

**14. PROCESSO Nº. 1174/2018-REQUERENTE MARQUES4LAND,
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, UNIPESSOAL, LDA –
TRAVESSA DA SEARA – TEBOSA:**

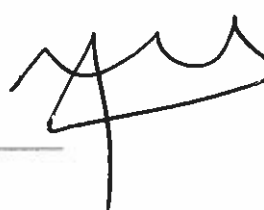
Da DMUOP, submetendo à consideração do Executivo o processo mencionado em epígrafe, com informação circunstanciada que se anexa.

Processo nº 1174/2018 – Pedido MGD nº 22797

Requerente: MARQUES4LAND, Investimentos Imobiliários, Unipessoal, Ld.ª

Local da obra: Travessa da Seara, Tebosa

2019.05.14

Condo
A. Santos
Mun.º
190515


INFORMAÇÃO

No caso *sub judice* e face ao que vem explicitado na informação técnica 2584/DGUEP/2019 e no parecer da chefe de divisão que sobre a mesma recaiu, importa sublinhar, antes de mais, que não estamos perante a edificação de nenhum equipamento com as características emergentes da ficha nº 25 do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, subsumível, portanto, ao regime previsto nos artigos 74º e 75º do Regulamento do PDM de Braga.

Trata-se, isso sim, de mero reconhecimento por parte do Executivo Municipal de que a operação urbanística proposta pela entidade requerente, que envolve a construção de quatro vivendas individuais devidamente implantadas em área classificada como BD1 – cumprindo, portanto, as prescrições do PDM relativas a essa categoria de solo - implica a utilização de uma área interiorizada e pertencente à mesma parcela classificada como UI1 da qual a Junta de Freguesia de Tebosa expressamente prescindiu através de declaração que consta do processo.

De resto, esta classificação apenas se compreende se atendermos à circunstância de ser contígua ao Pavilhão Gimnodesportivo recentemente construído, cuja presença ditou aquela classificação apenas ao interior da parcela confrontante com a Travessa da Seara onde se pretende edificar as quatro habitações.

Torna-se evidente que no âmbito da última revisão do PDM se deveria ter respeitado os limites do cadastro, pois não faz qualquer sentido na óptica dos superiores interesses do ordenamento do território incidir duas classificações tão díspares – BD1 e UI1 – sobre uma mesma parcela de tão reduzidas dimensões.

Conforme resulta da declaração da Junta de Freguesia de Tebosa, esta autarquia “*não tem interesse na expansão do equipamento – Pavilhão Gimnodesportivo*”, tendo optado pelo alargamento do espaço público fronteiro destinado a estacionamento, conforme evidenciado na última planta de arquitectura apresentada.

Preconizamos, assim, uma visão actualística do território em nome do interesse público numa ocupação coerente e harmoniosa do solo, sob pena de ficarmos

reféns da disciplina rígida e estática dos planos, que neste caso contraria até o próprio interesse da comunidade aqui legitimamente representada pela Junta de Freguesia de Tebosa.

Acresce que, “*é consabida a distinção entre Planeamento e Gestão Urbanística, entre direito do ordenamento do território e direito do urbanismo tout court*”, à qual a doutrina vem consagrando especial atenção (cfr. Fernando Alves Correia, **Manual de Direito do Urbanismo**, vol. I, 4ª ed. Almedina, Julho 2008, págs. 72 a 100 e Fernanda Paula Oliveira, **Novas Tendências do Direito do Urbanismo**, 2ª ed. Almedina, 2012, pág. 57).

Conforme a douda asserção desta última autora na obra citada, “*existe uma estrita relação entre a elaboração e a execução dos planos municipais, entre planeamento e gestão urbanística, fazendo ambos parte de uma mesma realidade iterativa. Tal não significa que planejar e executar sejam atividades equivalentes, já que não há como negar que se trata de duas realidades que, pelo menos do ponto de vista lógico e cronológico, se apresentam como distintas e sucessivas. No entanto, tal não poderá significar que no planejar está a inovação e no executar, a mera aplicação subsuntiva de normas pré-determinadas. É que à execução do plano deve ser reconhecido também, em doses adequadas, espaços de conformação e de decisão por parte das entidades públicas envolvidas. Por isso, o projeto, que está na base da gestão urbanística, não deve ser visto como uma mera reprodução das opções constantes do plano, devendo antes ser-lhe reconhecido um papel “criador” e “integrador” das previsões deste. O que significa também um diferente entendimento das funções que devem ser reservadas aos planos, os quais não se têm de apresentar como instrumentos que tudo preveem e disciplinam. Pelo contrário, a sua função reguladora não é posta em causa se a gestão urbanística for chamada a concretizar ou adaptar as suas normas à realidade através de juízos próprios de oportunidade e de mérito.*”

Nestes termos, propõe-se que o Executivo Municipal aceite a utilização de uma área interiorizada e pertencente à mesma parcela classificada como UI1 da qual a Junta de Freguesia de Tebosa expressamente prescindiu através de declaração anexa ao processo, assim se viabilizando a operação urbanística de edificação de quatro habitações unifamiliares que observa escrupulosamente os parâmetros urbanísticos inerentes à classificação BD1 correspondente à sua implantação no solo.

O Diretor Municipal da DMUOP,



(António Zamith Rosas)

Fazer declaração
da Junta de Tebosa
para ser anexada
ao processo.



Despacho

O Vereador,
(Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara)

(Miguel Bandeira, Prof.)

Data: / /201

Proposta de Despacho

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento,
(Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara)

(António Zamith, Dr.)

Data: / /201

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público,
(Por subdelegação de competências do Sr. Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento)

DH

(Adosinda Pereira, Eng.ª)

Data: 24/4/2019

PROCESSO N.º 1174/2018

Relacionado com o requerimento n.º 22797/2019, de 17/04/2019

Requerente: MARQUES4LAND, INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS, UNIPessoal, LDA

Local da Obra: TRAVESSA DA SEARA, TEBOSA

Assunto: APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS

Técnico Responsável: Filomena Ferreira, Arqt.ª

Informação: I/12584/DGUEP/2019 - INF, N.º 1389/DGUEP/2019

24-04-2019

44

APRECIACÃO

CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

Os elementos apresentados sob o registo de entrada E/22797/2019 de 17.04.2019 vêm dar resposta à anterior informação n.º 1268/DGUEP/2019 de 11.04.2019 transmitida ao requerente através de Ofício.

Refere-se o presente processo ao pedido de licenciamento de operação urbanística com vista à edificação de 4 moradias unifamiliares, muros de vedação e piscina, que incide sobre os prédios descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob os n.ºs 299/20020924, 915/20180309 e 741/20100802, e inscrito nas matrizes n.º 332, 482 e 334.

INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Analisados os elementos constantes do presente processo, verifica-se que o pedido de licenciamento se encontra instruído de acordo com o n.º15 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril.

PARECERES INTERNOS

No âmbito do requerimento n.º 55659/2018, submetido a 11/10/2018, foi solicitado parecer à DPRRU sobre a viabilidade da pretensão em resultado da sua localização em solo urbanizável e espaços de uso especial – equipamentos. Da informação prestada, mediante as alterações agora apresentadas ao projeto de arquitetura, importa reter o seguinte:

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos a DGUEP que nos pronunciemos sobre a viabilidade da pretensão face inserção em solo urbanizável e espaços de uso especial – equipamentos.

Análise técnica

2. Da análise do pedido pretende-se a edificação de 4 moradias com equipamento de utilização coletiva no interior da propriedade, numa figura condominial.

3. O espaço de utilização coletiva foi demarcado para previsão da eventual expansão do pavilhão. Contudo, se não houver interesse público por parte de autarquia local nessa ampliação, o disposto nos artigos 74º e 75º do regulamento do PDM não impede a edificação de equipamentos de natureza privada destinados a lazer. O artigo 74º refere que tais equipamentos visam "prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influência", no pressuposto que essas áreas continuem a ser de interesse para as autarquias locais.

4. Pese embora o solo esteja classificado como urbanizável, a operação urbanística incide sobre toda a mancha dando resposta aos requisitos do artigo 99º do regulamento do PDM.

PARECER DE ENTIDADES EXTERNAS

A presente operação urbanística não está sujeita a pareceres de entidades externas.

ANÁLISE URBANÍSTICA

- 1- A operação urbanística propõe obras de edificação maioritariamente em Solo Urbano - Urbanizável, em área classificada de "Espaços Urbanos de Baixa Densidade – BD1", em espaço "U|1 – Equipamentos", e em Solo Rural em "Espaços Agrícolas" condicionados pela sua localização em REN, segundo o PDM em vigor, cujo procedimento está sujeito a um pedido de licenciamento.



- 2- Nos termos da informação proferida pela DPRRU, a pretensão diz respeito à "edificação de 4 moradias com equipamento de utilização coletiva no interior da propriedade, numa figura condominial", sendo que as 4 habitações se localizam exclusivamente na subcategoria de espaços "BD1" e a piscina e edifício de garagem e apoio ao equipamento na subcategoria de Espaços "U|1 – Equipamentos".
- 3- A DPRRU informa ainda que a localização da pretensão em Solo Urbanizável dá resposta aos requisitos do artigo 99.º do PDM em vigor, e que a edificação proposta em "Espaço U|1 – Equipamentos" poderá ser viável, caso não haja interesse público por parte da autarquia local, na ampliação das instalações desportivas localizadas a Norte.
Sobre o cumprimento do artigo 74.º remete-se à consideração superior a validação do mesmo, considerando que a utilização é restrita apenas aos condóminos da operação urbanística;
- 4- Cumpre o índice de utilização máximo admitido para a subcategoria de espaços "BD1" no artigo 78.º do PDM em vigor;
- 5- Cumpre integralmente o artigo 106.º do Regulamento do PDM em vigor.

Nota: Nos termos do n.º3 do artigo 75.º do PDM em vigor, as intervenções nos espaços de equipamentos estão sujeitas a aprovação em reunião de câmara.

ANÁLISE REGULAMENTAR

A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º.163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor em como atesta que a execução da operação urbanística se conforma com a referida Lei, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que a Câmara fica dispensada da sua Apreciação prévia, conforme artigo 3º, n.º. 2, desse diploma, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º. 136/2014, de 9 de setembro.

Deverá ser respeitado o previsto no D.R. Nº 8/90, de 6 de abril e D.R. 21/98, de 4 de setembro com Declaração de Retificação Nº 22-E/98, de 30/11 (área destinada à instalação do(s) recetáculo(s) postal domiciliário(s)).

PROPOSTA

Face ao atrás exposto propõe-se:

- Que o deferimento do projeto de arquitetura, nos termos do ponto 3 da análise urbanística, fique condicionado à validação superior do cumprimento das condições do artigo 74.º, do PDM em vigor, e posteriormente sujeito à aprovação em reunião de Câmara, nos termos da alínea d), do n.º 3, do seu artigo 75.º;
- Caso o Executivo não veja inconveniente no deferimento do projeto de arquitetura, propõe-se que o requerente seja notificado para apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º16 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril, no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

A Técnica,

(Filomena Ferreira, Arqt.ª)

**MARIA FILOMENA
CARVALHO
FERREIRA**

Digitally signed by MARIA
FILOMENA CARVALHO
FERREIRA

Date: 2019.04.24 14:44:08 +01:00
Location: Portugal

Tel. 253 203 150 - Fax 253 613 387

www.cm-braga.pt - e-mail: municipe@cm-braga.pt
Horário contínuo de 2.ª a 6.ª feira das 9h00 às 17h30
Página 3 de 3

Registo n.º E1229912099

Data do registo 2019/12/18

Pago pela guia n.º 01414038

EX.MO SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

eha per
documentos

APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS

1. REQUERENTE* (preenchimento obrigatório)

Nome MARQUES4LAND- INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, UNIPessoal LDA

Domicílio/Morada EDIF. BALANÇAS MARQUES, PARQUE IND. DE CELEIRÓS, 2ª FASE, 4705-471 CELEIRÓS, BRAGA

Caso pretenda que futuras notificações sejam enviadas para um domicílio diferente do indicado, indique a morada pretendida:

Domicílio/Morada (notificação)

N.º de identificação civil N.º de identificação fiscal 514960329

Telefax Telefone

Endereço Eletrónico franciscam@grujpm.pt

Na qualidade de ☒ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Locatário ☐ Superfidiário ☐ Outro

Código da Certidão Comercial Permanente 4865-5174-6333

1.1. REPRESENTANTE* (preenchimento obrigatório, se aplicável)

Nome

N.º de identificação civil N.º de identificação fiscal

Na qualidade de ☐ Mandatário ☐ Sócio-gerente ☐ Administrador ☐ Outro

Código para consulta da Procuração Online

2. EXPOSIÇÃO DO PEDIDO* (Assinale com um X a quadricula respetiva e preencha o que lhe interessa)

Em conformidade com o preceituado no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação:

No âmbito do processo n.º 1174/2018, vem apresentar:

☐ Documentos (cópias, telas finais,...)

☒ Reformulação do projeto;

☐ Aperfeiçoamento do pedido, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;

Em resposta ao ofício n.º: entrega voluntária de elementos

Indicação do local TRAVESSA DE SEARA, LUGAR DE ESTIVADA

freguesia de TEBOSA, do concelho de Braga.

* Preencher de forma legível

3. ANEXOS

☒ CD COM PROJECTO DIGITAL

☐

Pede deferimento.

O(s) requerente(s)

Marques Almeida
Investimentos Imobiliários, Unip. Lda.
A Gerência
Alice Soares

Data 16-04-2019

Data

Esta minuta é um mero modelo de requerimento

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo.

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ A assinatura do(s) requerente(s) foi confirmada pela exibição do documento de identificação civil

N.º documento

10298677

Data de validade

23/12/2029

N.º documento

02098682

Data de validade

29/3/2029

☐ O pedido está instruído com os elementos supra indicados pelo requerente.

☐ Existem deficiências ou omissões na instrução do pedido, tendo sido informado o requerente do provável pedido de aperfeiçoamento. Contudo, por sua insistência, foi aceite.

OBSERVAÇÕES

O CD tem mais um ficheiro que está repetido (PIHP), gravado em dupl.

O técnico de atendimento

F. leg

Data

2029/4/17