

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

Submete-se para retificação do Executivo e da Assembleia Municipal proposta aprovada em reunião do Executivo de 18 de maio de 2020, e em sessão Assembleia Municipal de 6 de julho do mesmo ano, com a motivação constante da informação da Divisão de Património, anexa, nos seguintes termos:

- Proposta de desafetação de 2 parcelas de terreno, com as áreas de **180,72 m2** de espaços verdes e **44 m2** de espaço de equipamento num total de **224,72 m2**, sitas na **Rua Fonte do Grilo**, freguesia de **Gualtar**.



Nº Informação: 51247

Data: 09/10/2020

A -> de E. Santos
20/10/12

Assunto: Proposta de alienação espaço público

A Divisão de Planeamento (DP), através das informações n.º 15765 e n.º 22468 não vê inconveniente no presente pedido de alienação do espaço público. Igualmente de acordo com a última informação da DP a Freguesia de Gualtar também não vê inconveniente.

No âmbito da DGOEP a área em apreço composta por duas parcelas, uma de espaço verde com 180.72m² e outra de equipamento com 44m², pela sua localização, área 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.

A reunião do executivo municipal. Obviamente, esta proposta já foi votada; no entanto, mencionava-se "uma parcela" de 224,72m², quando se trata de duas parcelas (uma de 180,72m² e outra de 44m²).

+ _____

Braga. 12. out. 2020.

INFORMAÇÃO

Tendo-se detetado uma imprecisão na proposta apresentada a deliberação da Câmara Municipal de 18 de maio de 2020 e da Assembleia Municipal de 06 de julho do mesmo ano, relativa a uma desafetação de bem do domínio público em Gualtar, propõe-se a sua retificação nos seguintes termos:

Proposta de desafetação de duas parcelas de terreno, com as áreas de 180.72m² de espaços verdes e 44m² de espaço de equipamento, num total de 224.72m², sitas na Rua Fonte do Grilo, freguesia de Gualtar.

Esta retificação torna-se necessária porque se tratam de 2 parcelas autónomas e como tal têm de ser participadas também autonomamente às Finanças e à Conservatória do Registo Predial.

Braga, 09 de outubro de 2020

O Chefe de Divisão,

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.

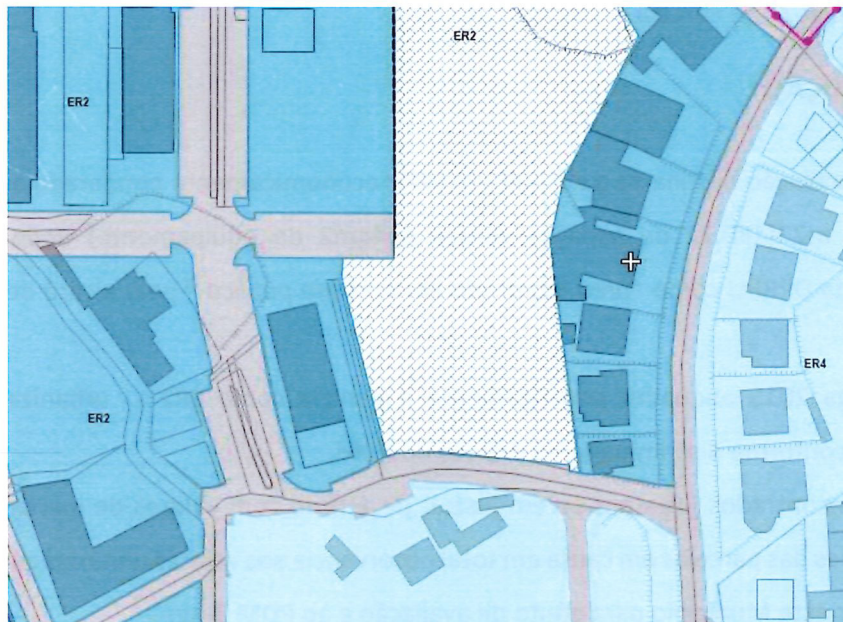


Fig. 2 Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

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 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 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
 PAV

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 (€/m²)	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 (€/m²) = Cu*IF*(1-R)*IU	127,80
Vt - VALOR TERRENO = Vut*Ai	28 719,22 €

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 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.
- 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.

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