

### **15. PROPOSTA DE DESAFETAÇÃO DE BEM DO DOMÍNIO PÚBLICO (S. VITOR):**

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 **330,5 m2**, situada na freguesia de **S. Vitor**, neste concelho, integrada em domínio público pelo alvará de obras de urbanização nº 7/2012.

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



Nº Informação: 22009

Data: 13/05/2020

*À S. do Excmo.*

*2005.13*

**Assunto:** Proposta de alienação espaço público

A Divisão de Planeamento (DP), através das informações n.º 13072 de 13/3/2020 e n.º 14118 de 17/3/2020 também não vê inconveniente no presente pedido de alienação do espaço público. De acordo com a última informação da DP a UF de Nogueiró e Tenões também "...não vê qualquer inconveniente na desafecção do domínio público municipal da parcela de terreno..."

No âmbito da DGOEP a parcela em apreço de 330.5m<sup>2</sup>, 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.

*Submeter a reunião de  
executivo municipal*

*Braga, 13. maio 2020*

*dos termos do disposto no art. 25.º, dínica a), compete à Assembleia  
municipal, sob proposta de Câmara Municipal, deliberar sobre o pedido em desfecho  
de bens do domínio público municipal.*

*Assim, tendo em conta as informações técnicas posteriores  
à desfecho do domínio público municipal da parcela de terreno em questão,  
propõe-se a submissão aos órgãos autárquicos competentes para deliberação  
da desfecho para posterior alienação.*

Utilizador:

**Documento:** E-60489/2019

**Resposta a documento:** I/14118/2020

**Local:** Rua Prof Dr. Carlos Lloyd Braga e Rua Luis António Correia

**Assunto:** Avaliação de Parcela

## 1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela com 330.5 m<sup>2</sup> definida segundo informação da DPRRU como “*área integrada em domínio público (espaços verdes)*” pelo alvará de obras de urbanização n.º 7/2012.

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

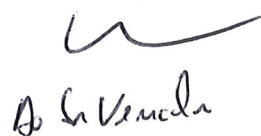
Os valores encontrados julgamos serem justos, de acordo com valores de mercado e para as especificidades das parcelas em causa em total observância aos valores unitários correntemente aplicados por este Município para efeito de avaliação e ao PDM Braga.



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.

  
D. L. Vencela

06/04/20



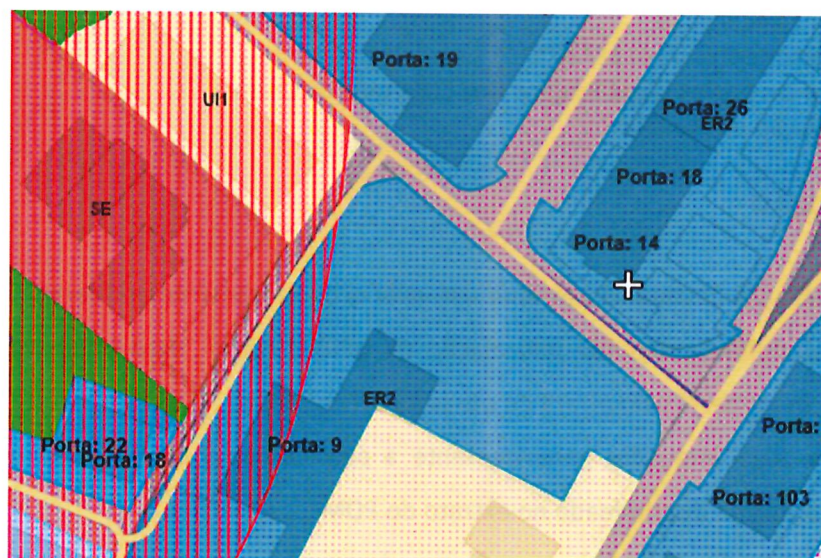


Fig. 2 Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

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 colmatção 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 impacte 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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

## 2.1. – 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)            | 330,50       |

| Avaliação de imóvel  | Parcela      |
|--|--------------|
| Parâmetros de avaliação  | PERITOS DMOP |
| Cu - Custo unitário de construção (€/m <sup>2</sup> )                | 710,00       |
| N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)                                   | 10,00%       |
| N.º 7 do artigo 26   | 8,00%        |
| Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%                                 | 0,00%        |
| Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%                       | 0,00%        |
| 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 =                         | 18,00%       |
| R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)                             | 10,00%       |
| Vut - Valor unitário do terreno (€/m <sup>2</sup> ) = Cu*IF*(1-R)*IU | 115,02       |
| Vt - VALOR TERRENO = Vut*Ai  | 38 014,11 €  |

## 2.2 – CONSIDERAÇÕES

- Os valores das áreas considerados foram os fornecidos no presente processo.
- Pese embora a parcela em apreço esteja afectada a zona verde segundo informação da DPRRU (pelo alvará de obras de urbanização n.º 7/2012) admitiu-se a possibilidade de procedendo a uma nova alteração ao alvará de loteamento conferir-se à parcela capacidade construtiva.
- 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 recalculer o valor agora previsto para a parcela.
- Para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no n.º 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.
- 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:

**- 38 014,11 € (trinta e oito mil catorze euros e onze cêntimos)**

Braga, 31 de março de 2020

A Comissão de Avaliação