

24-07-2019



Helena Pola

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: 1064/19

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
24-07-2019

Manuel Sequeira

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:

Ao arquiteto Paulo Contente,

Para que a câmara municipal possa estar munida de todas as informações necessárias para a tomada da decisão, solicito em colaboração com o assistente técnico Paulo Duarte indicação da estimativa do valor calculado para a compensação devida em numerário tendo em consideração os efeitos previstos no n.º2 do artigo 32.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré.

15-07-2019

Maria Teresa Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

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

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Na sequência da deliberação de Câmara de 1/07/2019, procedeu-se à avaliação da parcela de terreno em causa com a área de 8.822,00m².

Para além dos membros designados pela Câmara Municipal, participou na avaliação o Eng.º Mário Fresco em representação do requerente.

Junta-se em anexo o respetivo relatório da avaliação.

12-07-2019

Paulo Contente

A presente avaliação da parcela de terreno proposta como compensação em espécie deve ser remetida para decisão do executivo sobre a sua aceitação. Para comparação anexa-se simulação do valor a pagar no caso da compensação ser em numerário. Considerando que a avaliação da parcela proposta é de 47.966,80€ e que o valor da compensação em numerário é de 50.956,93€, no caso de ser aceite a compensação em espécie, conforme o disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 32º do RUECN, o promotor da operação urbanística terá que pagar o diferencial em numerário no valor de 2.990,13€.

~~23-07-2019~~

O processo deve ser remetido para decisão do executivo.

23-07-2019

Paulo Contente



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Processo nº 96/18

Assunto: Avaliação de uma parcela de terreno com 8.822,00m² sita na estrada da Serra - Famalicão, para efeitos de compensação em espécie pela ausência de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva na operação de loteamento promovida por André da Silva Oliveira sita na Estrada da Serra, Famalicão e à qual corresponde o processo administrativo nº 96/18.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Aos dez dias do mês de julho do ano de 2019, o Arquiteto Paulo Jorge Contente, o Engenheiro Nuno Eduardo Fernandes Ferreira e o Engenheiro Mário Rui Craveiro da Silva Fresco, os primeiros designados pela Câmara Municipal da Nazaré conforme deliberação nº 559/2017 e o último em representação do titular da operação de loteamento, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 32º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho da Nazaré, publicado em Diário da Republica, 2ª Serie, nº 201, de 26 de Agosto de 2004, com retificação nº 804/2004 na 2ª serie do Diário da Republica, nº 264, de 10 de Novembro de 2004, alteração na 2ª serie do Diário da Republica, nº 39, de 25 de Fevereiro de 2009, na 2ª serie do Diário da Republica, nº 15, de 22 de Janeiro de 2015 e na 2ª serie do Diário da Republica, nº 108, de 6 de Junho de 2015, reuniram nos Paços do Concelho da Câmara Municipal da Nazaré para procederem à avaliação de uma parcela de terreno com 8.822,00m² sita na estrada da Serra - Famalicão, a qual se destina a compensação em espécie pela ausência de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva na operação de loteamento promovida por André da Silva Oliveira sita na Estrada da Serra, Famalicão e à qual corresponde o processo administrativo nº 96/18.

A parcela de terreno que se avalia ainda não se encontra juridicamente autonomizada da parcela mãe, a qual está descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2.615, freguesia de Famalicão, a que corresponde o artigo rústico nº 31 da seção Q.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Os membros da Comissão após consulta do Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), verificaram que da totalidade da parcela a avaliar:

- 1.326,00m² estão inseridos em "espaço urbanizável - categoria H2";
- 7.496,00m² estão inseridos em "espaço florestal".

Tratando-se de duas categorias de espaço distintas, onde apenas uma das quais permite a construção, os membros da Comissão acordaram que fazer uma avaliação para cada uma das parcelas sendo o valor final da avaliação a sua soma.

1. AVALIAÇÃO

1.1. Parcela com 1.326,00m² situada em "espaço urbanizável - categoria H2" - solo apto para construção.

O método de avaliação utilizado foi o da avaliação fiscal utilizado pela Autoridade Tributária para efeitos de determinação do valor patrimonial dos prédios urbanos.

Foi ainda acordado que para efeitos de determinação das áreas de construção e de implantação seria considerado o lote padrão da envolvente.

Sendo que na envolvente apenas existe o loteamento cujo processo decorre sob o nº 96/18, considerou-se o lote padrão deste loteamento.

- Área da parcela 1.326,00m²
- Área máxima de implantação - 200,00m²
- Área máxima de construção - 410,00m²
- Área máxima privativa - 260,00m²
- Área máxima dependente - 150,00m²
- Utilização - habitação



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

[Handwritten signature]

Tipo de Prédio	Terrenos para Construção
Afetação	Habitação
Coefficiente de afetação	1,00
Coefficiente de localização	1,00
Valor base dos prédios edificados	€ 615,00
% Terreno	20,00%
Área bruta de construção	410,00 m ²
Área bruta dependente	150,00 m ²
Área de implantação	200,00 m ²
Área total do terreno	1.326,00 m ²
Área bruta de construção ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Ca]	273,00 m ²
Valor da parcela com 1.326,00m ²	€ 41.970,00

1.2. Parcela com 7.496,00m² situada em "espaço florestal" - solo apto para outros fins.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

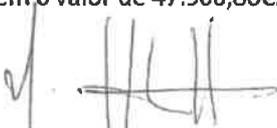
O valor do solo apto para outros fins é o resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efetuadas na mesma nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica.

Da consulta das transações efetuadas de propriedades com as mesmas características, o valor médio de aquisição corresponde a 0,80€/m².

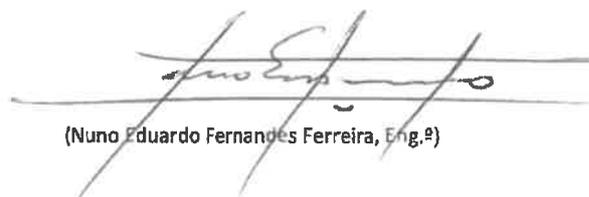
Assim sendo para a área de 7.496,00m² corresponde o valor de 5.996,80€

2. CONCLUSÃO

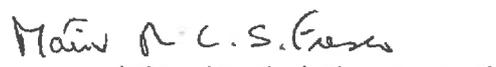
A comissão de avaliação decidiu por unanimidade que a parcela de terreno com 8.822,00m², tem o valor de 47.966,80€.



(Paulo Jorge Corrente, Arq.)



(Nuno Eduardo Fernandes Ferreira, Eng.º)



(Mário Rui Craveiro da Silva Fresco, Eng.º)