

INTERESSADO: Barisfera - Construções Unipessoal, Lda.**LOCAL:** Valado dos Frades — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Exposição”**PROCESSO Nº:** 195/79**REQUERIMENTO Nº:** 1143/19**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
28-10-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara
Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente. 29-10-2021


A Chefe de Divisão da DAF

CHEFE DE DIVISÃO:

Helena Pola, Dra.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1- Identificação

Através do requerimento registado com o n.º 1143/19 de 16 de julho de 2019 vem João Paulo Barreiro de Sousa “...requerer em relação ao Alvará de loteamento n.º 68 do Processo 195/79 se digne atualizar o mesmo ou concluir por forma a serem autorizados os processos de construção...”

2- Análise

O presente pedido foi objeto de proposta de decisão proferida em 06.09.2021 pelo Chefe de Divisão em regime de substituição na altura, arquiteto Paulo Contente.

A referida proposta foi remetida à reunião de câmara realizada em 20 de setembro de 2021, tendo sido deliberado retirar o ponto.

Atenta ao teor da proposta de decisão acima referida e pese embora a operação de loteamento tenha sido operada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho, s.m.o. é meu entendimento que é aplicável o regime atual em vigor para as operações de loteamento, o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual (RJUE), se atendermos a que na redação anterior que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, dispunha no seu artigo 128.º um regime transitório contido o Decreto-Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro veio revogar o regime transitório que constava do artigo 128.º, não o substituindo por qualquer outro.

Assim, para além da possibilidade de a câmara municipal poder vir a realizar as obras de urbanização em falta coercivamente (artigo 84.º do RJUE) podem também as mesmas, caso esta situação não se verificar e mediante autorização judicial, vir a ser promovidas por terceiros, como os adquirentes dos lotes, conforme dispõe o artigo 85.º do RJUE.

“Artigo 84.º

Execução das obras pela câmara municipal

1 - Sem prejuízo do disposto no presente diploma em matéria de suspensão, caducidade das licenças, autorizações ou comunicação prévia ou de cassação dos respetivos títulos, a câmara municipal, para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para proteção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia quando, por causa que seja imputável a este último:

- a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará ou do título da comunicação prévia;*
- b) Permanecerem interrompidas por mais de um ano;*
- c) Não tiverem sido concluídas no prazo fixado ou suas prorrogações, nos casos em que a câmara municipal tenha declarado a caducidade;*
- d) Não hajam sido efetuadas as correções ou alterações que hajam sido intimadas nos termos do artigo 105.º*

2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetuam-se nos termos dos artigos 107.º e 108.º

3 - A câmara municipal pode ainda acionar as cauções referidas nos artigos 25.º e 54.º

4 - Logo que se mostre reembolsada das despesas efetuadas nos termos do presente artigo, a câmara municipal procede ao levantamento do embargo que possa ter sido decretado ou, quando se trate de obras de urbanização, emite oficiosamente alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respetivas deliberações, quando seja caso disso, à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial.

Artigo 85.º

Execução das obras de urbanização por terceiro

1 - Qualquer adquirente dos lotes, de edifícios construídos nos lotes ou de frações autónomas dos mesmos tem legitimidade para requerer a autorização judicial para promover diretamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas no n.º 1 do artigo anterior, a câmara municipal não tenha promovido a sua execução.

2 - O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia do alvará ou do título da comunicação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 74.º;
- b) Orçamento, a preços correntes do mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projetos aprovados e condições fixadas no licenciamento;
- c) Quaisquer outros elementos que o requerente entenda necessários para o conhecimento do pedido.

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal, o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspeção judicial do local.

4 - Se deferir o pedido, o tribunal fixa especificadamente as obras a realizar e o respetivo orçamento e determina que a caução a que se refere o artigo 54.º fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

5 - Na falta ou insuficiência da caução, o tribunal determina que os custos sejam suportados pelo município, sem prejuízo do direito de regresso deste sobre o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia.

6 - O processo a que se referem os números anteriores é urgente e isento de custas.

7 - Da sentença cabe recurso nos termos gerais.

8 - Compete aos tribunais administrativos de círculo onde se localiza o prédio no qual se devam realizar as obras de urbanização conhecer os pedidos previstos no presente artigo.

9 - A câmara municipal emite oficiosamente alvará para execução de obras por terceiro, competindo ao seu presidente dar conhecimento das respetivas deliberações à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial, quando:

- a) Tenha havido receção provisória das obras; ou
- b) Seja integralmente reembolsada das despesas efetuadas, caso se verifique a situação prevista no n.º 5.”

3- Conclusão

Assim, face ao pedido formulado pelo interessado, apresentam-se duas alternativas:

- a) Ou a Câmara Municipal executa as obras de urbanização em falta coercivamente (artigo 84.º do RJUE);
- b) Ou, caso a câmara municipal não tenha promovido a sua execução, as mesmas poderão vir a ser realizadas por terceiros (como os adquirentes dos lotes), nos termos previstos no artigo 85.º do RJUE.

É o que me cumpre informar, pelo que proponho a submissão da presente informação para decisão do órgão executivo.

28-10-2021



María Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

Exm.º Sr. Presidente

Sendo certo que a Câmara Municipal reconheceu a caducidade do alvará de loteamento por não terem sido concluídas as obras de urbanização e que existe caução (de valor insuficiente) no processo destinada a assegurar a execução das obras de urbanização, deve a Câmara Municipal ponderar se pretende concluí-las, resolvendo assim a questão que impede a construção nos lotes 2 a 4 do loteamento.

Assim sendo e considerando:

- 1- Que o valor das obras de urbanização em falta importa em 3.137,00€ + IVA;
- 2- O valor da caução existente no processo é de apenas 997,59€.

Deve remeter-se a reunião do executivo a presente informação bem como a prestada pela DPU em 20/07/2021, a fim de que a Câmara Municipal pondere se ao abrigo e para os efeitos do disposto no art.º 25º do DL nº 289/73, de 6 junho, pretende assumir a execução das obras de urbanização em falta, accionando para o efeito a respetiva caução.

Dado que a caução é de valor insuficiente e caso o titular da licença de loteamento não faça o pagamento voluntário da diferença, no prazo fixado pela Câmara Municipal, poder-se-á proceder à cobrança coerciva.

Informa-se adicionalmente que tratando-se de um processo do ano de 1979, a titular da licença pode já ter falecido, situação que não foi possível esclarecer.

06-09-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente

À Reunião de Câmara
06-09-2021



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

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima
RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara. Em
Substituição da Chefe da DAF.
07-09-2021

Lara Taveira



INTERESSADO: Barisfera - Construções Unipessoal, Lda.

LOCAL: Valado dos Frades — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Exposição”

PROCESSO Nº: 195/79

REQUERIMENTO Nº: 1143/19

DESPACHO:

Concordo
03-09-2021



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

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo
03-09-2021



O Chefe de Divisão da DOMA
João Santos, Eng^o

INFORMAÇÃO

Exmo. Sra. Chefe da Divisão DOMA,
Eng^o João Santos,

Na sequência do solicitado, junto se anexa a estimativa orçamental para a execução dos trabalhos referidos na conclusão da informação do Chefe da DPU datada de 20-07-2021, no valor de 3137,00 €, a 31-08-2021 que acrescerá IVA à taxa legal em vigor.

Rui Óscar Gomes





DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE

PROCESSO Nº:195/79 - Barisfera -Construções Unipessoal, Lda.

Estimativa Orçamental de obras de conclusão de Infraestruturas de Loteamento

Fornecimento e colocação de lancil de cantaria de CALCÁRIO branco 0,12x0,22x1,00m, assente em fundação de betão C 12/15, incluindo abertura de cova, transporte de sobrantes e descarga a vazadouro e todos os trabalhos e materiais complementares.	49 m	13,00 €	637,00 €
Fornecimento e assentamento de guia de betão (1,00x0,20x0,08m), em remate de pavimento, elevado ou embutido, de acordo com peças desenhadas, incluindo escavação, fundação em betão (C15/20), transporte a vazadouro de produtos sobrantes, aguada de cimento nas juntas e todos os trabalhos e materiais necessários.	49 m	10,00 €	490,00 €
Fornecimento e execução de pavimento em calçada de cubos regulares de CALCÁRIO / VIDRAÇO branco de 0.05m de 1ª escolha, assente sobre uma camada de pó de pedra com 0,05m e camada com 0,15m de agregados britados de granulometria contínua, incluindo abertura e execução de caixa para pavimentos, crrada de cimento e areia ao tgraço 1:5, transporte de sobrantes e descarga a vazadouro e todos os trabalhos e materiais complementares.	73,5 m2	20,00 €	1 470,00 €
Reposição de calçada grossa existente e danificada no assentamento do lancil, incluindo todos os trabalhos inerentes e ccirrada de cimento e areia ao traço 1:5,	25 m2	12,00 €	300,00 €
Fornecimento e execução de pavimento em calçada de cubos regulares de CALCÁRIO / VIDRAÇO branco de 0.10m de 1ª escolha, assente sobre uma camada de pó de pedra com 0,05m e camada com 0,15m de agregados britados de granulometria contínua, incluindo abertura e execução de caixa para pavimentos, crrada de cimento e areia ao traço 1:5, transporte de sobrantes e descarga a vazadouro e todos os trabalhos e materiais complementares.	12 m2	20,00 €	240,00 €
		Total s/ IVA	3 137,00 €

Exm.º Sr. Presidente

Sendo certo que a Câmara Municipal reconheceu a caducidade do alvará de loteamento por não terem sido concluídas as obras de urbanização e que existe caução (de valor insuficiente) no processo destinada a assegurar a execução das obras de urbanização, deve a Câmara Municipal ponderar se pretende concluí-las, resolvendo assim a questão que impede a construção nos lotes 2 a 4 do loteamento.

Assim sendo e considerando:

- 1- Que o valor das obras de urbanização em falta importa em 3.137,00€ + IVA;
- 2- O valor da caução existente no processo é de apenas 997,59€.

Deve remeter-se a reunião do executivo a presente informação bem como a prestada pela DPU em 20/07/2021, a fim de que a Câmara Municipal pondere se ao abrigo e para os efeitos do disposto no art.º 25º do DL nº 289/73, de 6 junho, pretende assumir a execução das obras de urbanização em falta, accionando para o efeito a respetiva caução.

Dado que a caução é de valor insuficiente e caso o titular da licença de loteamento não faça o pagamento voluntário da diferença, no prazo fixado pela Câmara Municipal, poder-se-á proceder à cobrança coerciva.

Informa-se adicionalmente que tratando-se de um processo do ano de 1979, a titular da licença pode já ter falecido, situação que não foi possível esclarecer.

06-09-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente

INTERESSADO: Barisfera - Construções Unipessoal, Lda.**LOCAL:** Valado dos Frades — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Exposição”**PROCESSO Nº:** 195/79**REQUERIMENTO Nº:** 1143/19**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:Concordo
20-07-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:****CHEFE DE DIVISÃO:**Exm^o Sr. PresidenteCaso V^a Ex^a concorde com a presente proposta, o processo deve voltar à DOMA para que se elabore a orçamentação das obra identificadas na conclusão.

Só depois de se ter um valor actualizado das obras de urbanização a executar o processo ficará em condições de se poder tomar uma decisão.

20-07-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente

INFORMAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Foi apresentado pelo proprietário dos lotes 2 a 4 da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 68/80 (processo administrativo nº 195/79) um pedido para a resolução dos problemas existentes no loteamento e que levaram à caducidade do alvará de loteamento. A situação em causa relaciona-se com a não conclusão das obras de urbanização do loteamento, facto que levou a que a Câmara Municipal em deliberação de 3/04/89 tenha reconhecido a caducidade do alvará de licença de loteamento nº 68/80. O alvará de licença de loteamento foi emitido na vigência do DL nº 289/73, de 6 de junho. Estabelecia o art.º 25º deste diploma legal que em caso de caducidade a Câmara Municipal poderá executar por conta do titular do alvará, as obras de urbanização que não tenham sido efetuadas, sendo as despesas de tais obras pagas por força da caução a que se refere a alínea b) do nº 1 do art.º 13º. É precisamente esse o pedido apresentado pelo proprietário dos lotes 2 a 4, que estando impedido de construir nos mesmos porque o alvará de licença de loteamento se encontra caducado, pretende que a Câmara Municipal execute a garantia bancária existente no processo e conclua as obras de urbanização em falta.

2. ANALISE

Confirma-se que em deliberação de 3/04/89 a Câmara Municipal reconheceu a caducidade do alvará de licença de loteamento nº 68/80, por não terem sido executadas (concluídas) as obras de urbanização. Para a resolução deste problema nenhum procedimento subsequente foi tomado pela Câmara Municipal, pelo que passados 30 anos a situação se mantém. No processo subsiste (em princípio porque nunca foi objeto de autorização de cancelamento) uma garantia bancária de valor 997,58€ (200.000\$00), destinada a assegurar a boa execução das infraestruturas do loteamento. Embora não esteja perfeitamente definido o que atualmente falta executar, nem quantificado o valor dessas obras, parece-nos que em princípio o valor da caução será insuficiente para cobrir os custos do que falta realizar.

Foi solicitada a colaboração da DOMA no sentido de identificar as obras de urbanização em falta bem como o sua orçamentação atualizada.

O Chefe da DOMA Eng.º João Santos informou em 08/07/2021, que:

- Na extensão do arruamento em frente aos lotes em causa não foi executado o passeio nem os ramais de ligação de água, esgotos e eletricidade.
- O arruamento encontra-se pavimentado, e no projeto existe um perfil transversal tipo que prevê uma faixa de rodagem de 5.5m e 1.20m para cada passeio.

Ora na verdade o loteamento não possui projetos de execução de obras de urbanização, nem se sabe com rigor como foi definido o valor da caução (200.000\$00 escudos). Existe no processo um "orçamento corrigido" pelo GAT de Caldas da Rainha, elaborado em 7/08/1986, que atualiza o valor das obras em falta. Nesse orçamento apenas estão identificadas pavimentações e abastecimento de água. Presume-se portanto que não existia a necessidade de infraestruturas elétricas e de saneamento.

Mesmo o perfil tipo do arruamento referido pelo Eng.º João Santos não se refere à versão do loteamento que veio a ser aprovado.

Contextualizando:

Trata-se de uma operação de loteamento que data dos finais dos anos 70, principio dos anos 80, em que rigor gráfico e de instrução de processo era muito deficiente, portanto não comparável com os padrões atuais.

A própria realidade urbanística à data foi sendo alterada e atualmente o arruamento em causa já se encontra pavimentado, com continuidade urbana que não carece da execução da baia de retorno. Encontra-se também, já dotada de infraestruturas de abastecimento de água e segundo a informação disponível no Sistema de Informação Geográfica já existe coletor de esgotos até ao lote 2, situação que não constava nas infraestruturas a realizar pelo loteamento.

A resolução do problema deste loteamento vem-se arrastando no tempo, sendo que a caducidade ocorreu a 3/04/89, sem que tivessem subsequentemente sido concluídas as obras de urbanização pelo promotor ou pelo Município em substituição deste, utilizando a caução existente no processo.

A Barisfera Construções Unipessoal, Lda. adquiriu os lotes 2 a 4 e encontra-se impossibilitada de neles construir.

Existe um claro prejuízo de terceiros que importa resolver.

A estrutura urbana atual não justifica a execução de qualquer baia de retorno, e acresce ainda que também não são nada claras as condições de execução. A solução poderá ser a manutenção na esfera do domínio publico municipal da área cedida, mas a sua execução poderá ser em calçada desde o alinhamento da faixa de rodagem até ao limite físico dos lotes. Em bom rigor não se pode afirmar que esta solução seja distinta da que esteve aprovada, porque conforme já anteriormente se afirmou não existe projeto de execução das infraestruturas.

3. CONCLUSÃO

Sendo certo que a Câmara Municipal reconheceu a caducidade do alvará de loteamento por não terem sido concluídas as obras de urbanização e que existe caução (em principio de valor insuficiente) no processo destinada a assegurar a execução das obras de urbanização, deve a Câmara Municipal ponderar se pretende concluir as obras de urbanização do loteamento, resolvendo assim a questão que impede a construção nos lotes 2 a 4 do loteamento.

Considera-se que em face da inexistência de projetos de execução das obras de urbanização, a conclusão das obras corresponderá:

- a) À colocação de lancil ao longo da atual faixa de rodagem alinhando pelo lancil já existente a sul.
- b) Pavimentação em calçada miúda de vidro do espaço que medeia entre o lancil a colocar e os limites dos lotes do loteamento.

Como não estavam previstos os ramais de ligação de abastecimento de água aos lotes, essa infraestrutura não pode ser considerada, contudo e por razões de economia e racionalidade poderiam

esses ramais serem executados em simultâneo desde que o atual proprietário dos lotes 2 a 4 assumo o seu custo.

Responde pela execução das obras de urbanização em falta a caução existente no processo e caso seja insuficiente (como se presume) poderá proceder-se à cobrança coerciva do restante, sendo que tal procedimento se pode revelar difícil tendo em conta o hiato de tempo decorrido.

20-07-2021



O Chefe de Divisão da DPU,
Em regime de Substituição
Paulo Contente