

INTERESSADO: CONSTRUÇÕES GAMEIRO, LDA**LOCAL:** Moinho de Vento ou Areal — Nazaré**ASSUNTO:** “Licença para Obras”**PROCESSO Nº:** 415/21**REQUERIMENTO Nº:** 583/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
24-06-2022

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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF

27-06-2022

Lara Taveira


CHEFE DE DIVISÃO:Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.

24-06-2022


Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 2022,CMN,S,05,1065, de 04-04-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 01/04/2022, nomeadamente:

- Feita a apreciação da proposta e salvo melhor opinião, estamos perante uma operação urbanística que deve ser precedida de operação de loteamento.

2. ANALISE

Trata-se do pedido de licenciamento de edifício multifamiliar, com piscina e muros de vedação, sito no Moinho de Vento – Nazaré.

- A proposta abrange 3 prédios, identificados nas certidões do Registo Predial com a seguinte descrição:
 - ✓ Matriz Rústica n.º48, com 960,00m²
 - ✓ Matriz Urbana n.º9631, com 2.484,00m²
 - ✓ Matriz Urbana n.º10840-P, com 2.162,00m²

O que perfaz um total de 5.606,00m².

- Na planta de implantação, estão identificados os limites com as áreas registadas, contudo após aferição dos mesmos, pode-se verificar que:
 - ✓ Matriz Rústica n.º48, com 955,14m²
 - ✓ Matriz Urbana n.º9631, com 2.485,55m²
 - ✓ Matriz Urbana n.º10840-P, com 2.335,45m²

O que perfaz um total de 5.776,14m².

- A diferença encontra-se dentro dos 10% admitidos para prédios urbanos e 5% para prédios rústicos, conforme indicado no art.º28º do Código do Registo Predial.

- Na memória descritiva, indica passo a citar:

“...três parcelas registadas na Conservatória do Registo Predial da Nazaré, com os números de Matriz Urbana 10840, Matriz Rustica R-48 e Matriz Urbana 9631, a que correspondem as áreas de 2126.40 m², 960.00 m² e 2484.00 m², respetivamente, totalizando 5606.40 m²...”

Devendo a área da Matriz Urbana n.º10840-P, ser retificada e a área total também.

- A proposta apresenta uma demolição de uma edificação, conforme indicado na memória descritiva, passo a citar:

“Na matriz Urbana U-9631 existe uma edificação, a qual será demolida para possibilitar a construção do arruamento de ligação entre a Rua de São Braz e a Rua Moinho de Vento”

Contudo a mesma não se encontra registada.

- A proposta apresentada, requer a execução de obras de urbanização. Conforme dispõe a alínea h) do art.º 2º do RJUE, obras de urbanização são:

“..., as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.”

- ✓ A memória descritiva indica:

“O requerente assume a intenção de construir um troço de arruamento conforme peças desenhadas...”

Contudo não foi detetada nenhuma peça desenhada com a indicação do arruamento a executar, simplesmente indica área de cedência para arruamento.

- A proposta indica uma área de intervenção, uma área de cedência e uma área sobranete, o que evidência a criação de um “lote”, para uma nova edificação.
- Conforme dispõe a alínea i) do art.º 2º do RJUE, operações de loteamento são:

“..., as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.”

- Segundo o D.Regulamentar n.º5/2019 de 27 de Setembro, reparcelamento (ver Reestruturação da Propriedade em solo urbano), a definição/conceito indicado na ficha n.ºI-58, indica:

“A reestruturação da propriedade em solo urbano é uma operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano territorial ou em alvará de loteamento.”

Notas complementares:

“São operações de reestruturação da propriedade o fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade:

A operação de reparcelamento consiste no agrupamento dos prédios pré-existentes, na posterior divisão de acordo com o plano municipal ou alvará de loteamento e na subseqüente adjudicação das parcelas de terreno resultantes aos primitivos proprietários e às outras entidades intervenientes na operação.”

3. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

27-05-2022



Maria João Cristão, Arq^ª