



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Proc. N.º 2/107
Fis. 648
JQ

Processo n.º 2/97
Requerimento n.º 556/16

REQUERENTE: IMONAZA-CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMOVEIS, LDA

SEDE: Avenida Manuel Remígio, 93, r/c — Nazaré

LOCAL DA OBRA: Caixins - Nazaré — Nazaré

ASSUNTO: Alteração à operação de loteamento

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À reunião.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

21.3.2018
Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

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

1.Na sequência da informação técnica prestada em 12 de março de 2018 (fls. 644 a 646) e para que os serviços possam elaborar a proposta de alteração ao loteamento em apreço conforme o que vier a ser decidido agora pela câmara municipal, submeto à consideração superior:

JQ



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- Partindo do princípio que a câmara municipal considera que se justifica a localização deste equipamento e não usa a faculdade prevista no n.º 4 do artigo 16.º, a aceitação da parcela com a área de 426,00m², designada de A2, destinada a equipamento de natureza privativa, para uso exclusivo dos proprietários dos lotes, na qual se encontra construída uma piscina, de modo a que o projeto de loteamento respeite a área mínima destinada a equipamento. já que na altura da tomada de decisão que aprovou a operação de loteamento bem como à data em que foi aprovada a alteração que deu origem ao primeiro aditamento estava em vigor o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, com a redação conferida pela Lei n.º 25/92, de 31 de agosto, ao abrigo do n.º2 do artigo 15.º, não estando assim em causa a violação de qualquer norma legal ou regulamentar,

“Artigo 15.º

Terrenos para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos

1 - ...

2 - *Para aferir se o projecto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à câmara municipal para aqueles fins.*

3 - *Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos edificios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil.*

Artigo 16.º

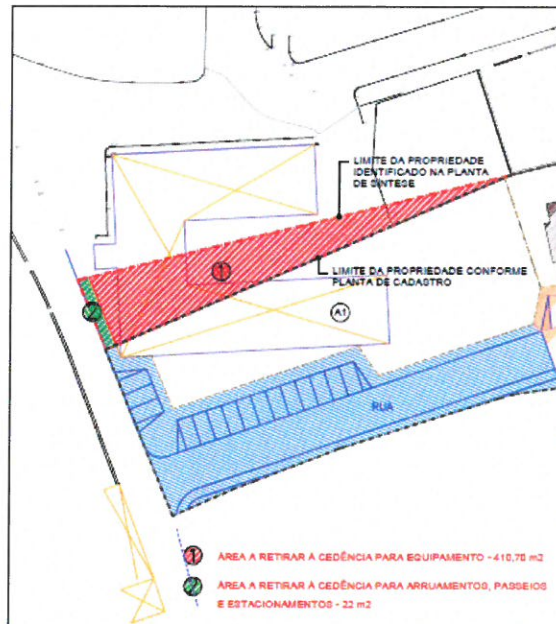
Cedências

4 - *Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação, em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela assembleia municipal.*



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Proc. N.º 2/07
Fis. 627



Sem escala

2. Reforço ainda que está assegurada a área de terreno no qual irá ser erigida a Nova Unidade de Saúde da Nazaré já que o objetivo de proceder à alteração das operações de loteamento tituladas com os alvarás de loteamento n.º 84/81 e n.º 1/98 é criar um único prédio, que será constituído pela unificação de três prédios, a parcela A2 cedida ao município para equipamento de utilização coletiva e os lotes 29 e 30 escriturados a favor da câmara.

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Maria Teresa Mendes Quinto



Proc. N.º 2,181

Fls. 646

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 2/97
Requerimento nº 556/16

REQUERENTE: IMONAZA-CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMOVEIS, LDA

SEDE: Avenida Manuel Remígio, 93, r/c — Nazaré

LOCAL DA OBRA: Caixins - Nazaré — Nazaré

ASSUNTO: "REQUERIMENTO PARA RECEPÇÃO DEFINITIVA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO"

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

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

PROPOSTA DE DECISÃO:

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

...../...../..... Maria Teresa Mendes Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Foi solicitado este serviço que procedesse à alteração da operação de loteamento nº 82/81 titulada pelo alvará de loteamento nº 84/81 bem como da operação de loteamento nº 2/97, titulada pelo alvará de loteamento com obras de urbanização nº 1/98.

A alteração de ambos os loteamentos destina-se a juridicamente criar um lote onde será implantado o futuro centro de saúde da Nazaré.

1. RESUMO HISTÓRICO DO PROCESSO 2/97

A operação de loteamento nº 2/97 incidiu sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 2384, freguesia de Nazaré e foi aprovado pelas deliberações datadas de 14/04/97 e 10/11/97.

Foi emitido em 30/04/98 o alvará de loteamento nº 1/98.

Por deliberação de 20/08/01, foi aprovada alteração à operação de loteamento, resultando desta alteração o aumento do número de fogos para 48 fogos e da área de construção para 5.415,00m².

Por deliberação de 14/10/02, foram aprovadas as alterações às obras de urbanização.

Foi emitido em 9/06/03 o 1º aditamento ao alvará.

Por deliberação de 24/03/08 foi aprovada nova alteração ao loteamento.

Em 18/11/08 foi emitido o 2º aditamento ao alvará.

Por deliberação de 12/06/14, foi aprovada nova alteração ao loteamento, a qual tornava privados parte dos arruamentos do loteamento bem como parte dos espaços verdes e de utilização coletiva.

Em 11/09/14 foi emitido 3º aditamento ao alvará.

2. INCORRECÇÕES VERIFICADAS

No decurso da elaboração do trabalho de projeto e com recurso às novas tecnologias, nomeadamente o SIG, verificou-se que a operação de loteamento nº 2/97, titulada pelo alvará de loteamento com obras de urbanização nº 1/98, apresentou um limite norte da propriedade a lotear, que não coincidia totalmente com os limites que se verificam nas plantas cadastrais. Com efeito o identificado limite norte da propriedade, na zona onde está atualmente instalado o centro de saúde, extravasou os limites identificados nas plantas cadastrais, e sobrepôs-se à área dos lotes 28, 29 e 30 do loteamento da Nazabél, processo nº 82/81, titulado pelo alvará de loteamento nº 84/81.

No âmbito do processo de loteamento nº 2/97, entre outras parcelas foram cedidos ao domínio publico municipal:



Proc. N.º 2,98
Fls. 645

4

MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

- 2.761,00 m² para arruamentos e passeios;
- 1.567,00m² para equipamento de utilização coletiva.

Contudo e em face da incorreção dos limites da propriedade, da área cedida, parte não estava na posse do loteador, nomeadamente:

- 22,00m² destinados a arruamentos e passeios
- 410,70 m² destinada a equipamento de utilização coletiva.

Assim sendo a área real que foi cedida ao domínio publico municipal foi de:

- 2.739,00m² destinados a arruamentos e passeios
- 1.156,30 m² destinada a equipamento de utilização coletiva.

Não havendo áreas mínimas a ceder para arruamento e passeios, o erro da cedência para este efeito, não tem especial relevância, carecendo apenas de correção formal.

Já relativamente às áreas para equipamento de utilização coletiva existiam efetivamente áreas mínimas que deveriam ser previstas nas operações de loteamento.

Centremo-nos por isso apenas na incorreção da área destinada a equipamento de utilização coletiva e na alteração que deu origem ao 1º aditamento ao alvará nº 1/98, dado que foi com este aditamento que a operação de loteamento atingiu a sua capacidade máxima quer em número de fogos quer em área bruta de construção acima do solo.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

À data da decisão que aprovou a operação de loteamento bem como à data em que foi aprovada a alteração que deu origem ao primeiro aditamento, as operações de loteamento em matéria de dimensionamento de áreas destinadas a equipamento de utilização coletiva estavam sujeitos ao cumprimento da Portaria nº 1.182/92, de 22 de dezembro.

Da aplicação deste diploma legal resultava que a operação de loteamento, aquando da aprovação das alterações tituladas pelo primeiro aditamento ao alvará nº 1/98, deveria prever uma área total de 1.579,38m² destinados a equipamento de utilização coletiva.

Disponha à data o DL nº 448/91, de 29 de novembro, na redação conferida pela Lei nº 25/92, de 31 de agosto, no nº 2 do art.º 15º que para aferir se o projeto de loteamento respeitava os parâmetros de dimensionamento das áreas de equipamento se consideram quer as parcelas a ceder ao domínio publico para esse fim quer as de natureza privada, regendo-se estas ultimas pelo disposto nos artigos 1.420º a 1.438º do Código Civil.

A operação de loteamento à data possuía:

- Uma parcela com 426,00m², designada de A2 destinada a equipamento mas de natureza privativa dos lotes resultantes da operação de loteamento.

4



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

- Uma parcela de 1.567,00m², designada de A1, destinada a equipamento de utilização coletiva (já à data parcialmente ocupada com o centro de saúde).

As áreas destinadas a equipamento totalizavam assim à data 1.993,00m², portanto acima do previsto na Portaria nº 1.182/92, de 22 de dezembro, que como acima se enunciou estabelecia um mínimo para equipamento de utilização coletiva de 1.579,38m².

4. PROPOSTA DE CORREÇÃO

Em face do enunciado no ponto 2 é possível hoje confirmar-se que as áreas destinadas a equipamento de utilização coletiva, à data da emissão do 1º aditamento ao alvará de loteamento eram efetivamente de:

- Uma parcela com 426,00m², designada de A2, destinada a equipamento de natureza privativa dos lotes resultantes da operação de loteamento.
- Uma parcela de 1.156,30m², designada de A1, destinada a equipamento de utilização coletiva.

As áreas destinadas a equipamento totalizavam assim à data efetivamente 1.582,30m², portanto também acima do previsto na Portaria nº 1.182/92, de 22 de dezembro, que como acima se enunciou estabelecia um mínimo para equipamento de utilização coletiva de 1.579,38m², pelo que não está em causa a violação de qualquer norma legal ou regulamentar. A correção deve ser feita em face do enquadramento jurídico existente à data.

Conforme já enunciou o DL nº 448/91, de 29 de novembro, na redação conferida pela Lei nº 25/92, de 31 de agosto, no nº 2 do seu art.º 15º, estabelecia que para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros de dimensionamento das áreas de equipamento se consideram quer as parcelas a ceder ao domínio público para esse fim quer as de natureza privada.

Da análise feita confirma-se que embora as áreas de equipamento, designadamente a destinada a cedência ao domínio público municipal, estivesse incorreta, quer na sua delimitação quer na sua quantificação, o facto é que fazendo-se uma correção em face do enquadramento jurídico vigente à data, a operação de loteamento continuava a possuir parcelas para este fim com área superior ao exigido pela Portaria nº 1.182/92, de 22 de dezembro.

5. CUMPRIMENTO DE PARAMETROS URBANISTICOS

Embora já se tenha confirmado que muito embora a incorreção agora detetada, a operação de loteamento continuava a cumprir os parâmetros legais em matéria de dimensionamento de



Proc. N.º 2, 91

Fls. 644

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

áreas destinadas a equipamento de utilização coletiva, importa ainda esclarecer sobre o cumprimento dos parâmetros urbanísticos do PDM da Nazaré.

Para o cálculo dos parâmetros urbanísticos da operação de loteamento e da confirmação que os mesmos observavam o PDM, como à data se fazia sempre, utilizou-se a área que estava descrita na Conservatória do Registo Predial, ou seja 8.331m².

Assim a delimitação incorreta da propriedade que lhe acrescentou em planta área alheia ao loteador, para além da que constava no registo predial, não teve qualquer relevância para o cálculo dos parâmetros urbanísticos.

Nazaré, 12 de MARÇO de 2018

(Paulo Jorge Contente, Arq.)

