

**2. DESAFETAÇÃO DE ÁREA DE ESPAÇO VERDE INTEGRADA NO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, COM A ÁREA DE 551,13 M2 (14.,00 M2 + 272,00M2 + 139,13 M2) DOS LOTES B3, C8 E E DO LOTEAMENTO TITULADO PELO ALVARÁ Nº 2/89, SITO NAS RUAS MANUEL ALMEIDA PASSOS E ANTÓNIO FERNANDES FERREIRA GOMES, FREGUESIA DE FERREIROS, EM QUE É REQUERENTE NEW HOPE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.: - PARA POSTERIOR ALIENAÇÃO:**

Do **Vereador Dr. João Rodrigues**, submetendo de novo à consideração do Executivo Municipal, o processo com vista à desafetação área de espaço verde integrada no Domínio Público Municipal, com a área de 551,13 m2 (14.,00 m2 + 272,00m2 + 139,13 m2) dos Lotes B3, C8 e E do Loteamento titulado pelo Alvará nº 2/89, sito nas ruas Manuel Almeida Passos e António Fernandes Ferreira Gomes, freguesia de Ferreiros, em que é requerente NEW HOPE – Investimentos Imobiliários A.A. - para posterior alienação por forma a dar cumprimento a um acordo judicial no âmbito do processo nº. 1414/13.1BRG do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga.

Tem informação circunstanciada da Divisão do Património, segundo a qual a referida proposta deve ser presente à Assembleia Municipal com vista à aprovação da desafetação do domínio público da parcela de terreno em causa, nos termos do disposto na alínea ccc), nº. 1 do artº. 33º. conjugado com a alínea q) nº. 1 do artº. 25º. da Lei nº. 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Tem informação da Comissão de Avaliação e informações da Direção Municipal de Urbanismo e Planeamento, acompanhada da respetiva planta de síntese, tudo conforme documentos em anexo.

*À Sr. Presidente, para  
submeter a reunião do  
executivo municipal.*

*+ Braga, 22.6.2010.*

ASSUNTO: Processo nº 11499/1994 – I/24441/DGU/2020 – Desafetação de terreno do domínio público municipal, com a área de 551,13 m<sup>2</sup>, sita nas Ruas Manuel Almeida Passos e António Fernandes Ferreira Gomes, freguesia de Ferreiros, em que é requerente New Hope – Investimentos Imobiliários, S.A.

*M-Reunião de 22/06/2010*  
*"Retiro de ofício"*  
*Submeter à reunião municipal*

*A ~ do Emb.*

*20-06-23*

1. Por determinação do Sr. Presidente é solicitado a esta Divisão que instrua a proposta a submeter ao Executivo Municipal.

2. A questão colocada no processo prende-se com a eventual desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área de 551,13 m<sup>2</sup> com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior alienação, por forma a dar cumprimento a um acordo estabelecido no Proc. N.º 1414/13.1BRG do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga.

3. A pretensão teve na sua base um pedido de alteração do alvará de loteamento n.º 2/1989, na sequência do estabelecido em acordo judicial, e que foi objeto de parecer urbanístico e funcional favorável por parte dos serviços técnicos da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, referindo, em súmula, que:

A pretensão visa a integração da área em causa em propriedade privada em função do pedido de alteração ao alvará de loteamento 02/1989, emitido em 26/01/1989, em nome de Arlindo Augusto Xavier Correia e que foi objeto de acordo judicial. O aditamento n.º 6 é titulado pela New Hope e propõe a correção das áreas cedidas ao domínio público, bem como a inclusão de mais dois novos prédios (terrenos), em que se implantam 5 novos lotes.

*A envolvente urbana da área pretendida está em espaço residencial, urbanizado e caracteriza-se por habitação coletiva de rés do chão mais 6 a 8 pisos.*

*A área pretendida não é atrativa para lazer da população. A pretensão de a tornar privativa torna-se lógica pelo enquadramento dos espaços verdes encostados aos lotes. Os 551,13 m<sup>2</sup> pretendidos representam 2,91% da área verde integrada em Domínio Público no alvará inicial, 18. 936,92 m<sup>2</sup>, ou 3,28% dos 16.824,74 m<sup>2</sup> da presente alteração.*

Termina dizendo que não se encontra inconveniente na alienação das áreas solicitadas.

Sobre tal parecer é ainda emitido Despacho de concordância com a proposta de alienação dos referidos 551,13m<sup>2</sup>.

4. A pretensão está instruída com a avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação, tendo os respetivos Peritos, concluído pela avaliação da respetiva parcela em quantia que ascende ao montante de € 83.640,87 (oitenta e três mil, seiscentos e quarenta euros e oitenta e sete cêntimos) - cf. relatório junto ao processo.

5. Assim, atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, deve sublinhar-se que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

6. Se a parcela for desafetada do domínio público municipal integrará o domínio privado, deixando deste modo de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do cit. Decreto-Lei nº 280/2007.

7. Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.

8. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q), da cit. Lei nº 75/2013 ao preceituar que é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal e ao estatuído no art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei conferindo à Câmara Municipal competência material para apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

**9. Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:**

- I. A pretensão da requerente só será possível mediante prévia desafetação do terreno do domínio público, a aprovar pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara, nos termos do disposto na alínea ccc), nº 1 do artigo 33º, conjugado com a alínea q), nº 1 do artigo 25º da Lei nº 72/2013, de 12 de setembro;



BRAGA

7

- II. A integração dessa parcela no domínio privado, com a área de 551,13 m<sup>2</sup>, com a consequente alienação, é determinante para cumprir um acordo judicial, de acordo com as informações técnicas;
- III. Tal desafetação, de acordo com as mesmas informações técnicas, não colide com outras áreas e interesses públicos em presença, nomeadamente por a área em causa representar 2,91% da área verde cedida no alvará inicial;
- IV. Tudo conforme pareceres favoráveis dos serviços técnicos juntos ao processo;
- V. A avaliação da parcela ascende ao valor de € 83.640,87, como consta do relatório elaborado pelos Exmos Peritos da Comissão de Avaliação desta Câmara Municipal;
- VI. A verificar-se que existe fundamento legal para uma possível desafetação da parcela em causa, tal deliberação é da competência exclusiva da Assembleia Municipal (a quem competirá apreciar da existência de interesse público nessa tomada de decisão) precedendo proposta da Câmara Municipal, após a instrução do respetivo procedimento;
- VII. A prática nesta casa era a de, após deliberação da Assembleia Municipal em conformidade, fazer-se a audiência de interessados, mas parece-me mais prudente e processualmente correto proceder-se à audiência prévia, isto é, ouvir-se os eventuais interessados antes de tomada a deliberação, também por questões de economia processual, pois se viesse a haver reclamações e fossem julgadas procedentes, ter-se-ia de revogar a deliberação.
- VIII. Com base nesse entendimento propõe-se que, ao abrigo do princípio da participação e do princípio da prossecução do interesse público, previamente à deliberação, seja publicitado por edital, a possibilidade de, num prazo não inferior a 10 dias, a contar da data da sua publicação, poderem as entidades ou particulares que tenham interesse naquele domínio público, apresentar reclamações devidamente fundamentadas e que



entenderem convenientes contra aquela desafetação. No mesmo edital deverá constar a menção de que o respetivo processo administrativo poderá ser consultado.

O Chefe de Divisão do Património,



### Análise

O requerente vem dar seguimento ao ofício notificação nº15199/2019 de 19/07/2019, junto ao qual foi enviada a cópia do teor da informação 21833 - INF.N.507/DGUEP/LOT.2019 de 17/07/2019, tendo sido dado um prazo para *aperfeiçoar e/ou retificar* o pedido apresentado, *por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis*.

*Atendendo à complexidade do pedido de alteração ao alvará de loteamento*, é efetuada de seguida a recapitulação do que em parte já havia sido informado a qual terá em *algumas partes sido corrigido/aperfeiçoado*, sendo acrescido da restante análise em falta, efetuada à pretensão formulada pelo requerente.

### Recapitulando a Análise já efetuada, temos:

Analizados os elementos entregues para correção e/ou aperfeiçoamento de pedido de alteração ao alvará de loteamento, cumpre-me informar que a área que se destina ao equipamento foi identificada graficamente, a qual inclui os dois equipamentos atualmente existentes, bem como as áreas de arruamento de acesso *(a nascente e a poente) que não se encontram contabilizadas como áreas cedidas* para arruamentos, passeios e estacionamento *uma vez que foi contabilizada como sendo área cedida para equipamento*.

Na legenda da planta síntese é explicada a transformação ocorrida na área que havido sido cedida no alvará de loteamento inicial para o equipamento, a qual foi explicitado da seguinte forma:

ÁREA CEDIDA À CAMARA PARA EQUIPAMENTO ..... 19.850,00m<sup>2</sup>  
Operação de Loteamento nº5/97 de 23/10/1997 ..... Parcela A = 14.500,00m<sup>2</sup>  
Parcela B = 5.350,00m<sup>2</sup>

**Parcela A = 14.500,00m<sup>2</sup> + 4.635,00m<sup>2</sup> = 19.135,00m<sup>2</sup>**

2ª C.R.P. de Braga sob o nº711/19990722, inscrita na matriz nº1563/Urbana

**Desanexado** o nº 01217/171003 com área de 3.200,00m<sup>2</sup> = **15.935,00m<sup>2</sup>**

**Integrados** 1.563,00m<sup>2</sup> do prédio nº 01217/171003 = **17.493,00m<sup>2</sup>**

**Desanexado** o nº 2012/20070703 com área de 12.494,00m<sup>2</sup> = **5.004,00m<sup>2</sup>** (*parte restante do prédio da Parcela A*)

**ÁREA ATUAL DESTINADA AO EQUIPAMENTO ..... 17.844,00m<sup>2</sup>**

Parcela B = 5.350,00m<sup>2</sup>

**Parcela de Terreno Adquirida por ACORDO JUDICIAL = 12.494.00m<sup>2</sup>**

*Como resultado das transformações ocorridas sobre o terreno que fora destinado a equipamento*, verifica-se ter havido a *diminuição da área que fora cedida para equipamento* em **2.006,00m<sup>2</sup>**.

A alteração proposta ao alvará de loteamento pretendida pelo requerente incide na inclusão de dois novos prédios, o prédio descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o nº711 e inscrito na matriz sob o artigo nº 1563/Urbano com área de **5.004,00m<sup>2</sup>** e o prédio descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o nº00901 e inscrito na matriz sob o artigo nº 21/Rústico com área de **13.687,00m<sup>2</sup>**, no total de **18.691,00m<sup>2</sup>**.

**Uma vez ter sido detetado que o terreno do prédio** descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o nº00901 e inscrito na matriz sob o artigo nº 21/Rústico com área de **13.687,00m<sup>2</sup>** **apresenta na realidade uma área inferior à que se encontra declarada, foi efetuada a sua correção** (menos 2.421,00m<sup>2</sup>), passando a ter **11.266,00m<sup>2</sup>**, logo a área total dos dois prédios a incluir na área de terreno a lotear é **16.270,00m<sup>2</sup>**.

A pretensão que incide nos prédios acima identificados encontra-se no atual PDM em vigor insere-se na totalidade em **ER2-Urbanizado – Espaços Residencial**, sendo o índice de utilização máximo 1,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que *acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>* e o índice de impermeabilização máximo admitido é de 70%. O número de pisos admissível nas edificações, **acima da cota de soleira deve ser entre 6 e os 8 pisos**.

Existe também identificada no atual PDM área inserida em EV2 - **Espaços Verdes de Enquadramento**, que de acordo com a alínea a) do ponto 2 do Artigo 73º, **não se admitem edificações**.



É proposto a criação de *arruamentos secundários de acesso aos lotes e estacionamento público*, que permitirá aos novos prédios o acesso através de via habilitante e que será infraestruturada, que apresenta no mínimo uma largura de 5,00 metros, de acordo com previsto na alínea c) do artigo 10º do PDM em vigor.

A alteração ao alvará de loteamento propõe a correção dos limites de áreas que se encontram cedidas ao domínio público, destinadas aos arruamentos, estacionamentos, passeios, espaços verdes e acesso restrito a garagens, que são devidamente identificadas no quadro do **ANEXO – I**, que fica anexado à presente informação, sendo apurado o valor das áreas em questão.

Todas as alterações propostas nas áreas identificadas apenas originam a mudança da afetação, encontram-se na planta de síntese apresentada, não acarreta a diminuição ou aumento da área que havia sido cedida ao domínio público, apenas a mudança de afetação. Salvo melhor opinião, a identificação das áreas em questão procura transpor para o alvará de loteamento uma realidade existente desde há muitos anos no loteamento, já bem conhecida pelos residentes e utilizadores do domínio público, pelo que se entende poder-se propor a transposição de uma realidade aparentemente aceite no local.

A pretensão apresentada de alteração ao alvará também incide sobre lotes existentes no atual alvará em vigor (alteração nº5), nomeadamente, os **lotes B3, C8 e E**, nos quais propõe o mencionado no quadro do **ANEXO – II-A** que fica anexado à presente informação, com as seguintes características:

**Lote B3** - proposto o aumento de área de implantação da construção no lote em **140,00m<sup>2</sup>**, logo aumento da área do lote em **140,00m<sup>2</sup>**, que passa de **530,00m<sup>2</sup>** para **670,00m<sup>2</sup>**, à custa da redução da área que havia sido cedida para Espaço Verde, área essa que permitiu o aumento da área construção destinada à garagem (1G) em **140,00m<sup>2</sup>** que passou a ser **935,00m<sup>2</sup>**, logo há necessidade de autorização para a desafetação domínio público de **140,00m<sup>2</sup>** de espaço verde.

**Lote C8** - proposto o aumento da área de implantação da construção no lote em **178,00m<sup>2</sup>** que passa a ser de **670,00m<sup>2</sup>** para **848,00m<sup>2</sup>**, inclusão de rampa de acesso na área do lote com área de **94,00m<sup>2</sup>** (5,00m x 18,80m), logo aumento da área do lote em **272,00m<sup>2</sup>**, que passa de **670,00m<sup>2</sup>** para **942,00m<sup>2</sup>**, à custa da redução da área que havia sido cedida para Espaço Verde, área essa que permitiu o aumento da área construção destinada à garagem em **356,00m<sup>2</sup>** nos dois pisos (2G) que passa de **1.340,00m<sup>2</sup>** para **1.696,00m<sup>2</sup>**, bem como é augmentada a área destinada há habitação em **704,00m<sup>2</sup>** (8H) que passa de **2.688,00m<sup>2</sup>** para **3.392,00m<sup>2</sup>**, distribuída por igual nos 8 pisos, logo há necessidade de autorização da desafetação do domínio público de **272,00m<sup>2</sup>** de espaço verde.

**Lote E** - proposto o aumento da área de implantação em **139,13m<sup>2</sup>**, valor apurado pela medição em planta de síntese (**659,13m<sup>2</sup>** – **520,00m<sup>2</sup>**), à custa da redução da área que havia sido cedida para Espaço Verde, área essa que permitiu o aumento da área construção destinada a Comércio, o qual foi apurado os seguintes valores:

**Abaixo da Cota de Soleira**

A Garagem = **190,00m<sup>2</sup>** → Piso -2

A Comércio = **986,74m<sup>2</sup>** → Piso -2 e Piso -1

**Acima da Cota de Soleira**

A Comércio = **681,66m<sup>2</sup>** → Piso 0 e Piso 1

A Total Garagem = **190,00m<sup>2</sup>** (mantem-se)

A Total Comércio = **1.668,40m<sup>2</sup>** (aumentou **168,40m<sup>2</sup>**)

A Total Construção = **1.858,40m<sup>2</sup>** (aumentou **168,40m<sup>2</sup>**)

Observa-se que resulta o aumento de 168,40m<sup>2</sup> da área que havia sido destinada ao Comércio, distribuída pelos pisos, bem como o aumento da área de implantação em **139,13m<sup>2</sup>**, logo há necessidade de autorização para a desafetação do domínio público de **139,13m<sup>2</sup>** de espaço verde.

Handwritten notes and signature:

Area 168  
Imp.  
670m<sup>2</sup>  
com 519  
Area 942

*[Signature]*



*Resulta do acima exposto* para as alterações propostas nos **lotes B3, C8 e E**, a necessidade de solicitação da **autorização de desafetação do domínio público** em **551,13m<sup>2</sup>** de **área de espaço verde** cedido ao domínio público (140,0m<sup>2</sup> + 272,00m<sup>2</sup> + 139,13m<sup>2</sup>) para a domínio privado do município, para que depois possa de ser alienado aos titulares de cada um dos lotes de terreno.

A proposta de alteração ao alvará de loteamento pretendida pelo requerente *incide também na inclusão de dois novos prédios*, o prédio descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o nº711 e inscrito na matriz sob o artigo nº 1563/Urbano com área de **5.004,00m<sup>2</sup>** e o prédio descrito na 2ª C.R.P. de Braga sob o nº00901 e inscrito na matriz sob o artigo nº 21/Rústico com área de **11.266,00m<sup>2</sup>**, no total de **16.270,00m<sup>2</sup>**, anteriormente mencionados.

Pretende o requerente a *criação de 5 lotes de terreno*, cuja designação proposta é **lote G1, G2, G3, F e H**, nos quais propõe o mencionado no quadro do **ANEXO – II-B** que fica anexado à presente informação, com as seguintes características:

**Lote F** → lote com logradouro, com constituição de conjunto edificável, composto por **dois edifícios ligados entre si por área destinada à garagem comum**, ambos os edifícios compostos por 1 piso (1G) **abaixo da cota de soleira**, e **acima da cota de soleira 5 pisos iguais** (5H) e **um piso recuado** (6H) destinados à habitação, bem como é proposto a *inclusão de duas áreas impermeabilizadas*, uma encontra-se identificada para ser destinada a implantação de **Campo de Ténis** com **426,00m<sup>2</sup>** (15,00m x 28,00m) e outra encontra-se identificada para ser destinada a implantação de **Parque Infantil** com **150,00m<sup>2</sup>** (15,00m x 10,00m). Também se encontra identificado a implantação de **Piscina** com área de **65,00m<sup>2</sup>** (5,00m x 13,00m), *a qual se encontra localizada sobre a área destinada à garagem comum*. São propostos 44 fogos.

**Lotes G1 e G2** → lotes com logradouro, constituição de edificação composta por 2 pisos (2G) **abaixo da cota de soleira** destinados a garagem, e **acima da cota de soleira 5 pisos iguais** (5H) e **um piso recuado** (6H) destinados à habitação, sendo G1 com 26 fogos e G2 com 21 fogos.

**Lote G3** → lote com logradouro, constituição de edificação composta por 2 pisos (2G) **abaixo da cota de soleira** destinados a garagem e **acima da cota de soleira 7 pisos iguais** (7H) e **um piso recuado** (8H) destinados à habitação, sendo proposto 36 fogos.

**Lote H** → lote **com logradouro frontal** e **inclui a área destinada à rampa de acesso à garagem**, constituição de edificação composta por 2 pisos (2G) **abaixo da cota de soleira** destinados a garagem e **acima da cota de soleira 5 pisos iguais** (5H) e **um piso recuado** (6H) destinados à habitação, sendo proposto 21 fogos.

Foi verificado que as áreas propostas para os polígonos de implantação e construção correspondem graficamente com os valores indicados no quadro sinóptico para os novos lotes.

A alteração proposta *implica a cedência de área de terreno para o domínio público*, destinada a *novos arruamentos, passeios, estacionamento, acessos a garagens, espaço verdes e equipamento*.

Em face do incremento da área de construção verificado considerando a **área total de terreno loteada** cujo valor é **88.139,42m<sup>2</sup>**, observa-se que o *índice de utilização máximo* é 1,224m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que *acima da cota de soleira o índice máximo* é 0,934m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de impermeabilização máximo admitido é de 51,60%, e que o número de pisos proposto nas edificações dos novos lotes *acima da cota de soleira se situa entre 6 e os 8 pisos*. A alteração proposta origina o *incremento do número de lugares de estacionamentos de lugares para estacionamento de viaturas ligeiras* e para viaturas com *pessoas de mobilidade condicionada*, em ambos os casos, observa-se que quantificado os lugares propostos se supera o necessário, logo poder-se-á afirmar que *cumpram com o atual PDM em vigor* para a classificação de solo atribuída de **ER2 - Urbanizado – Espaços Residencial**.



Da alteração proposta para o **Loteamento**, resulta o seguinte:

Área Total do Terreno = **88.139,42m<sup>2</sup>** (*umentou 16.270,00m<sup>2</sup>*)

Área Total do Terreno Loteado = **88.139,42m<sup>2</sup>** (*umentou 16.270,00m<sup>2</sup>*)

Área total dos Lotes = **25.957,13m<sup>2</sup>** (*umentou 13.404,13m<sup>2</sup>*)

**Inclusão no Lote F de Piscina** c/ 65,00m<sup>2</sup> *implantada sobre área de garagem*,

**Campo de Ténis** c/ 426,00m<sup>2</sup> de implantação e **Parque Infantil** c/ 150,00m<sup>2</sup> de área de implantação.

Área Total em Cave destinada a Garagem = **24.591,50m<sup>2</sup>** (*umentou 7.104,50m<sup>2</sup>*)

Área Total de Comércio **Abaixo e Acima da Cota de Soleira** = **9.141,40m<sup>2</sup>** (*umentou 168,40m<sup>2</sup>*)

Área Total de Habitação = **74.171,80m<sup>2</sup>** (*umentou 20.056,80m<sup>2</sup>*)

Área total de Construção = **107.904,70m<sup>2</sup>** (*umentou 27.329,70m<sup>2</sup>*)

Volume total de Construção = **323.714,10m<sup>3</sup>** (*umentou 81.989,10m<sup>3</sup>*)

Nº de fogos = **582 fogos** (*umentou 148 fogos*)

A **área cedida ao domínio público** apurada está demonstrada no quadro do **ANEXO – III** que fica anexado à presente informação, com as seguintes características:

Área Total do Terreno Cedido ao Domínio Público = **62.164,29m<sup>2</sup>** (*umentou 2.865,87m<sup>2</sup>*)

Área de Equipamento Cedido à C.M. Braga – **PARCELA A** = **12.494,00m<sup>2</sup>** (*diminui 2.006,00m<sup>2</sup>*)

Área de Equipamento Cedido à C.M. Braga – **PARCELA B** = **5.350,00m<sup>2</sup>** (*mantem-se*)

Área de **Arruamentos** = **11.585,75m<sup>2</sup>** (*umentou 2.091,75m<sup>2</sup>*)

Área de **Estacionamento** = **6.742,50m<sup>2</sup>** (*umentou 1.330,00m<sup>2</sup>*)

Área de **Passeios** = **5.990,00m<sup>2</sup>** (*umentou 1.609,00m<sup>2</sup>*)

Área de **Espaço Verdes** = **16.824,74m<sup>2</sup>** (*diminui 2.112,18m<sup>2</sup>*)

Área de Acesso Restrito a Garagens = **2.058,00m<sup>2</sup>** (*umentou 834,00m<sup>2</sup>*)

Área de **Arruamentos Secundários de Acesso aos Lotes e Estacionamento Público** = **1.119,30m<sup>2</sup>** (*umentou 1.119,30m<sup>2</sup>*)

Nº de Lugares de Estacionamento = **636 lugares** (*umentou 214 lugares*)

Dado se verificar haver o aumento de áreas de construção, que foi destinada a **Comércio** e à **Habitação**, haverá lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

$$TMU = i \times l \times u \times A \times C$$

Tipo de Utilização ( i ) = **0,008** → operação de loteamento

Localização da operação urbanística ( l ) = **1,00** → **Dentro** do perímetro urbano

Tipo de utilização das edificações ( u ) = **1,20** → **Comércio**

Tipo de utilização das edificações ( u ) = **1,00** → **Habitação**

Área bruta de construção (A) destinada a **Comércio** (C) = **-168,40m<sup>2</sup>**

Área bruta de construção (A) destinada a **Habitação** (H) = **704,00m<sup>2</sup>(H) + 19.352,80m<sup>2</sup>(H) = 20.056,80 m<sup>2</sup>**

Custo correspondente à área do metro quadro de construção

da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada ( C ) = **801,06€/m<sup>2</sup>** → *Despacho n.1/2015*

$$TMU = (0,008 \times 1,00 \times 1,20 \times 168,40m^2 (C) \times 801,06 \text{ €/m}^2)$$

$$- (0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times 20.056,80m^2 (H) \times 801,06 \text{ €/m}^2)$$

$$TMU = 1.295,03\text{€} (C) + 128.533,60\text{€} (H)$$

$$TMU = 129.828,63\text{€}$$

Há lugar ao pagamento de compensação pelo aumento de área destinada a Indústria, cujo o cálculo do valor de Compensação (C) se demonstra de seguida:

$$C = [ ( L \times K \times A \times V ) / 2 ] + ( A_{ev} \times 10\text{€/m}^2 )$$

**Fator de localização ( L )** = **1,00** → **Dentro** do perímetro urbano de Braga

A Total Const. = **107.904,70m<sup>2</sup>**

Área do terreno a lotear = **88.139,42m<sup>2</sup>**

**Coefficiente Urbanístico ( K )** = **0,25** → **COS** = 1,224(3) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



De acordo com PDM 2015 publicado em 16/10/2015, temos:

$$A_{ev} = (704,00 \text{ m}^2(H) + 19.352,80\text{m}^2(H)) \times [28,00\text{m}^2/120,00\text{m}^2] = 4.679,92\text{m}^2 \rightarrow \text{Habitação Coletiva}$$

$$A_{ev} = 168,40\text{m}^2 (C) \times [30,00\text{m}^2/100,00\text{m}^2] = 50,52\text{m}^2 \rightarrow \text{Comércio ou Serviços}$$

$$A_{eq} = (704,00 \text{ m}^2(H) + 19.352,80\text{m}^2(H)) \times [35,00\text{m}^2/10,00\text{m}^2] = 5.849,90\text{m}^2 \rightarrow \text{Habitação Coletiva}$$

$$A_{eq} = 168,40\text{m}^2 (C) \times [20,00\text{m}^2/100,00\text{m}^2] = 33,68\text{m}^2 \rightarrow \text{Comércio ou Serviços}$$

Valor em metros quadrados ( $A_{ev} + A_{eq}$ ) = A

$$A = (4.679,92\text{m}^2 + 50,52\text{m}^2) + (5.849,90\text{m}^2 + 33,68\text{m}^2) = 10.614,02\text{m}^2$$

Área cedida  $A_c = 1.147,50\text{m}^2 \rightarrow \text{Proposta a Ceder p/ Espaço Verde}$

$$\text{Compensação de Área ao município } A_{\text{Compensar}} = 10.614,02\text{m}^2 - 1.147,50\text{m}^2 = 9.466,52\text{m}^2$$

Valor do preço por metro quadrado de construção ( $V$ ) = 801,06€/m<sup>2</sup>  $\rightarrow$  Despacho n.1/2015

$$C = ((1,00 \times 0,25 \times 9.466,52\text{m}^2 \times 801,06€/\text{m}^2) / 2) + ((4.679,92\text{m}^2 + 50,52\text{m}^2 - 1.147,50\text{m}^2) \times 10€/\text{m}^2)$$

$$\text{Compensação (C)} = 947.906,31€ + 35.829,40€ = \mathbf{983.735,71€}$$

Caso venha a ser entendimento da Câmara Municipal que da **MUDANÇA DE AFETAÇÃO** e da **DESAFETAÇÃO** de áreas que se encontravam cedidas aos ESPAÇOS VERDES no atual alvará de loteamento (alteração nº5), **venham a ser devidamente compensadas ao Município**, temos o seguinte valor apurado a compensar:

$$\begin{aligned} \text{Redução de área Cedida p/ Espaço Verde} &= -2.708,75\text{m}^2 (\text{Mudança de Afetação}) - 551,13\text{m}^2 (\text{Desafetação}) \\ &= -3.259,88\text{m}^2 \rightarrow \text{Área a Compensar ao Município} \end{aligned}$$

Por uma questão de coerência, deduzindo a área resultado da mudança de afetação de espaço verde que foi ocupada pela PARAGEM DO AUTOCARRO com 164,00m<sup>2</sup> (arruamento c/ 72,00m<sup>2</sup> e passeio c/ 92,00m<sup>2</sup>), teremos apenas que compensar o município de **3.095,88m<sup>2</sup>**.

$$C = ((1,00 \times 0,25 \times 3.095,88\text{m}^2 \times 801,06€/\text{m}^2) / 2) + (3.095,88\text{m}^2 \times 10€/\text{m}^2)$$

$$\text{Valor da Compensação (C) pela Redução E.V.} = 309.998,20€ + 30.958,80€ = \mathbf{340.957,00€}$$

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área I** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que **foi visada** em **12/02/2020** com o carimbo em uso na DGUEP e com carimbo digital.

Há alterações em áreas a ceder ao domínio público, bem como o incremento de novas obras de urbanização pelo aumento a área a lotear, pelo que haverá a necessidade de realização de obras de urbanização da alteração proposta ao alvará de loteamento, pelo que após a aprovação da operação urbanística, devem ser apresentados ADITAMENTOS os projetos de especialidades, nomeadamente o projeto de infraestrutura viária (em faixa de rodagem, estacionamento e passeio), infraestrutura de abastecimento de água, infraestrutura de drenagem de águas residuais, infraestrutura de drenagem de águas pluviais, infraestrutura de iluminação pública e distribuição de energia, infraestrutura de telecomunicações e infraestrutura de Gás.

Atendendo à alínea b) do Artigo 22º - Consulta Pública, do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação em vigor, dado que se trata de uma alteração ao alvará de loteamento em que o número de fogos é superior a 100 fogos, sendo que neste caso temos um incremento de 148 fogos, deverá ser efetuada a consulta pública para prévia sujeição a discussão pública por publicação em Diário da República, uma vez que se está perante uma alteração ao alvará de loteamento com significativa relevância urbanística, por editais nos termos do código do Procedimento Administrativo e na página da internet do Município, conforme o previsto no ponto 4) do Artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga.



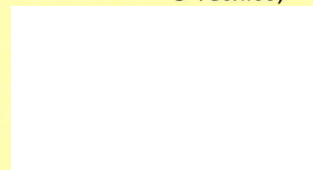
A alteração em análise prende-se com a pretensão do(s) requerente(s) cumprirem com o acordo estabelecido com o *Município de Braga* efetuado no Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga sob o PROC.Nº1414/13.1BRG, em particular o *artigo 6º*, onde é referido que os dois prédios sujeitos a operação urbanística serão aprovados pelo Município de Braga, *cumpridas que sejam todas as formalidades legais e regulamentares aplicáveis à data do pedido.*

**Proposta / Conclusão**

Face ao exposto, proponho que seja efetuada a *consulta pública* para *prévia sujeição a discussão pública* por publicação em *Diário da República*, uma vez que se está perante uma alteração ao alvará de loteamento com significativa relevância urbanística, *por edital* nos termos do código do Procedimento Administrativo e na *página da internet do Município*, conforme o previsto no ponto 4) do Artigo B-1/12 do *Código Regulamentar do Município de Braga*.

Propõe-se que seja dado conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,



**Nota:** Fica anexado à presente informação o ANEXO-I, ANEXO-II-A, ANEXO-II-B e ANEXO III.

DMUOP / DPOT / DIVISÃO DE PLANEAMENTO

**Processo:** 11499 / 1994

**Requerimento:** 7145/2020

**Requerente:** New Hope - Investimentos Imobiliários, S.a.

**Local da obra:** Loteamento da Quintela - União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves

**Assunto:** Alienação de espaço público

**Informação técnica N.º 22468/2020**

**Técnico responsável:** [Redacted]

**Data:** 15/05/2020

**Identificação da Pretensão**

1. Pretende-se a alienação de 551,13 m<sup>2</sup> de área integrada em domínio público, sita nas ruas Manuel Almeida Passos e António Fernandes Ferreira Gomes, freguesia de Ferreiros, para legalização de implantações de edifícios e seus acessos (lotes B3, C8 e E).
2. A área pretendida integrou o domínio público através do alvará de loteamento n.º 2/1989.

**Análise técnica**

3. O pedido de alteração do alvará de loteamento decorre do estabelecido em acordo judicial, razão pela qual não solicitamos a pronúncia da respetiva Junta de União de Freguesias.
4. A proposta de decisão contida na informação 22021/2020 é no sentido de não se ver inconveniente no pedido, uma vez que se constatou não existir colisão ou proximidade de com outras áreas e interesses públicos em presença, e da área em causa representar 2,91% da área verde cedida no alvará inicial.

**Proposta de decisão**

5. Atendendo ao exposto recomenda-se a alienação da área solicitada em domínio público.

A Chefe da DP,

[Redacted Signature]

A' DGV  
Concordo com a Impugnação  
da DP -  
21/5/2020  
Rui Miguel Araújo



**Processo Obra:** alvará de loteamento 02/1989

**Registo de entrada:** 11499

**Requerente:** New Hope

**Local da obra:** Lugar da Estrada ou Quintela

**Informação:** 22021 de 13/05/2020

**Assunto:** alienação espaço público

**Técnico responsável:** [REDACTED]

**Informação:** alienação espaço público

#### Identificação da Pretensão

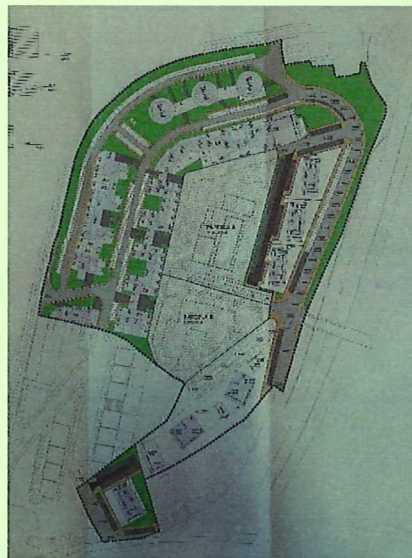
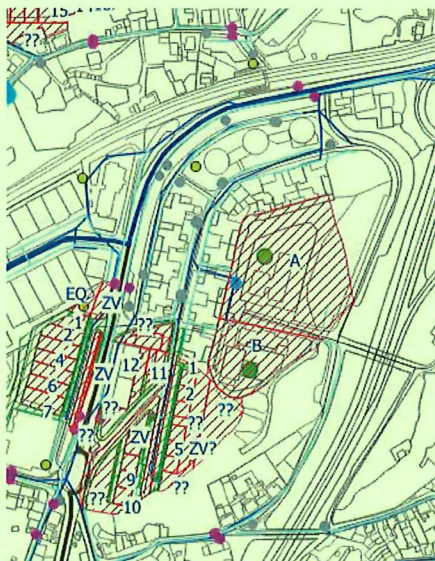
1. Pretende-se a alienação de **551,13 m<sup>2</sup>** de área de espaço verde área integrada em domínio público, sita Rua Manuel Almeida Passos e Rua António Fernandes Ferreira Gomes, Lugar da Estrada ou Quintela, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves. Nomeadamente 140,00 m<sup>2</sup>, 272,00 m<sup>2</sup> e 139,13 m<sup>2</sup> nos lotes **B3, C8 e E**.

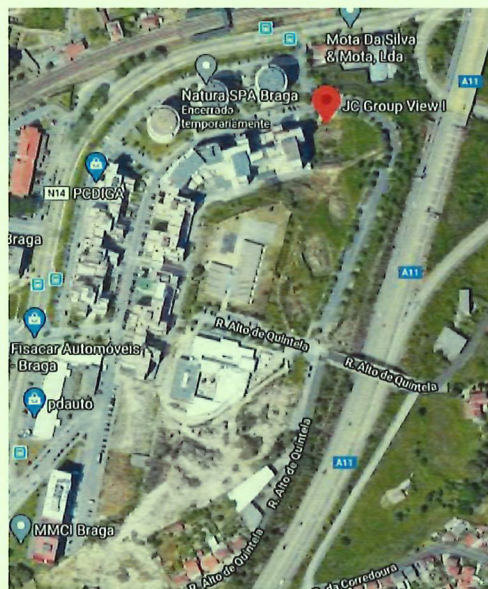
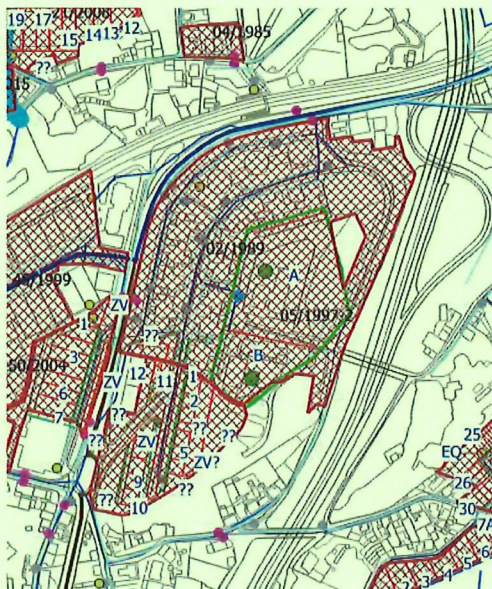
2. A alienação visa a integração em propriedade privada em função do pedido de alteração ao alvará de loteamento 02/1989, emitida em 26/01/1989, em nome de Arlindo Augusto Xavier Correia e que foi objeto de acordo judicial. O **aditamento** n.º 6 é titulado pela “New Hope” e propõe a correção das áreas cedidas ao domínio público, bem como a inclusão de mais dois novos prédios (terrenos), em que se implantam 5 novos lotes.

#### Análise técnica

3. A envolvente urbana da área pretendida está em espaço residencial, urbanizado, e caracteriza-se por habitação coletiva de rés-do-chão mais 6 a 8 pisos.

4. A área pretendida não é atrativa para lazer da população. A pretensão de a tornar privativa torna-se lógica pelo enquadramento dos espaços verdes encostados aos lotes. Os 551,13m<sup>2</sup> pretendidos representam 2,91% da área verde integrada em Domínio Público no alvará inicial, 18.936,92 m<sup>2</sup>, ou 3,28% dos 16.824,74 m<sup>2</sup> da presente alteração.





5. Sobre o interesse da área para outras atividades de utilidade pública:

Parques Infantis <sup>1</sup>	A configuração das áreas de terreno continuam a permitir implantação caso se torne necessário.
Espaços Fitness <sup>1</sup>	A urbanização já se encontra servida.
Paragens de autocarros	A urbanização já se encontra servida.
Ecopontos	A urbanização já se encontra servida.
Percursos pedonais / cicláveis <sup>2</sup>	Não colide com traçados conhecidos.
Rotas culturais / turísticas <sup>3</sup>	Não colide nem se encontra nas imediações destas rotas.

<sup>1</sup> Dados do relatório “Análise da taxa de cobertura do concelho relativamente a Parque Infantis e Fitness”, DPRRU 2017

<sup>2</sup> Planta de Ordenamento PDM15 – Mobilidade – Rede Ciclável

<sup>3</sup> Planta de Ordenamento do PDM15 – Sistema Patrimonial; Percursos de Santiago Conhecidos (Serviço de Arqueologia)

**Proposta de decisão**

6. Atendendo ao exposto não se encontra inconveniente na alienação das áreas solicitadas em domínio público.