimlena – Construções, Lda”.</p> <p>Em 28/mai/2012 é requerida a emissão de certidão para efeitos de constituição de propriedade horizontal. O pedido</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>não foi deferido por deficiente instrução.</p> <p>Em 28/nov/2012 são juntas telas finais com alterações em obra.</p> <p>A emissão de certidão para efeitos de constituição de propriedade horizontal foi solicitada novamente em 26/jun/2014 e 5/nov/2014 – nada constando do processo quanto à sua emissão.</p> <p>Foi em 24/jul/2013 solicitada a emissão de autorização de utilização das nove frações, juntando-se: livro de obra, telas finais e declaração/termo de responsabilidade do técnico diretor de fiscalização da obra, ensaio acústico e ficha estatística.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística à operação de loteamento</b>		
	<p>Não se encontra evidenciada no projeto de arquitetura a adequabilidade ao PDM, no que concerne à apresentação de elementos que permitam determinar a cêrcea dominante no local, nem os serviços exigiram a sua apresentação ou fundamentaram devidamente o deferimento da arquitetura.</p> <p>Porém, em observação no local, consta-se com facilidade que a cêrcea da operação (2 pisos acima do solo) não ultrapassa a dominante nas imediações do prédio (2 ou 3 pisos acima do solo), nem há evidências de desrespeito pelos alinhamentos pré-existentes (dois condicionamentos impostos pelo artº 42º, nº 3).</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença, alvará e autorização de utilização</b>	<p>Constataram-se erros na liquidação e cobrança das taxas administrativas, fundamentalmente, causados por erros de medição do projeto, os quais ascendem a <b>€512,76, em prejuízo do município.</b></p>	<b>Prejuízo para o Município de.€512,76</b>
<b>TMU</b>	<p>Foi calculado um valor total de TMU de €9.536,74, o qual se encontra corretamente calculado.</p>	
<b>Compensações</b>	<p>A operação de edificação em apreço não possui impacte semelhante a um loteamento, nos termos do art.º 6.º do RUCN, de 2004, não havendo lugar a cedências nem a eventuais compensações.</p>	

**Quadro 1 – Taxas administrativas**

Processo de obras n.º161/2008 - Licença de 26/jul/2011; Lic. Alteração de de 4/jun/2013					
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMR (tabela de 2011 e tabela de 2013 - prorrogações e autorização de utilização)					
Designação	Valor devido			Valor pago	Diferença (a cobrar)
	Unidades	Valor unitário	Sub-total		
Licença de demolição e contenção periférica (artº9º, nº4)	1	€ 33,76	€ 33,76	€ 33,76	€ 0,00
Prazo (por mês ou fração) artº 4º, nº1, d)	5	€ 10,23	€ 51,15	€ 51,15	€ 0,00
<b>Sub-total taxas referentes à licença de contenção periférica</b>			<b>€ 84,91</b>	<b>€ 84,91</b>	<b>€ 0,00</b>
Emissão de alvará (artº 9º, nº1 a))	1	€ 33,36	€ 33,36	€ 33,36	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	10	€ 40,92	€ 409,20	€ 409,20	€ 0,00
Área (artº 9º, nº1, c)) por m2	2577,49	€ 1,02	€ 2.629,04	€ 2.481,66	€ 147,38
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	15	€ 10,55	€ 158,25	€ 153,45	€ 4,80
Prorrogações por mês ou fração (2 em 2012 - 7,5 meses - ou seja, 8 meses - e em 2013 - 3 meses)	11	8+3	€ 116,98	€ 116,98	€ 0,00
Muros	149	€ 1,23	€ 183,27	€ 182,38	€ 0,89
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,35	€ 30,70	€ 30,70	€ 0,00
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,23	€ 10,23	€ 0,00	€ 10,23
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,16	€ 7,16	€ 0,00	€ 7,16
<b>Sub-total taxas referentes à licença</b>			<b>€ 3.578,19</b>	<b>€ 3.407,73</b>	<b>€ 170,46</b>
Licença de alteração (sem aumento de áreas)	1	€ 35,82	€ 35,82	€ 35,82	€ 0,00
Prazo (1 mês), alínea d)	1	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	1	€ 30,86	€ 30,86	€ 30,86	€ 0,00
<b>Sub-total licença alteração</b>			<b>€ 77,54</b>	<b>€ 77,54</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Outras taxas (entradas de documentos)</b>			<b>€ 787,30</b>	<b>€ 787,30</b>	<b>€ 0,00</b>
Autorização de utilização (artº 2º, nº2)	1	€ 97,67	€ 97,67	€ 97,67	€ 0,00
Autorização de utilização (por fogo) artº 13º, nº1, a)	9	€ 15,19	€ 136,71	€ 0,00	€ 136,71
Autorização de utilização (artº 13º, nº1, alínea b)			€ 364,01	€ 158,42	€ 205,59
<b>Sub- Total autorização utilização</b>			<b>€ 598,39</b>	<b>€ 256,09</b>	<b>€ 342,30</b>
<b>Total</b>			<b>€ 5.126,33</b>	<b>€ 4.613,57</b>	<b>€ 512,76</b>

**Quadro 2 - TMU**

Processo de obras particulares 161/2008 - Licença de 26/jul/2011		
Artº 25º do RUECN de 2004		
	Valor devido	Valor pago
K	0,012	
Ac	1173,33	
Cm	588,98	
Fc (FI x FII x FIII)	1,15	
FI	1	
FII	1,15	
FIII	1	
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>	<b>€ 9.536,74</b>	<b>€ 9.536,74</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo nº <b>88/2009</b> – Pedido de licenciamento entrado nos serviços da CMN em 18/ago/2009	
<b>Alvará</b>	O alvará de licença de obras de construção nº <b>18/2012</b> , foi emitido em 11/jun/2012, prevendo um prazo de 48 meses. O prazo da licença foi elevado para o dobro, conforme deliberação da CM de 23/dez/2013.	
<b>Requerente</b>	Gestoliva Imobiliária, SA.	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Edifício para comércio e habitação	
<b>Prédio</b>	Urbano, descrito na CRP sob o nº 6544/20090706, matriz 9949-P	
<b>Localização</b>	Avenida Vieira de Guimarães	
<b>Área</b>	1.227,65 m2 (850,95 a.c. e 376,7 a.d.)	
<b>Área de construção total</b>	<b>3.656 m2 acima do solo</b> (4 pisos) – 2.582 m2 para habitação e 1.074 m2 para comércio. <b>2.376 m2 abaixo do solo</b> (2 pisos) para estacionamento, num total de <b>69 lugares de estacionamento de uso privativo</b> . A abc encontra-se distribuída por <b>25 fogos</b> (17 apartamentos T0, 6 apartamentos T1, e 2 apartamento T2) e <b>3 frações destinadas a comércio</b> <sup>1</sup> .	
<b>Atos/Aprovação</b>	O projeto de <b>arquitetura</b> foi deferido por deliberação da CM de <b>02/dez/2009</b> . O despacho de <b>licenciamento final</b> data de <b>10/set/2010</b> – despacho do PCM – notificado em 17/set/2010. Em 23/ago/2011 foi pedida prorrogação do prazo para levantar o alvará, por um ano – deferido em 25/08/2011. Registe-se que, sendo evidenciado que no local existia uma edificação anterior, <b>não consta qualquer aprovação de licença de demolição do edificado existente</b> , nem foram cobradas as respetivas taxas.	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	A operação insere-se em <b>espaço urbano de nível I</b> conforme previsto no PDM	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	Encontram-se os elementos previstos na portaria e os seguintes projetos das especialidades, apresentados em 12/mar/2010 e 23/abr/2010: Projeto de segurança contra incêndios, Rede de águas pluviais, Esgotos, Abastecimento de água (estes projetos	

<sup>1</sup> Área total de construção destinada a comércio = 1.074 m2; Áreas das frações de 176,87 m2, 143,09 m2 e 510 m2, respetivamente.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>preveem desvio de coletor público que passava no prédio), Instalações elétricas (certificado), Térmico/climatização com declaração de conformidade regulamentar das frações, Instalação eletromecânica (elevadores), ITED, Comportamento acústico, Instalações de gás (visado), Estruturas/estabilidade.</p> <p>Foi obtido o parecer favorável dos serviços municipalizados.</p> <p>Foram ainda entregues em 08/abr/2011, projetos de estaleiro e ocupação da via pública e Plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição.</p> <p>Apenas foi deferido o pedido de utilização da via pública – despacho do PCM de 24/jan/2012.</p> <p>O projeto de arquitetura identifica as frações, assumindo a percentagem de 37,5% do edifício, as quais cumprem os requisitos do DL 163/2006, face à norma transitória do diploma.</p> <p>A estimativa orçamental é de €1.700.000.</p> <p>Foram em 16/fev/2012 juntos os documentos exigíveis para a emissão de alvará, referentes à firma “Oliveiras SA”.</p> <p>Foi prestada garantia bancária/caução de €50.000,00 para boa execução das obras de urbanização/desvio do coletor.</p> <p>Apesar de emitido o alvará, a construção em causa nunca foi iniciada.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT's em vigor</b>		
	<p>Face à envolvente próxima da operação urbanística, maioritariamente, com idêntica cércea (4 pisos acima da cota de soleira – <b>vd. fotos da envolvente, no final do presente anexo</b>), conclui-se que o projeto aprovado se adequa aos parâmetros previstos no artº 42º, nº3 do PDM, respeitando os alinhamentos e cércea dominantes no local.</p> <p>O projeto de arquitetura prevê um corpo edificado no interior da parcela e sem frente para o espaço público, sem que sejam verificados os requisitos de afastamentos mínimos do RGEU (45 graus – artº 59º), mas apenas relativamente ao prédio vizinho, já existente. Relativamente a este aspeto, porém, os atos não são já sindicáveis, por força do decurso do tempo.</p> <p>Quanto a estacionamento, a operação possui impacte semelhante a um loteamento, pelo que deve cumprir as prescrições da portaria 216-B/2008, de 3/mar, designadamente 26 lugares privativos e 5,2 lugares públicos. Uma vez que dispõe</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	de 69 lugares de uso privativo em cave e não é possível prever os lugares públicos referidos <sup>2</sup> , consideramos que cumpre esses requisitos.	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará, TMU e Compensações</b>	<p><b>Foram pagos</b> os montantes totais de taxas (administrativas, TMU e Compensações) em várias tranches/prestações, no valor de total de <b>€160.196,33<sup>3</sup></b> - Cfr. <b>Quadro 1.</b></p> <p>As guias de receita e demais cálculos constantes do processo (consta do processo cópia de um talão de máquina registadora), não se encontram devidamente registadas segundo os códigos/classificadores económicos que permitam associar a receita a uma qualquer taxa ou compensação<sup>4</sup>.</p> <p>Face a estas contingências, optou-se por efetuar o cálculo de todas as taxas e compensações devidas, comparando a respetiva soma com o total dos montantes pagos pelo requerente - Cfr. <b>Quadro 2</b> infra.</p> <p>Registou-se nesta operação uma diferença global de <b>€8.234,33, em prejuízo do requerente</b> - Cfr. <b>Quadro 3</b> infra.</p>	<b>Montante total de €8.234,33 em desfavor do requerente.</b>
<b>Taxas administrativas</b>	<p>O montante cobrado a título de <b>taxas administrativas</b>, excluindo, portanto, a TMU e as compensações em numerário, terá sido de <b>€15.347,25<sup>5</sup></b>.</p> <p>Como última nota, aos montantes calculados das taxas administrativas pagas, deverá ainda acrescer o valor de <b>€521,28</b> (€10,86x48 meses) em falta, relativo à prorrogação do prazo da licença, por mais 48 meses, conforme deliberação camarária de 23/dez/2013, apesar de não ter sido ainda averbado no alvará, e portanto exigível.</p>	
<b>TMU</b>	Foi calculado um montante de TMU em 2010, de €35.042,48, <b>atualizado em 2012 para €39.565,52, valor que terá sido, presumivelmente, cobrado. Este cálculo, porém,</b> encontrava-se errado uma vez que se fundamentava numa medição errada das áreas do projeto e com base num coeficiente temporalmente desajustado – Comparar com <b>Quadro 4</b> infra.	
<b>Compensação</b>	Relativamente à <b>compensação</b> , a CMN optou pela compensação em numerário, por motivo de não serem necessárias áreas de cedência no local, sendo estas calculadas no montante de	

<sup>2</sup> A operação constitui uma colmatção de empenas, com alinhamentos pré-definidos à face do arruamento público não sendo possível prever estacionamento público.

<sup>3</sup> (€40.000,00+€47.000,00+€35.000,00+€38.164,69+€31,64)

<sup>4</sup> Uma das faturas (nº 2/1355/6123/2010) refere mesmo nas observações que se trata de um "pagamento parcial do alvará de construção referente ao P.O. 71/09" e não do processo aqui em análise. No entanto, os serviços alegaram que terá sido esse valor transferido para o presente processo, face ao arquivamento do outro processo.

<sup>5</sup> = €160.196,33 - €39.565,52 - €105.283,56

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	€101.723,70 e atualizadas em 2012 para <b>€105.283,56</b> , tendo sido este, presumivelmente, o valor cobrado. Neste caso, atenta a data do deferimento da licença, o valor correto seria o primeiro e não o valor “atualizado” à data da emissão do alvará – Comparar com Quadro 5 e 6.	

Quadro 1 – Discriminação de todos os pagamentos efetuados<sup>6</sup>

Nº documento (fatura)	Valor pago
2/1355/6123/2010	€ 47.000,00
2/1654/4536/2011	€ 40.000,00
2/58/284/2012	€ 31,64
3/365/750/2012	€ 35.000,00
3/887/1186/2012	€ 38.164,69
<b>TOTAL</b>	<b>€ 160.196,33</b>

Quadro 2 – Valor devido e valor pago a título de taxas e compensações

Valor total devido		Valor Pago (soma das guias de receita)	Diferença (a restituir)
Taxas Administrativas	€ 12.882,64	€ 160.196,33	-€ 8.234,33
TMU	€ 37.355,65		
Compensação	€ 101.723,71		
<b>TOTAL</b>	<b>€ 151.962,00</b>		

Quadro 3 – Cálculo da IGF quanto às taxas administrativas devidas

Processo de obras n.º88/2009 - Licença de 10/set/2010			
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMN (Tabela de 2010)			
Designação	Unidades	Valor unitário	Sub-total
Emissão de alvará (artº 9º, nº1 a))	1	€ 33,00	€ 33,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	11	€ 40,00	€ 440,00
Área (artº 9º, nº1, c)) por m2	6123	€ 1,00	€ 6.123,00
Área de varandas (artº 9º, nº2, a)) por m2	77	€ 75,00	€ 5.775,00
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	48	€ 10,00	€ 480,00
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,00	€ 30,00
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,00	€ 10,00
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,00	€ 7,00
<b>Sub-total taxas referentes à licença (alvará)</b>			<b>€ 12.881,00</b>
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 31,64
<b>Total</b>			<b>€ 12.882,64</b>

<sup>6</sup> Conforme os documentos contabilísticos emitidos pela autarquia (faturas).

**Quadro 4 – Cálculo da IGF quanto à TMU (art.º25.º do RUECN)**

Processo de obras n.º 88/2009 - Licença de 10/set/2010		
Art.º 25º do RUECN de 2004		
K		0,012
Ac	m2	3.656,00
Cm	€/m2	€ 587,22
Fc (FI x FII x FIII)		1,45
FI	1	
FII	1,45	
FIII	1	
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>		<b>€ 37.355,65</b>

**Quadro 5 – Cálculo da IGF quanto à compensação devida pela não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva (art.º 31.º do RUECN)**

Processo de obras n.º 88/2009 - Licença de 10/set/2010		
Art.º 30º do RUECN de 2004		
A		1.924,77
Cm		€ 587,22
Fc (FI x FIII)		1,00
FI	1	
FIII	1	
<b>C = A x Cm x Fc x 0,09</b>		<b>€ 101.723,71</b>

**Quadro 6 – Cálculo da área de cedência para efeitos de compensação**

Área de cedência exigida nos termos do art.º 30º, n.º 1 do RUECN - Portaria 216-B/2008			
	Habitação coletiva	Comércio	TOTAL
Espaços verdes e de utilização coletiva	602,47	300,72	903,19
Equipamento de utilização coletiva	753,08	268,50	1021,58

**Fotos – Envolvente da operação urbanística**



LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo de licenciamento da construção nº <b>40/2010</b> . O requerimento inicial tem data de entrada de 6/abr/2010.	
<b>Alvará</b>	Foi emitido alvará de licença para obras de demolição nº 14/11, com data de 28/fev/2011 – prazo 2 meses. Alvará de licença de obras de construção nº <b>23/12</b> emitido em 09/jul/2012 – prazo 24 meses. Foi deferida prorrogação do prazo da licença por 274 dias por deliberação da CM de 31/out/2014	
<b>Requerentes</b>	EuroMariva, Investimentos Imobiliários, SA e MyVille – Imobiliária, Lda	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Edifício de apartamentos turísticos, com áreas comerciais e de serviços ao nível do R/ch, cave para estacionamento e zona técnica de vestiários e arrumos.	
<b>Prédios</b>	Prédio urbano, com 1100 m <sup>2</sup> , descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 2473/19930525 – artigo matricial nº 2812. Prédio urbano, com 50m <sup>2</sup> de área coberta + 876,53m <sup>2</sup> , descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 31 633 e o nº de matriz 3744. Relativamente ao 2º prédio, os documentos de legitimidade insertos no processo, não evidenciam a aquisição da propriedade ou direito legitimador por parte dos requerentes (o averbamento/inscrição revela a aquisição por parte de “Rodoviária Nacional, EP”, mas não por parte dos requerentes.	
<b>Localização</b>	Avenida Vieira Guimarães, Nazaré	
<b>Área</b>	<b>2.026,53 m<sup>2</sup>.</b>	
<b>Área de construção total</b>	O edifício prevê um total de 33 apartamentos e 10 lojas, apresentando um total de 12.889,80 m <sup>2</sup> de área de pavimentos, distribuídos por um total de 8 pisos, 5 dos quais acima da cota de soleira. O projeto de arquitetura contempla um total de 5.097,10 m <sup>2</sup> de área de construção acima do solo e 1.939,90 m <sup>2</sup> de área de implantação. Prevê um total de 5.819,70 m <sup>2</sup> de área de estacionamento (191 lugares) Em aditamento de <b>22/dez/2010</b> , foi proposto um aumento para 37 apartamentos e aumento da área total de pavimentos para 12.924,34 m <sup>2</sup> e da área de construção acima do solo para 5.155,09 m <sup>2</sup> . Este aditamento ao projeto de arquitetura foi deferido por deliberação da CM de 30/dez/2010.	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Posteriormente, em <b>25/jul/2013</b> foi apresentada nova alteração ao projeto (com aprovação prévia – parecer favorável - do Turismo de Portugal, IP de 20/jun/2013), mantendo os <b>37 apartamentos mas com diferente distribuição<sup>1</sup>, e apenas 7 lojas.</b></p> <p>Os apartamentos foram assim distribuídos: 5 apartamentos T0, 13 apartamentos T1, 10 apartamentos T2 e 9 apartamentos T3. As lojas comerciais apresentam as seguintes áreas: 1143 m<sup>2</sup>, 15,10 m<sup>2</sup>, 45,40 m<sup>2</sup>, 43,20 m<sup>2</sup>, 51,90 m<sup>2</sup>, 51,60 m<sup>2</sup> e 213,90 m<sup>2</sup>.</p> <p>A área total de pavimentos passou a <b>12.620,55 m<sup>2</sup></b>, a área de construção acima do solo, para <b>5.153,35 m<sup>2</sup></b> e a área de implantação para <b>1.939,90 m<sup>2</sup></b> e 174 lugares de estacionamento coberto<sup>2</sup>.</p> <p>Este aditamento (projeto de arquitetura) foi deferido por deliberação da CMN de <b>18/set/2013</b>.</p>	
<p><b>Atos/Aprovação</b></p>	<p>O <b>projeto de arquitetura inicial</b> foi aprovado por deliberação da CM de <b>02/jul/2010</b>.</p> <p>Foi também deferida a <b>licença de demolição</b> por despacho do PCM de 6/out/2010. - Alvará de licença para obras de demolição nº 14/11.</p> <p>Posteriormente, foram deferidas <b>alterações ao projeto de arquitetura</b>, por deliberações da CM de <b>30/dez/2010</b> e de <b>18/set/2013</b> (já no decurso da execução da obra).</p> <p><b>O ato final de licenciamento da construção</b> (consta referenciado no alvará, o despacho do PCM de 04/jul/2011), <b>inexiste, todavia, no processo.</b></p> <p>O único “despacho” que precede o alvará, diz respeito a um deferimento do pedido de emissão de alvará, ao abrigo do artº 76º, nº1, do RJUE.</p> <p>Acresce que, esse último “despacho”, que determina a emissão do alvará, datado, aliás, de 11/jul/2012 não constitui um verdadeiro despacho, mas uma simples anotação pois não se encontra assinado (cfr. fls. 2798 do processo, verso).</p> <p>Após a aprovação das alterações ao projeto de arquitetura em set/2013, não consta, tão pouco, do processo, qualquer ato de licenciamento final, posterior à entrega dos projetos de especialidades respeitantes às mesmas alterações.</p> <p>Não consta também a emissão de aditamento ao alvará.</p>	

<sup>1</sup> 5 apartamentos T0, 13 apartamentos T1, 10 apartamentos T2 e 9 apartamentos T3

<sup>2</sup> Muito embora se diga no requerimento que a alteração visa suprir as lacunas detetadas no parecer que foi enviado pela CM em 8/abr/2013, não se encontrou no processo o mesmo parecer.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	O alvará prevê, erradamente, um total de <b>área de construção de 10.851,50 m<sup>2</sup> e 1941,75 m<sup>2</sup> de área de implantação</b> , em absoluta divergência com as dimensões da obra constantes do projeto de arquitetura aprovado (Área total de pavimentos: 12.620,55 m <sup>2</sup> ; Área de construção acima do solo: 5.153,35 m <sup>2</sup> ; Área de implantação: 1.939,90 m <sup>2</sup> ).	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	PDM da Nazaré, RUE do Município da Nazaré, RGEU, Portaria 327/2008, de 28/abr, Decreto-Lei 228/2009, de 14/set e Decreto-Lei 163/2006, de 8/ago.  No âmbito do PDM, a operação localiza-se em área urbana – <b>Espaços urbanos de nível I – Vila da Nazaré.</b>	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Constam do processo, de uma forma geral, os elementos previstos na Portaria n.º 232/2008, de 11/mar, conforme se segue.</p> <p>Foi elaborada ficha estatística.</p> <p>O orçamento da obra é de €3.112.295,00.</p> <p>Foi promovida a consulta a entidade externa – Turismo de Portugal, I.P., tendo esta entidade emitido pareceres favoráveis em 31/mai/2010 e 20/jun/2011.</p> <p>Constam, designadamente, projeto de instalação elétrica (aprovado pela Certiel em 05/set/2011), projeto de segurança contra incêndios (aprovado pela ANPC em 01/set/2011 – DL 220/2008), eletromecânico, estudo acústico, ITED, produção de AQS, instalações mecânicas e ventilação AVAC, águas prediais (aprovado pelos SMAS em 03/out/2011), drenagem de águas residuais, comportamento térmico – Certificado energético RCCTE DL 80/2006, estabilidade/estruturas (com proj. ensoleiramento geral) e Gás (visado por entidade certificadora - DL 521/99, de 10/dez, Portaria 361/98, de 26/jun e Portaria 386/94, de 16/jun, com as alterações sofridas).</p> <p>Constam ainda projetos das especialidades, designadamente, projeto de gás certificado para os apartamentos e algumas lojas (lojas 5, 6, 7).</p> <p>Estes projetos, apresentados em 28/jan/2011, 6/set/2011 e 3/jul/2012, são acompanhados pelos respetivos termos de responsabilidade e documentos certificativos das habilitações dos autores.</p> <p>O projeto de arquitetura contém elementos escritos e desenhados quanto à adequabilidade aos requisitos impostos pelo Decreto-Lei 163/2006, de 8/ago (em termos construtivos, relativamente à totalidade dos apartamentos).</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p><b>Não se encontra evidenciada no projeto, porém, de forma objetiva, a adequabilidade ao PDM, no que concerne à apresentação de elementos que permitam determinar a cêrcea dominante no local.</b></p> <p>Após a última alteração da arquitetura, foram apresentados em 04/abr/2014, projetos de especialidade quanto às alterações, designadamente, projeto de instalação elétrica, segurança contra incêndios (sem aprovação pela ANPC), eletromecânico, estudo acústico, ITED águas prediais drenagem de águas residuais, comportamento térmico (sem certificado energético) estabilidade/estruturas.</p> <p><b>Não foram apresentados quaisquer outros projetos, nem, designadamente, alterações ao projeto de gás.</b></p> <p>Inexiste qualquer outro elemento no processo.</p> <p>A obra está por concluir (em face de acabamentos, mas parada, sem qualquer indício da realização de trabalhos).</p> <p><b>Em paralelo ao licenciamento da construção, constam do processo outros elementos, a saber:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pedido de autorização de ocupação da via pública, apresentado em 25/fev/2011, deferido pelo PCM em 02/fev/2011 e 30/mar/2011.</li> <li>- Em 21/set/2010 é apresentado pedido de licença para demolição do edifício existente, deferido por despacho de 06/out/2010 do PCM Jorge Barroso.</li> <li>- Foi junto Plano de Segurança e Saúde e juntos alvarás INCI de Aníbal, seguros de resp. civil , termos de responsabilidade do diretor de obra e demais documentos de Oliveira Cristina, Lda., para as obras de demolição e de Tecnozem – Engenharia e Construções, S.A. para a construção.</li> <li>- Foi junto em 04/abr/2011 projeto de execução de escavação e contenção periférica, deferido em 27/abr/2011 - Alvará nº 27/11 de 29/abr/2011 – prazo 4 meses, prorrogado por + 60 e + 60 dias por despachos do PCM de 01/set/2011 e 27/dez/2011.</li> </ul>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT's em vigor</b>		
<p><b>Antecedentes (Licenças ou Pedidos de Informação Prévia)</b></p>	<p>Existe uma informação técnica produzida anteriormente, na sequência de um <b>requerimento</b> (nº 700/09) apresentado pelos promotores em 5/mai/2009 (cujo processo administrativo foi registado sob o nº 40/09), prevendo para um Aparthotel uma volumetria idêntica à do hotel recentemente ampliado na mesma Avenida Vieira Guimarães, ou seja, <b>5 pisos acima do solo (R/c+4pisos) acrescidos de piso técnico recuado.</b></p> <p>Este processo, contudo, não configura, para nenhum efeito,</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>uma informação prévia, uma vez que não reúne os respetivos pressupostos.</p> <p>Nessa <b>informação técnica (de 12/mai/2009)</b> é referido o seguinte sobre a pretensão do requerente e o seu enquadramento no PDM:</p> <p><i>“O local está inserido em “espaço urbano de nível I” do PDM.</i></p> <p><i>O requerente solicita informação genérica sobre as possibilidades de no local instalar um empreendimento turístico tipo Aparthotel, com uma cêrcea de 5 pisos acima do solo aos quais acresce um piso técnico, portanto, um total de 6 pisos acima do solo. Invoca para tal a recente ampliação do Hotel Praia situado no mesmo arruamento mais a nascente.</i></p> <p><i>As regras de edificabilidade para lote livre em espaço urbano estão plasmadas no artº 42º do regulamento do PDM.</i></p> <p><i>Relativamente à cêrcea o plano determina que a cêrcea máxima será determinada pela cêrcea dominante no local.</i></p> <p><i>Ora a envolvente está maioritariamente constituída por edificações com 3 e 4 pisos acima do solo.</i></p> <p><i>Apenas o Hotel Praia possui uma cêrcea maior, mas há que ter em consideração que se trata de uma preexistência ao PDM, apenas a ampliação é posterior à entrada em vigor deste plano.</i></p> <p><i>Assim e considerando a envolvente entende-se que a cêrcea para a Av. Vieira Guimarães não deve exceder os 4 pisos acima do solo, até porque estamos numa área de transição para o centro histórico onde a cêrcea máxima é de apenas 3 pisos.</i></p> <p><i>Admite-se a colocação em plano recuado e dissimulado na cobertura, das instalações técnicas de aquecimento e ar condicionado, bem como outras necessárias ao empreendimento.”</i></p> <p>Esta informação foi objeto de despachos do então vereador do pelouro, de teor não conclusivo, remetendo para ulteriores reuniões com os técnicos e para a elaboração de estudo urbanístico para o local, o qual deveria, salvaguardar a fachada do edifício existente, conforme decidido em anterior deliberação camarária, uma vez que aquela era da autoria de um arquiteto consagrado e com reconhecida relevância arquitetónica.</p>	
<p><b>Procº 40/2010 - Licença de Construção</b></p>	<p>O edifício pré-existente, que foi substituído, contemplava uma cêrcea de dois pisos, sendo o r/ch destinado às instalações da central rodoviária.</p> <p>O <b>projeto de arquitetura inicial</b> do novo edifício, aqui em análise, previa 8 pisos, dos quais <b>5 acima da cota de soleira (R/c+4)</b>, para comércio (R/c) e apartamentos turísticos, e 3</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>abaixo da cota de soleira (completamente enterrados), destinados a estacionamento automóvel, e ainda uma área destinada a vestiários e arrumos (no piso -1).</p> <p>A operação insere-se em “espaço urbano de nível I” do PDM.</p> <p>Na <b>informação técnica do Arqtº Paulo Contente</b>, de 17/jun/2010, que sustentou a aprovação do projeto de arquitetura, refere-se que:</p> <p><i>Relativamente à cêrcea proposta de 5 pisos acima do solo, não está cumprida a orientação genérica constante do parecer técnico emitido no processo nº 40/09, porquanto se apontava para 4 pisos acima do solo com possibilidade de crescer um outro recuado para instalações técnicas.</i></p> <p><i>A proposta apresentada neste projeto (...) apresenta o 5º piso efetivamente recuado mas com utilização equivalente aos pisos inferiores (apartamentos turísticos).</i></p> <p><i>Esta solução em termos de altura total da edificação pouco difere da anteriormente admitida, contudo o presente projeto apresenta (por imposição dos serviços) uma redução do número de pisos no desenvolvimento do edifício para o interior do lote.</i></p> <p><i>Com efeito circunscreveu-se o 5º piso (francamente recuado em relação à Av. Vieira Guimarães) apenas a uma parte da edificação, a cêrcea vai-se desmontando para 4 pisos e finalmente para apenas 3, no desenvolvimento para norte.</i></p> <p><i>Consegue-se assim uma transição mais equilibrada para as volumetrias dos edifícios do “Centro Histórico” situado a norte.</i></p> <p><i>Nas condições apresentadas e salvo melhor opinião parece-nos que está garantida uma cêrcea equilibrada e que não excede a dominante da envolvente.”</i></p> <p>Não é, contudo, identificado, nesta informação, qual o conjunto que foi considerado para efeito dessa consideração/conclusão, o mesmo se verificando do conteúdo do próprio projeto de arquitetura (memória descritiva e justificativa/adequabilidade ao PDM).</p> <p>Na verdade, a CMN também não exigiu ao requerente que comprovasse a adequabilidade da operação proposta às regras urbanísticas do PDM de uma forma clara, objetiva e conclusiva, nomeadamente, através do preenchimento do conceito indeterminado “cêrcea dominante no local”, pelo que o projeto não resolve, de forma sustentada, essa questão.</p> <p>Em 22/dez/2010, é apresentado novo projeto de arquitetura,</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>acompanhado de parecer favorável do Turismo de Portugal, IP, o qual prevê um aumento para 37 apartamentos<sup>3</sup> e aumento da área de construção total acima do solo para 5.155,09 m<sup>2</sup>.</p> <p>Na informação técnica do Arq.º João Nogueira que sustentou a respetiva aprovação, refere-se apenas que a solução garante uma ligação aceitável da fachada, que se manteve ao corpo que lhe é adorado.</p> <p>No entanto, uma análise mais atenta do projeto de arquitetura revela que a fachada do edifício contíguo a poente foi claramente sobredimensionada em alçado (a fls 2942 do processo – alçado sul) de forma a aparentar uma transição gradual da altura das fachadas com o novo edifício proposto, de 11 para 14 m, quando na realidade, passa de 9 m para 14 m, ou seja, uma diferença de quase 2 pisos.</p> <p>Na realidade (já edificada), a operação urbanística apresenta mais dois pisos do que o prédio existente a poente (com 3 pisos) na colmatação com este (mais três, se considerarmos o recuado), quando no alçado é representado apenas mais um piso acima desse edifício, inexistindo qualquer transição gradual de cêrceas, mas sim uma mudança abrupta das mesmas (<b>cfr. fotos, no final do presente anexo</b>).</p> <p>Face aos elementos que constituem o processo camarário, e face à inexistência de qualquer norma regulamentar, interpretação interna ou orientação formal quanto à definição do conceito de “cêrcea dominante no local” (artº 42, nº 3, alínea b) do PDM) e após análise no local, constata-se que, se se optar por circunscrever a cêrcea dominante aos edifícios contíguos do mesmo lado da rua/avenida, entre as duas interseções (entroncamentos/cruzamentos) mais próximas, então a cêrcea dominante (a do edifício(os) com maior extensão de fachada nessa extensão), é de 6 pisos, referente a um hotel (Hotel Praia), o qual foi ampliado já na vigência do PDM, no ano de 2003.</p> <p>Este edifício/hotel tem uma extensão de fachada (incluindo ampliação) de 45 m, constituindo a maior parte da extensão entre interseções (42% de um total de 107 m de extensão entre entroncamentos/cruzamentos)<sup>4</sup>.</p> <p><b>Porém, acontece que, o Hotel Praia é o único edifício em toda a</b></p>	

<sup>3</sup> 5 apartamentos T0, 12 apartamentos T1, 12 apartamentos T2 e 8 apartamentos T3.

<sup>4</sup> No entanto, desconhece-se o fundamento para que a ampliação ocorrida em 2003 tenha mantido a cêrcea de 6 pisos do hotel pré-existente, já que, na altura do seu licenciamento, este último edifício ocupava apenas 20 m de frente de rua em 107 m (19%), muito menos que os cerca de 40 m ocupados pelo conjunto da então central rodoviária e edifício contíguo a poente, com cêrcea de 3 pisos, a qual constituía a cêrcea dominante.

Este processo (n.º 209/98) encontrava-se, à data da auditoria, requisitado para análise por uma entidade judicial (Tribunal).

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p><b>baixa da Nazaré com semelhante cércea.</b></p> <p>Se considerarmos também o outro lado da avenida/rua (os dois lados, entre as interseções mais próximas), ou a extensão total da mesma avenida, de um ou de outro lado, ou de ambos, ou outra qualquer forma de avaliar a cércea dominante, por referência à envolvente do local, a cércea máxima nunca ultrapassa os 4 pisos, sendo, inclusivamente, inferior em muitos edifícios (cfr. fotos, no final do presente anexo).</p> <p>Sublinhe-se que “cércea”, tal como definida no PDM, significa altura da edificação e é diferente da altura da fachada (Vd. Decreto Regulamentar 9/2009, de 29/mai). Mas ainda que se aferisse a altura da fachada dos edifícios, as conclusões que aqui se tiram, não seriam diferentes.</p> <p>A operação situa-se, aliás, numa zona de transição, no limite do espaço designado “urbano de nível I”, para o centro histórico que margina com o prédio aqui em causa (a norte e poente), onde não é admitida cércea superior a 3 pisos.</p> <p>Tal como preconiza o próprio PDM, no n.º 4 do mesmo art.º 42.º, se tivesse sido aprovado para aquela zona um PMOT de ordem inferior, nomeadamente, um Plano de Pormenor, como, de resto, estava previsto no PDM, as construções no espaço onde se insere a operação em análise, teriam que respeitar a cércea dominante, mas nunca poderiam exceder os 4 pisos.</p> <p>Atendendo à implantação do edifício, a qual se prolonga, em profundidade, 65 m para o interior do terreno e em paralelo à zona histórica, o corpo do edifício, já construído, sobreleva-se acima dos edifícios vizinhos, nomeadamente, das casas típicas do centro histórico (na sua maioria, de 2 e 3 pisos), sendo visível o último piso, não propriamente da Avenida Vieira de Guimarães onde se localiza a fachada e entrada principal, mas em redor, de vários locais no centro histórico e marginal da Nazaré.</p> <p>Apesar memória descritiva do projeto defender, com algum cuidado, a graduação de cérceas no alinhamento da fachada principal do edifício, através da transição ou harmonização com a cércea do edifício contíguo a nascente<sup>5</sup>, a verdade é que o edifício em causa (com 5 pisos), não assegura uma adequada transição de cérceas, no sentido nascente-poente da Av. Vieira Guimarães, já que interrompe a tendência descendente das mesmas, iniciada no referido Hotel-Praia (6/5 pisos), passando pelo edifício contíguo a nascente (4 pisos), até culminar no edifício contíguo a poente (3 pisos).</p>	

<sup>5</sup> Designadamente, através do recuo do último piso do edifício, de forma a não ser visível da rua.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Aliás a situação atual no local pode ser descrita da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O edifício em análise possui uma cêrcea de 5 pisos acima do solo (R/c + 3 pisos + recuado), com 17,40 m<sup>6</sup>;</li> <li>✓ O edifício contíguo pré-existente, localizado a poente, tem 3 pisos, com apenas 9,08 m ao beirado<sup>7</sup>;</li> <li>✓ O edifício contíguo pré-existente, localizado a nascente, tem 4 pisos, com 14,3 m<sup>8</sup>;</li> <li>✓ O Hotel Praia ampliado em 2003, mais a nascente, contíguo com este último, possui 5 e 6 pisos, com 17,4 m e 20,5 m, respetivamente<sup>9</sup>.</li> </ul> <p>Face ao enquadramento que antecede, conclui-se que o projeto de arquitetura aprovado pela CM, <b>excedeu, assim, em nosso entender, a cêrcea dominante no local</b>, em violação da norma prevista no art.º 42.º, n.º 3, al. b) do PDM.</p>	
<b>Validade dos atos administrativos</b>		
	<p>Independentemente das considerações anteriores sobre a violação das normas urbanísticas do PDM, as quais, têm, porém, reflexos, na validade dos atos de licenciamento, esta operação urbanística, como se referiu também, <b>acabou por não ser objeto de qualquer ato formal de licenciamento final</b>, muito embora tivesse sido emitido o correspondente alvará de construção, e mesmo a emissão do alvará, não foi determinada por um verdadeiro despacho, devidamente assinado, mas antes por uma mera nota, sem qualquer assinatura.</p> <p>Regista-se apenas, no âmbito do processo, a <b>aprovação do projeto de arquitetura</b>, único ato administrativo que parece ter suportado a realização da obra, praticamente concluída, no presente.</p> <p>Por outro lado, resulta do regime legal (RJUE), no caso das operações sujeitas a licença, como é o caso, a necessidade da prolação de uma ato formal de licenciamento final, uma vez verificada pelos serviços a regular junção dos projetos das especialidades e dos termos de responsabilidades dos técnicos autores, bem como dos respetivos pareceres/certificações das entidades exteriores (cfr. art.º 23.º do RJUE).</p> <p>A emissão do ato final no âmbito dos processos de licença é, de resto, uniforme na CMN, em todos os processos urbanísticos, não tendo os responsáveis camarários, conseguido explicar o motivo ou a justificação para esta omissão.</p>	

<sup>6</sup> Excluindo áreas técnicas da cobertura.

<sup>7</sup> Excluindo cobertura de 2 águas.

<sup>8</sup> Excluindo cobertura de 2 águas.

<sup>9</sup> Excluindo áreas técnicas da cobertura.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Trata-se, neste caso, da <b>ausência absoluta de ato na sua forma legal</b> (despacho escrito ou deliberação camarária) e da <b>emissão indevida e abusiva do alvará de licença de construção</b>.</p> <p>Este, não podia, em rigor, ser emitido por não constituir título da licença anterior, uma vez que esta não tinha, na verdade, sido emitida.</p> <p>Não obstante, o alvará encontra-se assinado pelo Presidente da Câmara Municipal, órgão com competências delegadas para a emissão da licença.</p> <p>Estes factos determinam, salvo melhor opinião, a <b>nulidade do licenciamento</b> por inexistência de decisão/ato na forma legal, nos termos prescritos no art.º 133.º, n.º 1, alínea f) do CPA.</p> <p>Face ao enquadramento que se efetuou anteriormente, o suprimento desta invalidade, nomeadamente, através da emissão de ato formal de licenciamento pelos órgãos competentes da autarquia, de forma a regularizar a situação da construção existente, não se afigura possível, já que a <b>operação urbanística em causa</b>, praticamente concluída (em fase de acabamentos), é <b>violadora das normas urbanísticas definidas no Plano Diretor Municipal em vigor</b>, resultando na nulidade do licenciamento, por força do disposto no art.º 68.º, alínea a) do RJUE.</p> <p>Propõe-se, em consequência, a comunicação desta matéria ao Ministério Público junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com vista à eventual interposição da competente ação administrativa especial para declaração da nulidade dos atos no presente processo.</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<p><b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b></p>	<p>Sendo prática habitual na autarquia a <b>não constituição de uma folha de liquidação</b> nem a <b>autonomização de ato de liquidação</b> de taxas, no presente processo inexistiu, porém, qualquer ato formal de licenciamento pelo que não se pode também considerar a emanação de um ato de liquidação das taxas (incluem-se aqui as taxas administrativas, a TMU e as compensações).</p> <p>Verificou-se, aliás, tal como em outros processos analisados, o cálculo sucessivo dos valores da TMU e da compensação em numerário através de rascunhos incluídos no processo, efetuados no momento anterior à aprovação do projeto de arquitetura e aditado, posteriormente, pela área de construção acrescentada nas posteriores alterações, prática que só introduziu confusão quanto à liquidação de taxas, já que o momento da liquidação destas é o do ato de licenciamento final</p>	<p><b>Prejuízo para o Município de €403,86.</b></p>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>da operação urbanística, aí se devendo reportar todos os fatores do cálculo.</p> <p>Até à entrada em vigor do regulamento de taxas de 2010 (em vigor a partir de Jul/2010) não houve aplicação de taxas administrativas “à cabeça”, com a entrada de requerimento.</p> <p>No presente processo, começaram a ser cobradas taxas “à cabeça” a partir da entrada em vigor do regulamento de taxas. Foram cobradas as seguintes taxas:</p> <p>Foi contabilizada pelos serviços, para efeitos do cálculo das taxas administrativas por emissão da licença (alvará) a área de 10.852m<sup>2</sup> conforme medição efetuada então pelos serviços. Esta medição acabou por não se confirmar, devendo considerar-se porque mais exata a área constante do próprio projeto (12.889,80 m).</p> <p>As discrepâncias entre as taxas administrativas calculadas pelos serviços da CMN e as por nós calculadas, situa-se no montante de <b>€403,86, em prejuízo do Município</b>, conforme <b>Quadro 1, infra</b>.</p>	
<b>TMU</b>	<p>Com respeito ao cálculo da TMU, <b>não se registaram divergências relativamente ao cálculo, revisto/aditado pelos serviços</b>, último cálculo e que deu origem à cobrança da taxa, sendo este no mesmo montante do constante do <b>Quadro 2, infra</b>.</p>	
<b>Compensações</b>	<p>Também quanto ao cálculo da compensação em numerário, devida pela não cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva (valor cobrado, pela CMN), não se registaram divergências.</p> <p>Vd. nosso cálculo no <b>Quadro 3, infra</b>.</p>	

**Quadro 1- Cálculo da IGF das taxas urbanísticas**

Processo de obras n.º40/2010					
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMN (tabela de 2012)					
Valor devido				Valor pago	Diferença
Designação	Unidades	Valor unitário	Sub-total	Valor pago	Diferença
Emissão de alvará (artº 9º, nº1 a))	1	€ 34,81	€ 34,81	34,81	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	11	€ 42,19	€ 464,09	128,16	€ 335,93
Área (artº 9º, nº1, c))	12889,8	€ 1,05	€ 13.534,29	13570,56	-€ 36,27
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	24	€ 10,55	€ 253,20	253,2	€ 0,00
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,83	€ 31,66	0	€ 31,66
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,55	€ 10,55	€ 10,55	€ 0,00
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,38	€ 7,38	0	€ 7,38
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 1.833,10	1767,94	€ 65,16
<b>Total</b>			<b>€ 16.169,08</b>	<b>€ 15.765,22</b>	<b>€ 403,86</b>

Notas: O cálculo das taxas aqui efetuado, é independente da eventual declaração de nulidade dos atos de licenciamento. A prorrogação do prazo da licença não foi comunicada ao requerente, não se tendo contabilizado as correspondentes taxas.

**Quadro 2 – Cálculo da TMU pela IGF**

Processo de obras n.º 40/2010		
Artº 25º do RUECN de 2004		
K		0,012
Ac	m2	5.240,60
Cm	€/m2	€ 607,77
Fc (FI x FII x FIII)		1,70
FI	1	
FII	1,7	
FIII	1	
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>		<b>€ 64.975,62</b>

Nota: O cálculo da TMU aqui efetuado, é independente da eventual declaração de nulidade dos atos de licenciamento.

**Quadro 3 – Cálculo pela IGF das compensações em numerário**

Processo de obras n.º 40/2010		
Artº 30º do RUECN de 2004		
A	m2	2.760,62
Cm	€/m2	€ 607,77
Fc (FI x FIII)		1,00
FI	1	1,00
FIII	1	1,00
<b>C = A x Cm x Fc x 0,09</b>		<b>€ 151.004,04</b>

**Quadro 4 – Áreas de cedência exigíveis**

Área de cedência exigida nos termos do artº 30º, nº 1, do RUECN - Portaria 216-B/2008			
	Habitação coletiva	Comércio	TOTAL
Espaços verdes e de utilização coletiva	788,53	521,14	1309,66
Equipamento de utilização coletiva	985,66	465,30	1450,96

**Ilustração 1 – Alçado principal a fls 2942 do processo Vs Fotografia no local**



**Ilustração 2** - Imagens da envolvente à operação urbanística - Avenida Vieira Guimarães (edifício licenciado no presente processo ao fundo, com andaimes, e Hotel Praia – original e ampliação, ao centro da imagem)



**Ilustração 3** – Traseira do edifício em construção – ao fundo à direita



**Ilustração 4** – Edifícios em frente ao edifício aqui analisado – outro lado da Avenida Vieira Guimarães



**Ilustração 5** – Vista desde o centro histórico/marginal da Nazaré





LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo nº <b>104/2010</b> – iniciado em 03/dez/2010	
<b>Alvará</b>	<p>O alvará de licença de obras de construção (nº 45/2011), foi emitido em 30/ago/2011, prevendo um prazo de 12 meses.</p> <p>Em 5/abr/2013 foi emitido o alvará de obras de alteração nº 10/13.</p> <p>Em 11/abr/2013 foi, finalmente, emitido o alvará de autorização de utilização de centro de talassoterapia e apoio de praia nº 14/2013.</p>	
<b>Requerente</b>	“Barratur – Atividades Hoteleiras, Lda” e posteriormente averbado em nome de “Barra Talasso, Lda”. <sup>1</sup>	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Equipamento de talassoterapia/apoio de praia.	
<b>Prédio</b>	<p>Parcela de terreno do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM) e sob a jurisdição desta entidade (concessionado ao abrigo do DL nº 226-A/2007, de 31 de Maio e do Regime Jurídico dos Recursos Hídricos e, ainda, do Código dos Contratos Públicos).</p> <p>O contrato de concessão prevê a utilização privativa de uma parcela do domínio público hídrico, na praia da Nazaré, junto ao molhe norte do Porto da Nazaré, destinado à instalação de similar de hotelaria e zona de praia (atividade de estabelecimento de restauração e bebidas e apoio balnear).</p> <p>Encontram-se previstos no contrato 560 m2 de ocupação coberta destinada ao similar de hotelaria, além de outra área a descoberto (280 m2 esplanada e 600 m2 zona de praia).</p> <p>Esse contrato de concessão viria a ser objeto de averbamento apenas em 6/jan/2011, conforme deliberação do Conselho Diretivo do IPTM, passando a prever o equipamento em causa (equipamento de talassoterapia e apoio de praia) com as respetivas dimensões.</p>	
<b>Localização</b>	Avenida Manuel Remígio, Areal da praia da Nazaré	
<b>Área de construção total</b>	<p>O projeto inicial prevê um edifício com cave (piso técnico - área técnica com 84 m2 onde funcionará a casa das máquinas e equipamento da piscina, mas com dimensão total de 251,64 m2) e piso térreo com 967,36 m2 de área de implantação e 174,30 m2 de área de deck exterior.</p> <p>O projeto de alterações prevê um total de área de construção de 984,47 m2 (área de implantação 980,52 m2).</p> <p>A dimensão do piso de cave deixou de estar expresso no quadro</p>	

<sup>1</sup> Averbamento deferido em nome de “Barra Talasso, Lda.” por despacho do PCM 7/jul/2011 e posteriormente averbado em nome “Barra Talasso, SA” por despacho de de Vice-PCM de 03/jul/2012, após entrega das certidões da Conservatória do Registo.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	sinóptico, apontando a medição em planta a mesma área 251,64 m2.	
Atos/Aprovação	<p>O projeto de arquitetura foi deferido por <b>despacho do Presidente da CM de 17/dez/2010</b>. A mesma decisão consta também de ata de <b>deliberação da CM da mesma data</b>, em ambos os casos de “acordo com a informação da DPU”.</p> <p>Na informação técnica que suportou estas decisões é referido que o contrato de concessão não conferia legitimidade, devendo também ser esclarecida a dispensa da consulta à CCDR-LVT, alertando-se para a necessidade de parecer daquela entidade ao abrigo do disposto no art.º 42.º, n.º1 do DL 166/2008, de 22/ago, propondo-se, condicionalmente, o deferimento do pedido.</p> <p>O licenciamento foi, posteriormente, deferido por <b>despacho do PCM de 25/ago/2011</b>.</p> <p>Em 23/mai/2012 e 03/jul/2012 é apresentado novo projeto de arquitetura, contendo alterações, em conformidade com o efetivamente edificado (ampliação da área de construção e de implantação), prevendo-se agora, também, em acrescento ao projeto inicial que previa apenas o equipamento de talassoterapia, a utilização parcial, como apoio balnear (apoio de praia).</p> <p>Nas informações técnicas que analisaram esta alteração ao projeto de arquitetura (informações de 23/mai/2012 e 14/jun/2012), invoca-se a preexistência de uma construção no mesmo local, licenciada em 2003, a qual fora objeto de parecer favorável da CCDRLVT, que emitiu parecer favorável no âmbito do disposto no artº 42º, nº1 do DL 166/2008, de 22/ago, <b>tendo em conta que o Município da Nazaré nunca procedeu à delimitação definitiva da REN.</b></p> <p>Tratava-se, contudo, de uma edificação muito mais ligeira, em nada similar à deste processo, a qual prevê uma estrutura pesada em betão, com r/ch e cave.</p> <p>Invoca-se ainda o interesse municipal e estratégico daquele equipamento, a inexistência de alternativa para a sua localização, uma vez que carece, para o seu funcionamento, da recolha e rejeição de água do mar, e ainda os critérios internacionais de qualidade para a sua instalação.</p> <p>Este <b>segundo projeto de arquitetura</b> (apresentado numa altura em que a construção já se encontrava praticamente finalizada) foi objeto de consulta à CCDRLVT, determinado por despacho do PCM de 20/jun/2012.</p> <p>Foi, entretanto, declarado o interesse municipal na instalação</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>do equipamento em causa – deliberação da AM de 29/jun/2012.</p> <p>Foi também, informalmente, solicitado parecer à ARH Tejo, IP., extinta para dar lugar à Agencia Portuguesa do Ambiente (APA, IP). A APA, IP viria a manifestar sempre reservas quanto à localização do equipamento, alertando para a possibilidade de, <i>“para temporais com período de retorno ≥ 5 anos ... de poder ocorrer o galgamento e escarpamento do cordão dunar, com consequentes efeitos negativos (danificação e/ou destruição) sobre a estruturas lá implantadas”</i>, tendo, no entanto, acabando, porém, por aceitar a construção, atendendo, atendendo à estabilidade da área ocupada pelo edifício.</p> <p>Solicitou-se ainda uma parecer ao Centro de Geologia da faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa, no qual se conclui não haverem razões que sustentem encontrar-se hoje aquele edifício em situação de risco de galgamento face a tempestades com intervalo de recorrência de ordem decenal, salvaguardando, porém, que, em contexto de alterações climáticas e, especificamente, de subida do nível médio do mar, aumentar o potencial de galgamento.</p> <p>A CCDR-LVT, emitiu em 8/mar/2013 parecer favorável/autorização para a construção, ao abrigo do disposto no artº 42º, nº1 do DL 166/2008, de 22/ago.</p> <p><b>Por despacho do PCM de 01/abr/2013</b> foi deferido o pedido de aprovação do projeto de alterações e emissão da licença de alterações.</p> <p>Em <b>05/abr/2013</b> foi solicitada a emissão de autorização de utilização, tendo sido apresentados, designadamente, telas finais, livro de obra, ensaio acústico, termo de responsabilidade do diretor de fiscalização da obra.</p> <p>Foi emitida autorização de utilização por despacho do PCM de 11/abr/2013.</p>	
<p><b>Antecedentes (Licenças ou Pedidos de Informação Prévia)</b></p>	<p>Há um processo administrativo anterior, sem carácter vinculativo, em que a CMN, por deliberação de 18/out/2010 emite parecer prévio favorável à construção e instalação deste equipamento em resposta a uma solicitação do IPTM.</p> <p>No parecer técnico dos serviços que sustentou a deliberação camarária, referia-se a necessidade de prévio parecer por parte da CCDRLVT, ao abrigo do artº 42º, nº1 do DL 166/2008.</p> <p>O projeto de arquitetura apresentado no âmbito do processo de licenciamento faz referência a um edifício existente, com 572,19 m2 de área de implantação e 412,28 de área de deck exterior.</p>	
<p><b>IGTs e demais normas legais e</b></p>	<p>Analisada a planta de síntese do POOC Alcobaça-Mafra, a área onde se insere a operação urbanística encontra-se excluída da</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<p><b>regulamentares aplicáveis</b></p>	<p>Área de Praia.</p> <p>Também a planta de condicionantes do POOC exclui a área de implantação do edifício, da delimitação do espaço de Reserva Ecológica Nacional.</p> <p>O regulamento do PDM, desta feita, de forma expressa no art.º 13.º, remete a autorização e licenciamento de projetos na área dominial do porto da Nazaré, para a competência do IPTM – Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, IP. Essa área encontra-se, contudo, inserida no perímetro da UOPG 7 do PDM de Nazaré (de acordo com a planta de delimitação das UOPGs, aprovada em anexo ao PDM)</p> <p>Consultada a planta de condicionantes do PDM, a área em causa aparece abrangida por espaço REN. O Município de Nazaré nunca promoveu, porém, a delimitação formal da REN.</p>	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Consta o projeto de arquitetura, respetivo termo de responsabilidade e comprovativo habilitacional do técnico autor, estimativa de custo (€707.166,00) e calendarização da obra. Acompanha o projeto um parecer favorável condicionado do Delegado de Saúde e projeto de segurança contra riscos de incêndio aprovado pela ANCP.</p> <p>Foram juntos, em 23/ago/2011, os projetos das especialidades, respetivos termos de responsabilidade e comprovativos habilitacionais dos autores<sup>2</sup>.</p> <p>Em 29/ago/2011 foram juntos os documentos exigíveis para emissão de alvará (não é apresentado alvará do Inci, mas apenas declaração da Firma “Conlux-Soc. Construções, SA” – de que é titular de certificado nº 10886-ICC, classe 5). É apresentado nessa data cópia do contrato de concessão com o respetivo averbamento.</p> <p>A CM deliberou, tal como referido supra, em 21/jun/2012, reconhecer o interesse público municipal na construção e instalação do equipamento de talassoterapia.</p> <p>Em 06/set/2012 foi junto parecer da Agência Portuguesa do Ambiente onde se refere, tal como referido sumariamente atrás, que a presença de vegetação dunar no local é indício de alguma estabilidade, sem prejuízo de poder registar-se em determinadas situações o galgamento do mar, sendo, por norma nos POOCs, permitidas no cordão dunar, apenas</p>	

<sup>2</sup> Abastecimento de água, drenagem de águas residuais, pluviais, instalações de gás (visado), ITED, comportamento acústico, equipamentos e instalações mecânicas, climatização/certificação energética (com declaração de conformidade regulamentar), estabilidade/estruturas, eletricidade (sem certificação mas com declaração de viabilidade de fornecimento por parte da EDP – a certificação pela Certiel apenas se encontra no processo de autorização de utilização).

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>construções ligeiras. A construção de estruturas pesadas, contraria as mais elementares práticas de gestão e conservação da zona costeira, contribuindo para a degradação ambiental e paisagística destas áreas e para o incremento da vulnerabilidade e das situações de risco.</p> <p>Constam do processo, tal como já referido também, ainda um parecer do “Instituto Dom Luiz” (Centro de Geologia da Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa) em que se conclui que o edifício se encontra alguns decímetros acima da cota de máximo espraio estimada para aquele local, não havendo razões que sustentem encontrar-se hoje aquele edifício em situação de risco de galgamento face a tempestades com intervalo de recorrência de ordem decenal. Salvaguarda o contexto de alterações climáticas e a subida do nível médio do mar, os quais farão aumentar o potencial de galgamento.</p> <p>Consta ainda cópia do Plano de emergência do Porto da Nazaré onde se prevê o sistema de monitorização, alerta e aviso das condições do mar.</p> <p>Em novo parecer da Agência Portuguesa do Ambiente, pronunciando-se sobre os elementos que vêm de se descrever, é considerado que o risco e a margem de incerteza existem, sendo, todavia, a construção passível de ser aceite.</p> <p>A CCDR, tal como se referiu, também autorizou, por despacho do Vice-Presidente de 8/mar/2013, a alteração/ampliação e instalação do Centro de Talassoterapia e apoio de praia, ao abrigo do disposto no art.º 42.º, n.º 1 do DL 166/2008, de 22/ago.</p> <p>Não foram apresentados quaisquer projetos de alterações das especialidades.</p> <p>Foram juntos, novamente, em 04/abr/2013, os documentos exigíveis para emissão de alvará (não foi apresentado alvará do Inci, mas apenas declaração da Firma “Conlux-Soc. Construções, SA” – de que é titular de certificado nº 10886-ICC, classe 5).</p>	
<p><b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT’s em vigor /validade dos atos administrativos</b></p>		
	<p>A operação urbanística aqui em análise, localiza-se em área sujeita ao Regime da Reserva Ecológica Nacional.</p> <p>Apesar da Planta de condicionantes do PDM, não delimitar como REN a área de jurisdição do Porto da Nazaré, onde se localiza a implantação do edifício, teria que ter-se em conta a específica localização (no areal da praia, zona por natureza incluída em regime de REN), pelo que o seu licenciamento sempre estaria sujeita ao regime da restrição de</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>utilidade pública (REN). É este o entendimento que nos parece o mais acertado.</p> <p>Sucedo que, na sequência da entrada em vigor do referido diploma, a <b>CMN não promoveu o processo de delimitação da REN no concelho</b>, nos termos do previsto nos art.os. 10.º n.º 1, nem mesmo anteriormente, essa delimitação ocorreu, ao abrigo do Decreto-Lei 93/90, de 19/mar – art.º 3º, n.º 2.</p> <p>Coloca-se, entretanto, a questão da aprovação do POOC – Alcobaça - Mafra (RCM nº 11/2002, de 17/jan) ter delimitado as restrições de utilidade pública no seu perímetro de intervenção, incluindo a REN, a qual se substituiria à delimitação formal da REN, prevista nos diplomas respetivos (Decretos-Lei 93/90, de 19/mar e 166/2008, de 22/ago).</p> <p>Do nosso ponto de vista, as operações em áreas por natureza incluídas no regime REN (cfr. artº 4º do DL 93/90), como é o caso da presente operação, tinham, inevitavelmente, que ser objeto de consulta à CCDR, por força, ainda que do disposto no art.º 17.º do DL 93/90 e, posteriormente à entrada em vigor do novo regime, como resultado da aplicação do disposto nos art.ºs 42.º, n.º 1 e 20.º, n.º 1 conjugado com o anexo III ao do Decreto-Lei 166/2008, de 22/ago, uma vez que a delimitação da REN obedeceria a um regime expresso e imperativo imposto pelo respetivo regime legal (arts. 9.º e ss.), não sendo admissível legalmente a delimitação da REN apenas no âmbito da aprovação do POOC, por mera representação gráfica na carta de condicionantes desse IGT.</p> <p>A <b>omissão de consulta à CCDR</b>, no caso do licenciamento da presente operação urbanística, deferido por despacho do PCM de 25/ago/2011, enferma, conseqüentemente, este ato de <b>nulidade</b> por força do disposto no artº 27º, nº1 do DL 166/2008 e, bem assim, do artº 68º, alínea c) do RJUE.</p> <p>No entanto, tal como se descreveu atrás, a operação urbanística acabou por ser objeto de novo licenciamento de construção posterior, abrangendo além do edificado original, também alterações ao primeiro projeto introduzidas em obra, por <b>despacho do PCM de 25/ago/2011</b>, ato que substituiu o ato anterior, tomando o seu lugar, desta feita, fundamentado em prévia autorização da CCDR-LVT, ao abrigo do disposto no artº 42º, nº1, cumprindo, portanto, os requisitos legais para a sua prolação.</p> <p>Assim sendo, apesar da invalidade daquele primeiro ato não ser reparável, <b>entende-se que carece de utilidade a declaração de nulidade.</b></p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	<p>No que respeita às taxas administrativas, cobradas em função dos elementos juntos ao processo, bem como, de todo o procedimento de licenciamento, apesar de estas não poderem, em rigor, resultar de ato nulo (1º licenciamento), parece-nos ser sustentável que as mesmas foram cobradas em função dos concretos procedimentos que, então, tiveram lugar.</p> <p>Por esse motivo, considerou-se a tabela de taxas do ano de 2011.</p> <p>Em resultado da nossa análise (vd. <b>Quadro 1</b>, infra), resultou uma <b>divergência a favor da CM de €165,12.</b><sup>3</sup></p>	<b>€165,12 em desfavor do requerente.</b>
<b>TMU</b>	<p>No que respeita à TMU, tendo em conta que a taxa se reporta ao momento da emissão da licença, atendendo a que, o único ato de licenciamento válido, foi produzido em 2013 e considerando, finalmente, que o montante resultante da aplicação dos índices/coeficientes do ano de 2013 é superior ao que resultaria do cálculo por referência ao ano de 2011 (data do licenciamento original, ferido de nulidade), entendeu-se que a liquidação correta seria por referência ao ato válido de licenciamento (segundo licenciamento – alterações). De outra foram, estar-se-ia a beneficiar o requerente, com base num ato ilegal e inválido.</p> <p>Os serviços da CMN calcularam um total de €15.177,44 em 26/ago/2011, com base numa área de construção de 1.436,40 m<sup>2</sup>, a qual se revelou errada, pois de acordo com a nossa medição, a área correta seria de 1.236,11 m<sup>2</sup>.</p> <p>Apesar dessa discrepância, não foi, posteriormente, considerado o aumento de área de construção constante do projeto de alterações apresentado somente em 2013 (conforme apreciação dos serviços de 02/abr/2013), ou seja, de 17,11 m<sup>2</sup> (área em projeto resultante das medições por nós efetuadas).</p> <p>Em resultado na nossa análise, registou-se <b>uma divergência de €1.246,82 em desfavor do requerente (vd. Quadro 2, infra).</b></p>	<b>€1.246,82 em desfavor do requerente</b>

<sup>3</sup> Tanto quanto se apurou, foi pago apenas o valor de €66,69 referente à entrada/apreciação do requerimento a solicitar a emissão da licença de alterações de 2012 (único ato válido de licenciamento que abrangeu toda obra).

**Quadro 1 – Cálculo pela IGF das taxas administrativas - Divergências**

Processo de obras n.º104/2010 - Licença de 25/ago/2011					
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da CMN (tabela de 2011 e tabela de 2013 quanto à utilização de utilização)					
Designação	Unidades	Valor unitário	Sub-total	Valor devido	
				Valor pago	Diferença
Emissão de alvará (artº 9º, nº1 a))	1	€ 33,76	€ 33,76	€ 33,76	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	8	€ 40,92	€ 327,36	€ 327,36	€ 0,00
Área (artº 9º, nº1, c)) por m2	1237	€ 1,02	€ 1.261,74	€ 1.464,72	-€ 202,98
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	12	€ 10,23	€ 122,76	€ 122,76	€ 0,00
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,35	€ 30,70	€ -	€ 30,70
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,23	€ 10,23	€ 10,23	€ 0,00
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,16	€ 7,16	€ -	€ 7,16
<b>Sub-total taxas referentes à licença (alvará)</b>			<b>€ 1.793,71</b>	<b>€ 1.958,83</b>	<b>-€ 165,12</b>
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 797,92	€ 797,92	€ 0,00
Autorização de utilização (uso) artº 13º, nº4 o) - estab. Sup. 1200 m2	1	€ 1.627,95	€ 1.627,95	€ 1.627,95	€ 0,00
Aut. Utilização - artº 1º, nº3 - autent. de projetos	1	€ 14,65	€ 14,65	€ 14,65	€ 0,00
<b>Total</b>			<b>€ 4.234,23</b>	<b>€ 4.399,35</b>	<b>-€ 165,12</b>

NOTA: Os valores expressos no quadro supra abrangem o montante de €66,69 calculado de acordo com a tabela de taxas do ano de 2013, sendo esse o único montante cobrado, relativo ao pedido de emissão de licença de construção/alteração (Guia nº 1227/2013), incorporado na parcela Outras taxas (entradas de documentos).

**Quadro 2 – Cálculo pela IGF da TMU**

Processo de obras n.º 104/2010 - Centro de Talassoterapia		
Artº 25º do RUECN de 2004		
K		0,012
Ac	m2	1.236,11
Cm	€/m2	€ 628,19
Fc (FI x FII x FIII)		1,50
FI	1	
FII	1,15	
FIII	1,3	
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>		<b>€ 13.930,62</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	<b>1/2011 – Comunicação prévia</b>	
<b>Alvará</b>	<b>Comprovativo de admissão emitido em 31/mar/2011 – prazo 24 meses até 30/mar/2013, prorrogada por um ano e posteriormente para acabamentos por mais um ano.</b>	
<b>Requerente</b>	Construções Gameiro, Lda	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	Construção de Edifício Habitacional	
<b>Prédio</b>	Lote 2 com 1.124,30 m <sup>2</sup> de área, descrito na CRP sob o n.º 6404/20081203 – Matriz n.º 10118-P	
<b>Localização</b>	Urbanização Senhora da Vitória, Rua Senhora da Vitória	
<b>Área</b>	1.124,30 m <sup>2</sup>	
<b>Área de construção total</b>	<p>Abc = 2.590,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>O projeto de arq<sup>t</sup>a prevê a constituição de um edifício de cave, r/ch + três pisos destinados a habitação, com implantação de 822,05 m<sup>2</sup> e um total de 25 apartamentos (5 T0+2 T1+ 13 T2+ 4 T3 + 1 T4).</p> <p>O número de lugares de estacionamento previstos foi de 31 lug. cobertos e 1 descoberto.</p>	
<b>Atos/Aprovação</b>	<p>Deferida a CP por despacho da Vice-PCM de <b>30/mar/2011</b>, nos termos da informação técnica.</p> <p>Despacho de deferimento das prorrogações - Despachos do PCM, de 25/mar/2013 e de 20/mai/2014.</p> <p>Foi deferido o <b>pedido de alterações</b> à arquitetura apresentado em 11/abr/2014 – sem aumento das áreas de construção (apenas aumentou a área das varandas em 48,50 m<sup>2</sup>).</p> <p>A admissão da comunicação prévia das alterações viria, contudo, a ser deferida mais tarde, após a apresentação de todas as especialidades – conforme despacho do PCM de <b>3/out/2014</b>.</p> <p>Emitida certidão para efeitos de constituição de propriedade horizontal em 24/nov/2014.</p> <p>Foi emitida autorização de utilização para as frações A, C, G, H, I, J, N, O, Q, R, V e X do edifício, conforme despacho do PCM de 27/nov/2014.</p>	
<b>Antecedentes (Licenças ou Pedidos de Informação Prévia)</b>	<p>Loteamento n.º 10/05 – deliberação da CM de 5/mai/2008 e 6/out/2008 – lote 2.</p> <p>Parâmetros da licença de loteamento para o lote: área do lote – 1.124,30 m<sup>2</sup>; finalidade - cave-estacionamento, restante habitação; área de implantação - 822,00 m<sup>2</sup>; área de construção - 2.600,00 m<sup>2</sup> – 25 fogos - 4 pisos + cave; previsão de 26 lugares de estacionamento.</p>	

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>Aquando da admissão da comunicação prévia, as obras de urbanização do loteamento não se encontravam concluídas nem rececionadas provisoriamente, não se encontrando rececionadas, mesmo à data da auditoria na CMN.</p> <p>Realce-se ainda que, analisado o processo, se verificou que tão pouco fora prestada caução como garantia da sua boa execução.</p> <p>Apesar de constar do processo certidão que atesta a prestação de caução, não foi esta, efetivamente, prestada, através de hipoteca do lote 2<sup>1</sup>, tal como se propôs em informação técnica, ou de qualquer outro meio.</p> <p>Este facto é gerador da <b>ilegalidade do ato de admissão da comunicação prévia</b> agora em análise, conforme previsto no art.º 57º, n.º4, conjugado com o art.º 54.º, ambos do RJUE.</p> <p>A referida certidão enferma, por isso, <b>de falsidade</b>.</p> <p>Solicitado o apuramento das obras de urbanização por realizar e o respetivo peso na orçamentação apresentada, foi presente informação da DUA, de 9/dez/2014, onde se contabiliza em €74.838,13 o valor das obras por realizar acrescido de 10% do valor das obras realizadas (Cfr. artº 54º, nºs 1, 3 e 5).</p> <p>Foi igualmente presente à equipa de auditoria, cópia de escritura pública, com data de 10/dez/2014, onde se constituiu hipoteca naquele valor como caução em favor do Município, de um dos lotes do mesmo loteamento, avaliado de acordo com o simulador do Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis em €193.210,00.</p> <p>Face à apresentação de caução, nos termos legais, considera-se que a ilegalidade nos processo de loteamento bem como comunicação previa (incluindo as restantes CPs admitidas no âmbito do loteamento) ficaram sanadas e o interesse municipal salvaguardado, pelo que se não justificam outras diligências.</p>	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	O local insere-se em “ <b>espaço urbanizável H1</b> ”, conforme previsto no PDM. A operação insere-se e encontra-se enquadrada por licença de loteamento - Alvará de loteamento nº 2/2008.	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	Foram entregues inicialmente os elementos previstos na Portaria 232/2008, de 11/mar, referentes ao procedimento de	

<sup>1</sup> Em substituição do inicialmente proposto quanto à hipoteca de 2 outros lotes, entretanto eliminados.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>comunicação prévia.</p> <p>Foram entregues os projetos de especialidades<sup>2</sup>.</p> <p>Foram também juntos os documentos exigíveis quanto ao Plano de Segurança e Saúde, declaração do responsável técnico pela obra, comprovativo de seguros de responsabilidade civil e alvará de empreiteiro em nome da própria requerente (Construtor geral categoria 1 – classe 3).</p> <p>A estimativa total de custo da obra apresentada foi de €645.000,00 e a calendarização de 24 meses.</p> <p>Aquando da alteração à arquitetura solicitada em abr/2014, foram (ainda que posteriormente à deliberação camarária de aprovação) apresentados os projetos de especialidades com alterações ou declaração dos técnicos em como as alterações não implicaram modificações no que respeita aos respetivos projetos.</p> <p>Foi solicitada a autorização de utilização de várias frações, juntando ensaio acústico, telas finais, declaração/termo de responsabilidade pelo diretor de fiscalização da obra, ficha estatística, certificado energético, certificado de inspeção de instalações de gás e livro de obra.</p> <p>Tendo sido deferida a autorização de utilização das frações, considera-se que esta deveria, em rigor, ter sido instruída com certidão comprovativa da constituição de propriedade horizontal ou do pedido de certificação dos respetivos requisitos (artº 66º, nº3 do RJUE), já que a autorização de utilização, neste caso, atesta também o preenchimento dos requisitos de utilização das partes comuns.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística à operação de loteamento</b>		
	<p>O projeto da Comunicação Prévia conforma-se com os parâmetros definidos na licença de loteamento.</p> <p>Os parâmetros do loteamento, por sua vez, adequam-se, em termos gerais ao disposto no art.º 50.º do RPDM.</p>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	<p>Foi cobrado um total de €9.972,70 a título de taxas administrativas pela emissão da licença. Por força de medição errada do projeto e não cobrança de taxas, este valor ficou aquém do correto e devido - €10.855,34 – Cfr. <b>Quadro 1</b> infra..</p>	<b>Prejuízo para o Município de.€882,64</b>

<sup>2</sup> Projetos de gás visado, elétrico certificado, segurança contra incêndios, drenagem de águas residuais, pluviais, abastecimento de água, ITED, estabilidade/estruturas, isolamento térmico e certificação energética (declaração regulamentar) e isolamento sonoro/acústico.

**Quadro 1 – Calculo das taxas administrativas**

Processo de obras n.º1/2011					
Taxas administrativas - Regulamento de Taxas da CMN (tabela de 2011 - alterações tabela de 2014 - prorrogações tabelas de 2013 e 2014)					
Designação	Valor devido			Valor pago	Diferença
	Unidades	Valor unitário	Sub-total		
Admissão de CP (artº 9º, nº1 a))	1	€ 33,76	€ 33,76	33,76	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	11	€ 40,92	€ 450,12	450,12	€ 0,00
Área (artº 9º, nº1, c)) por m2	4011	€ 1,02	€ 4.091,22	3683,22	€ 408,00
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	24	€ 10,23	€ 245,52	245,52	€ 0,00
Prorrogações (2-12 meses + 12 meses, aprovadas em 2013 e 2014)	24	€ 10,86	€ 260,64	260,64	€ 0,00
Muros (artº 12º, nº1 c))	84	€ 1,02	€ 85,68	85,68	€ 0,00
Alterações a CP (artº 9º, nº1 al. a))	1	€ 35,82	€ 35,82	35,82	€ 0,00
Projetos (artº 9º, nº1, b))	5	€ 30,00	€ 150,00	150	€ 0,00
Área de varandas (artº 9º, nº2, a)) por m2	48,5	€ 81,40	€ 3.947,90	3497,9	€ 450,00
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,35	€ 30,70	0	€ 30,70
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,23	€ 10,23	0	€ 10,23
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,16	€ 7,16	7,16	€ 0,00
<b>Sub-total taxas referentes à licença (alvará)</b>			<b>€ 9.348,75</b>	<b>€ 8.449,82</b>	<b>€ 898,93</b>
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 1.506,59	€ 1.522,88	-€ 16,29
<b>Total</b>			<b>€ 10.855,34</b>	<b>€ 9.972,70</b>	<b>€ 882,64</b>

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
<b>Processo</b>	Processo de licenciamento de obras de construção nº <b>78/2011</b>	
<b>Alvará</b>	O alvará de licença de construção nº <b>66/2011</b> foi emitido em 16/nov/2011 – prazo 18 meses + prorrogação por 9 meses.	
<b>Requerente</b>	Silvino Marques Caseiro. O processo foi, posteriormente averbado em nome de Rene Pool, conforme despacho do PCM de 15/nov/2011	
<b>Uso(s) previsto(s)</b>	2 moradias unifamiliares em propriedade horizontal. De acordo com o projeto e a declaração constante do processo, a área comum localiza-se na entrada pedonal e viária das habitações, além dos muros e demais partes designadas na lei.	
<b>Prédio</b>	Rústico, descrito na CRP de Nazaré sob o nº 1612/19960509 - Matriz nº 51	
<b>Localização</b>	Terra da Fonte, Serra da Pescaria, Famalicão, Nazaré	
<b>Área</b>	3.680 m <sup>2</sup>	
<b>Área de construção total</b>	O projeto de arquitetura prevê duas habitações do tipo T3, com dois pisos acima da cota de soleira e cave (com garagem para dois lugares de estacionamento cada) <sup>1</sup> . A área bruta de construção total destinada a <b>habitação é de 398,00 m<sup>2</sup></b> (413, 80 m <sup>2</sup> segundo as medições em planta) e área destinada a estacionamento em <b>garagem de 179,00 m<sup>2</sup></b> (nas alterações introduzidas em obra a área de garagem passou para 312,00 m <sup>2</sup> ). Encontra-se ainda prevista uma área exterior privada de uso coletivo de 143,00 m <sup>2</sup>	
<b>Atos/Aprovação</b>	O projeto de <b>arquitetura</b> foi aprovado por despacho do PCM de <b>2/ago/2011</b> . O despacho de <b>deferimento final</b> foi exarado pela Vice-Presidente da CM em <b>7/out/2011</b> . Face à apresentação de alterações (arquitetura e especialidades), prevendo alterações das caves das habitações, é proferido em 16/jan/2013 pelo PCM, despacho de “admissão de comunicação prévia”. Trata-se de um pedido de alterações durante a execução da obra, solicitado ao abrigo do disposto no artº 83º, nº 1 do RJUE e artº 35º. Em 20/mai/2013 é deferida pelo PCM prorrogação por 9 meses do prazo do alvará da licença para conclusão da obra - despacho do PCM. Entretanto, em deslocação ao local, constatou-se <b>construção de</b>	

<sup>1</sup> Integram a primeira fração a área de terreno de 804,20 m<sup>2</sup> e a segunda de 2.722,37 m<sup>2</sup>.

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<b>uma piscina clandestina</b> acrescentada no logradouro da edificação mais a poente e não constante do projeto de alterações, <b>situada fora da área de espaço urbano, em área florestal e, portanto, não legalizável.</b>	
<b>IGTs e demais normas legais e regulamentares aplicáveis</b>	A operação urbanística em causa localiza-se em <b>espaço urbano de nível III</b> –artº 44º nº 1 e 42º, nº3 do PDM da Nazaré.	
<b>Elementos do processo camarário</b>		
	<p>Constam do processo os elementos previstos na Portaria 232/08, de 11/mar.</p> <p>A calendarização da obra é de 18 meses e orçamentação €368.875,00.</p> <p>Foram apresentados em 15/set/2011 os projetos das especialidades, acompanhados pelos respetivos termos de responsabilidade.<sup>2</sup></p> <p>Foram entregues os documentos exigíveis para emissão do alvará, designadamente PSS, termos de responsabilidade/declarações do técnico diretor técnico e diretor de fiscalização da obra, alvará INCI e comprovativo de seguro de responsabilidade civil, todos em nome de Cosmobússula – Unipessoal, Lda.</p> <p>O alvará do empreiteiro (alvará nº 64689) não lhe permitia, no entanto, realizar a obra, uma vez que incluía a categoria de construtor geral de edifícios de construção tradicional – classe 2 (até €332.000,00) possuindo as 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, e 9ª subcategorias de 1ª categoria na classe 1.</p> <p>Em 25/mai/2012 e 22/nov/2012 foi apresentado pedido alteração da arquitetura em obra – alterações ao nível das caves (aumento de 133,00 m2) sem aumento das áreas de habitação nem dos perímetros de implantação e projetos de especialidades com alterações, deferidas (admissão de comunicação prévia em 16/jan/2013).</p> <p>No momento da análise do processo <b>não haviam sido pagas as taxas respetivas pela comunicação prévia (relativa às alterações referidas) nem emitido o comprovativo de não rejeição.</b></p> <p>Foi solicitada em 8/abr/2014 a emissão da autorização de utilização para uma das frações (fração A), juntando certificação de inspeção de instalações de gás, certificado de exploração das</p>	

<sup>2</sup> Abastecimento de água, drenagem de águas prediais, drenagem de águas residuais, estruturas/estabilidade, ITED, rede de gás (certificado), condicionamento acústico, fichas eletrotécnicas, térmico (com declaração de conformidade/certificação energética e da qualidade do ar interior dos edifícios).

LICENÇA	Descrição	Repercussão Financeira
	<p>instalações elétricas, ficha estatística, livro de obra, telas finais, ensaio acústico, certificado energético e <b>declaração dos técnicos sobre a conclusão da obra de acordo com o projeto, a qual não corresponde ao efetivamente edificado, enfermando, portanto, de falsidade.</b></p> <p>Com efeito, a fiscalização, detetou desconformidades, designadamente, a construção de uma piscina fora do perímetro urbano.</p> <p>O pedido de emissão de autorização de utilização não foi deferido por insuficiência instrutória, nomeadamente, certidão da CRP com descrição das frações em propriedade horizontal.</p> <p>Inexistem outros elementos no processo.</p>	
<b>Adequabilidade da operação urbanística aos IGT's em vigor</b>		
	<p>Sem prejuízo da construção clandestina da piscina, que como se referiu, se localiza de forma perceptível, fora do perímetro urbano, a operação em causa cumpre os parâmetros constantes do n.º 3, do art.º 42.º, do RPDM.</p> <p>Este normativo apela apenas, aos seguintes condicionamentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>respeito pelos alinhamentos definidos pelas construções existentes.</li> <li>a cêrcea máxima é definida pela cêrcea dominante no local.</li> </ol> <p>Em deslocação ao local, constatou-se que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O alinhamento é de difícil integração face às características do local, inexistindo alinhamentos perfeitamente definidos;</li> <li>No aglomerado onde se inserem as habitações em análise, predominam as habitações/edifício de dois pisos, cêrcea igual à das aqui em análise.</li> </ul>	
<b>Taxas e Compensações</b>		
<b>Taxas pela emissão da licença e alvará</b>	Detetou-se um erro, devido a omissão do cálculo e cobrança de taxa, no montante de €30,30 - Vd. <b>Quadro 1</b> , infra.	Prejuízo para o Município de.€30,30
<b>TMU</b>	Foi calculada, em 7/nov/2011, um total de €2.118,90 de TMU. A taxa de urbanização, foi, neste caso, corretamente calculada - Cfr. <b>Quadro 2</b> , infra.	

**Quadro 1 – Taxas administrativas pela emissão da licença**

Processo de obras n.º 78/2011 - Licença de 7/out/2011					
Taxas administrativas pela emissão do alvará - Regulamento de Taxas da GMN (tabela de 2011 e tabelas de 2012 - entrada de elementos e 2013 - prorrogação)					
Designação	Unidades	Valor unitário	Sub total	Valor devido	
				Valor pago	Diferença
Emissão de alvará (artº 9º, nº1 a))	1	€ 33,36	€ 33,36	€ 33,76	-€ 0,40
Projetos (artº 9º, nº1, b))	8	€ 40,92	€ 327,36	€ 327,36	€ 0,00
Área (artº 9º, nº1, c)) por m2	594	€ 1,02	€ 605,88	€ 605,88	€ 0,00
Prazo (artº 9º, nº1, d)) por mês ou fração	18	€ 10,23	€ 184,14	€ 184,14	€ 0,00
Prorrogações por mês ou fração (1: em 2013 - 9 meses)	9	€ 10,86	€ 97,74	€ 97,74	€ 0,00
Alinhamentos (artº 12º, nº15)	2	€ 15,35	€ 30,70	€ 0,00	€ 30,70
Livro de obra (artº 12º, nº13)	1	€ 10,23	€ 10,23	€ 10,23	€ 0,00
Aviso (artº 12º, nº11, alínea a))	1	€ 7,16	€ 7,16	€ 7,16	€ 0,00
<b>Sub-total taxas referentes à licença</b>			<b>€ 1.296,57</b>	<b>€ 1.266,27</b>	<b>€ 30,30</b>
Outras taxas (entradas de documentos)			€ 1.443,50	€ 1.443,50	€ 0,00
<b>Total</b>			<b>€ 2.740,07</b>	<b>€ 2.709,77</b>	<b>€ 30,30</b>

**Quadro 2 - TMU**

Processo de obras n.º 78/2011 - Licença de 7/out/2011		
Artº 25º do RUECN de 2004		
K		0,012
Ac	m2	413,80
Cm	€/m2	€ 588,98
Fc (FI x FII x FIII)		0,72
FI	0,7	
FII	1,15	
FIII	0,9	
<b>T = K x Ac x Cm x Fc</b>		<b>€ 2.118,90</b>