

Lara Taveira



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: André da Silva Oliveira

LOCAL: Estrada da Serra — Famalicão

ASSUNTO: “Junção de Elementos”

PROCESSO Nº: 96/18

REQUERIMENTO Nº: 778/19

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

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

À Reunião.

25-06-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Exmo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo, pelo que proponho que seja:

a) Submetido para deliberação do órgão executivo a aceitação em espécie da área de 8.822,00m² para instalação de um reservatório de abastecimento público de água na parcela do prédio identificada na planta como compensação da área não cedida para equipamento e espaços verdes públicos, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE e, se for essa a decisão tomada, encontram-se já designados os dois elementos a integrar a comissão de avaliação prevista no n.º 1 do artigo 32.º do RUECN por deliberação n.º 559/2917 proferida em reunião de câmara municipal realizada em 20.10.2017;

b) Transmitido ao interessado o teor da informação no que se refere à redução do TMU.

25-06-2019

Maria Teresa Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

INFORMAÇÃO TÉCNICA

O requerente veio apresentar os elementos solicitados pela Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, na sua informação de 03/04/2019.

Para um bom entendimento do que está em causa reescreve-se a nossa informação de 20/02/2019, atualizando-a em função das áreas que constam do levantamento topográfico apresentado.

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

O titular do processo veio requerer informação sobre a possibilidade de "cedência" de um terreno para instalação de um reservatório de abastecimento público de água, na estrada da Serra, Famalicão.

O pedido apresentado surge na sequência de reuniões informais realizadas nesta Câmara Municipal, das quais não existe registo em ata o que dificulta o enquadramento do pedido.

Em síntese o que está em causa é a necessidade que existe em reforçar o abastecimento de água a esta zona de Famalicão na qual se inclui a presente operação de loteamento, com a construção de um novo reservatório (deposito). O titular do presente processo possui uma parcela de terreno em local e dimensão que permite a construção desse reservatório.

Parece estar disponível para "ceder" esta parcela de terreno mas pretende saber qual o valor de redução de taxas aplicáveis ao loteamento em face dessa "cedência".

2. ANÁLISE

Questionados os Serviços Municipalizados da Nazaré, vieram estes esclarecer que:

- A localização proposta pelo requerente bem como a área de 8.200m² é aceitável para a localização do futuro depósito de abastecimento de água. A área real medida em levantamento topográfico rigoroso que se propõe ceder será de 8.822,00m² (os 8.200m² eram área aproximada sem medição rigorosa).
- O futuro depósito a construir servirá a operação de loteamento bem como outras construções existentes ou a construir.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- Nas reuniões tripartidas entre o requerente a Câmara Municipal da Nazaré e os Serviços Municipalizados da Nazaré tem vindo a ser discutida a cedência do terreno e a construção do reservatório.

A forma como o assunto é apresentado não é do nosso ponto de vista a mais correta pelo que se fará uma análise em face do enquadramento legal aplicável.

Em primeiro lugar a "cedência" é por principio gratuita e portanto não se está em presença de nenhuma cedência a menos que seja essa a vontade expressa do promotor, o que não parece ser o caso dado que este pretende saber o valor que lhe será atribuído.

O requerente é promotor de uma operação de loteamento - processo 96/18 - a qual teve já decisão favorável, tendo a Câmara Municipal dispensado a cedência de áreas destinadas a equipamento de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, optando por compensação.

De acordo com o disposto no nº 4 do art.º 44º do RJUE a compensação pode ser feita em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

A propriedade que o requerente pretende transferir para a Câmara Municipal encontra-se fora do loteamento, sendo autónoma deste, pelo que a sua transferência para o Município pode ser feita como compensação em espécie.

Caso a Câmara Municipal aceite que a compensação seja feita em espécie (em parte ou no todo conforme vier a ser o valor que lhe for atribuído) a propriedade a transferir para o Município deve ser avaliada nos termos do disposto no art.º 32º do RUECN e deve ser feita por uma comissão composta por 3 elementos, dois nomeados pela Câmara Municipal e um pelo promotor da operação urbanística. Assim sendo e nesta fase não é possível atribuir-se o seu valor.

A questão colocada sobre a redução das taxas nada tem a ver com a aquisição da propriedade para a construção do reservatório.

Nos termos do disposto no nº 4 do art.º 26º do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais, quando da operação urbanística resultar a necessidade de realização de infraestruturas ou serviços gerais, o promotor beneficiará de uma redução da TMU numa percentagem de 80% sobre o montante despendido nessas infraestruturas.

Considerando que a construção do reservatório de água conforme confirmam os Serviços Municipalizados da Nazaré servirá uma área urbana que extravasa a operação de loteamento, então a construção desse reservatório configura em nosso entendimento uma infraestrutura geral e portanto parece-nos que o promotor beneficiará de uma redução da TMU de 80% sobre o montante que venha a despende na sua construção, o que nesta fase não é possível quantificar.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Adicionalmente se esclarece que na área proposta o PDM permite a construção do reservatório de água e que também é possível efetuar-se a divisão fundiária da propriedade com operação de destaque.

3. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do pedido e em face do enquadramento acima enunciado considera-se que:

- a) Em face do teor da informação dos Serviços Municipalizados, que confirmam ser este local e área aceitáveis para a construção do depósito de abastecimento de água, deve a Câmara Municipal equacionar a aceitação desta parcela de terreno como compensação em espécie.
- b) A ser aceite a compensação em espécie devem ser nomeados pela Câmara Municipal os 2 elementos da comissão de avaliação e solicitar-se ao promotor que indique o seu representante nessa comissão.

Já relativamente ao valor de redução da TMU é prematura qualquer conclusão porquanto não se sabe ainda qual o valor que irá ser suportado pelo promotor.

31-05-2019

Paulo Contente