

14. PROPOSTA DE DESAFETAÇÃO DE BEM DO DOMÍNIO PÚBLICO (GUALTAR):

Do **Sr. Vereador João Rodrigues**, submetendo nos termos do disposto no artº 25º alínea q) da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, à aprovação da Câmara Municipal com vista à sua aprovação pela Assembleia Municipal, proposta de desafetação de uma parcela de terreno com a área de **224,72 m2**, situada no **Lugar de Barros**, freguesia de **Gualtar**, neste concelho, integrada em domínio público pelo alvará de loteamento nº 46/2004 titulado em nome de Predisegura-Construções, Lda.

Tem informação técnica favorável da Divisão de Património, que se anexa.



Nº Informação: 22150

Data: 13/05/2020

Assunto: Proposta de alienação espaço público

A m do Gualtar
2005 13

A Divisão de Planeamento (DP), através das informações n.º 15765 e n.º 12325 não vê inconveniente no presente pedido de alienação do espaço público. De acordo com a última informação da DP a Freguesia de Gualtar também não vê inconveniente.

No âmbito da DGOEP a parcela em apreço de 224.72.5m2, pela sua localização, área reduzida e relação com os terrenos circundantes, não se revela de interesse no âmbito da gestão e ocupação do espaço público.

Desta forma submete-se à consideração superior a alienação da parcela.

dos termos de despacho no art. 25.º, alínea g), do L.º n.º 75/2003, de 12 de setembro, compete à A.C., sob proposta da C.P., deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal.

Assim, tendo em conta as informações técnicas fornecidas à desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno em questão, propõe-se a submissão aos órgãos autárquicos competentes para deliberar de desafetação e posterior alienação.

13.05.2020

*Submeter à reunião
do executivo.
Braga, 13. maio. 2020*

Utilizador:

Documento: E-33770/2019

Resposta a documento: I/15765/2020

Local: Lugar de Barros Gualtar – Rua Fonte do Grilo

Assunto: Avaliação de Parcela

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela com 224.72 m² (180.72 de espaços verdes e 44m² de equipamento) definida segundo informação da DPRRU como “*área integrada em domínio público*” pelo alvará de loteamento n.º 46/2004.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como ER2 - urbanizado - Espaço Residencial, conforme discriminado no extrato do PDM.

Os valores encontrados julgamos serem justos, de acordo com valores de mercado e para as especificidades das parcelas em causa em total observância aos valores unitários correntemente aplicados por este Município para efeito de avaliação e ao PDM Braga.



Fig.1 - Imagem da parcela base Google-Maps)

2 – AVALIAÇÃO

O valor patrimonial encontrado está ajustado aos valores de mercado, e para as especificidades das parcelas em causa, em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente a

Lei n.º 56/2008 que procede quarta alteração do Código de Expropriações e da redação dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008.

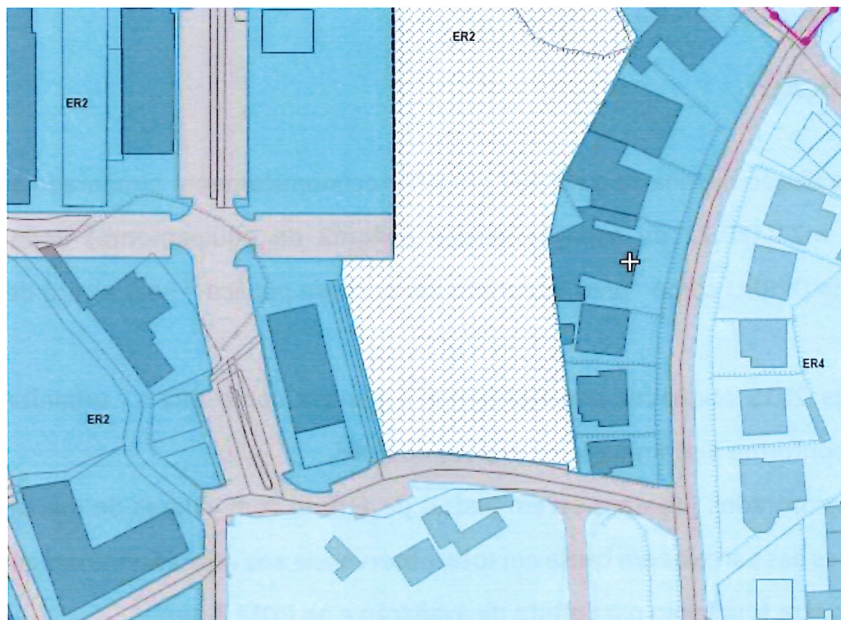


Fig. 2 Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

A classificação ER2 prevê:

2 — ER2

a) Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais com as seguintes características:

- i) O uso dominante é o habitacional;
- ii) A tipologia dominante é a habitação plurifamiliar, admitindo-se outras em situações de colmatação ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão);
- iii) Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço: as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos;
- iv) Admitem-se, ainda, como uso complementar os (estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento) desde que verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11.º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão).

b) Aplica-se a esta subcategoria de espaço os seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) O índice de utilização máximo é 1.4 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1 m²/m²;
- ii) No caso dos usos complementares ou compatíveis dos usos dominantes, quando estes representam mais do que 50 % do total da área

Fig.3 - Extrato do PDM

2
A
Pw

2.1. – AVALIAÇÃO DA PARCELA

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER2
IU	1
At - Área do terreno (m2)	224,72

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²)	710,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	10,00%
N.º 7 do artigo 26	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =	20,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	10,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m ²) = Cu*IF*(1-R)*IU	127,80
Vt - VALOR TERRENO = Vut*Ai	28 719,22 €

2.2 – CONSIDERAÇÕES

1. Os valores das áreas considerados foram os fornecidos no presente processo.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja afecta a zona verde e equipamento segundo informação da DPRRU (pelo AL n.º 46/2004) admitiu-se a possibilidade de procedendo a uma nova alteração ao alvará de loteamento conferir-se à parcela capacidade construtiva.
3. Assumiu-se assim que a parcela poderá ter capacidade construtiva, ou seja, considerou-se que a parcela em apreço possui a capacidade revista no RPDM para este tipo de solo.

Caso a DGUEP entenda que não se verifique esta condição, o processo deverá ser remetido para esta comissão recalcular o valor agora previsto para a parcela.

4. Para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no n.º do 2 do artigo 66.º do RPDM, sendo que este valor não poderá ser compreendido como vinculativo, pelo que qualquer operação urbanística carecerá sempre de análise e aprovação da DMUOP.
5. Considerou-se o custo controlado (Cu) que se cifra em 710€ para o ano de 2019, conforme Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro.

3. – CONCLUSÃO

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação da parcela em causa:

- 28 719,22 € (vinte e oito mil setecentos e dezanove euros e vinte e dois cêntimos)

Braga, 13 de maio de 2020

A Comissão de Avaliação