



Informação n.º: 923 010/JF/2015		Data: 09/02/2015
------------------------------------	--	------------------

Assunto: Proposta de Alteração ao Loteamento Urbano Titulado pelo Alvará n.º 2/2002

O Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere enquadra os espaços verdes do loteamento titulado pelo alvará n.º 2/2002 como espaços verdes de enquadramento existentes e, no que se refere àqueles que são contíguos à Avenida 13 de Junho, como estrutura ecológica.

Esses espaços são regulados pelo n.º 7 do artigo 32º do regulamento deste Plano, publicado no Diário da República, 2ª série em 26/02/2014, segundo o qual a área destinada a vegetação deve ocupar, pelo menos, uma percentagem de 70% de cada espaço verde, destinando-se a restante área a pavimentação pedonal.

Por outro lado a construção de piscina nos logradouros de natureza privada de CM1 a CM3, regidos pelo disposto nos artigos 1420º a 1438º - A do Código Civil, que o alvará do loteamento contempla, não tem tido a melhor aceitação por parte dos proprietários dos lotes respetivos.

Também, face às atuais restrições financeiras, julga-se que, sempre que possível, os espaços verdes devem ter gestão privada para alívio dos encargos financeiros do Município.

A alteração da proposta, com o objetivo de resolver as questões elencadas, consiste em:

- Reconverter os espaços verdes deste loteamento em espaços de enquadramento nos quais a área destinada a vegetação deve ocupar, pelo menos, uma percentagem de 70% de cada espaço verde, destinando-se a restante área a pavimentação pedonal;
- Alterar a área de logradouro de natureza privada, situada no interior dos lotes, de modo a passar a pavimentação pedonal e a espaço verde de enquadramento, nos termos anteriormente referidos, incluindo a instalação de equipamento urbano formado por uma luminária, um banco e uma papeleira;
- Reconverter a propriedade dos espaços verdes situados ao longo da Avenida 13 de Junho, no sentido de passarem do domínio público municipal para o domínio privado.

Torna-se necessário que seja condição para que possa ser emitida a autorização de utilização referente à primeira edificação de cada um dos conjuntos de lotes,



nomeadamente de M1.1 a M1.8, de M2.1 a M2.8 e de M3.1 a M3.8, que as obras de arranjos exteriores referentes aos logradouros de natureza privada estejam concluídas e que o condomínio respetivo tenha celebrado os contratos de fornecimento de água e de energia elétrica necessários à sua manutenção.

Julga-se que a referida alteração ao loteamento pode ser da iniciativa da Câmara Municipal, tendo em conta o n.º 1 do artigo 48º do Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, dado que, ainda que parcialmente, é necessária à execução do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere.

Para esse efeito, face ao seu n.º 2 do artigo 48º, a deliberação que aprova essa alteração tem de ser precedida de audiência prévia aos titulares do alvará e demais interessados.

Pelo fato de o espaço verde situado ao longo da Avenida 13 de Junho, ser do domínio público municipal, é também necessário promover a sua passagem para o domínio privado municipal, por deliberação da Assembleia Municipal, antes da aprovação da alteração ao loteamento pela Câmara Municipal, para depois integrarem os logradouros CM1, CM2 e CM3.

Considera-se que a passagem desta área destinada a espaços verdes, igual a 1336.73 m², do domínio público municipal para o domínio privado não deve envolver custos, dado que, por um lado, a Câmara Municipal deixa de ter custos com a manutenção dos espaços verdes e, por outro lado, os titulares dos lotes passam a dispor de maior área de logradouro de natureza privada.

Tendo em conta os artigos 43º e 44º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a presente alteração não implica o pagamento de taxas urbanísticas nem compensações, dado que a área dos espaços verdes aumenta, sendo que os espaços verdes de natureza privada também contam para efeito de contabilização das áreas obrigatórias em causa.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal:

- Sujeite esta alteração ao loteamento, constante no anexo 2, a audiência prévia do titular do alvará e demais interessados, nos termos do n.º 3 do artigo 48º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

Divisão de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente
Sector de Gestão de Empreitadas



- Proponha à Assembleia Municipal, a passagem das áreas representadas na planta constante no anexo 1, do domínio público municipal para o domínio privado municipal.

João Pedro Frias Freitas, Eng.º Civil
Chefe da Divisão de Urbanismo,
Obras Municipais e Ambiente
