

6. DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, COM A ÁREA DE 349,35 M2, CORRESPONDENTE A 178,35 DE ESPAÇOS VERDES E 171,00 M2 DE EQUIPAMENTOS, SITA NO ENTRONCAMENTO ENTRE A RUA DA PÓVOA E A AVENIDA DE S. PEDRO – UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GUISANDE E OLIVEIRA S. PEDRO – BRAGA:

Submete-se à consideração do Executivo Municipal com vista a aprovação da Assembleia Municipal, proposta de desafetação de uma parcela de terreno, com as áreas de 349,35 m2, correspondente a 178,35 m2 de espaços verdes e 171,00 m2 de equipamentos, sita no Entroncamento entre a Rua da Póvoa e a Avenida de S. Pedro, União de freguesias de Guisande e Oliveira S. Pedro, em que é requerente Vitor Miguel Martins da Silva.

Tem informação circunstanciada da Divisão de Património.

ASSUNTO: Processo nº 2019/900.20.604/542 – E/23660/2020 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 349,35 m², correspondente a 178,35m² de espaços verdes e 171,00m² de equipamentos, sita no entroncamento entre a Rua daa Póvoas e a Avenida de S. Pedro, União de freguesias de Guisande e Oliveira S. Pedro, em que é requerente Vitor Miguel Martins da Silva.

1. Por determinação do Sr. Vereador João Rodrigues 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 total de 349,35 m², com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior alienação.

3. A pretensão teve na sua base um pedido de desafetação do requerente Vitor Miguel Martins da Silva, que foi objeto de parecer urbanístico e funcional por parte dos serviços técnicos da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, referindo, em súmula, que:

"A área pretendida integrou o domínio público através do processo de loteamento com o alvará n.º 2/2017, em nome de Construções Irmãos Vieira de Carvalho, Lda., localizado na Avenida S. Pedro, da União de freguesias de Guisande e Oliveira S. Pedro.

A envolvente urbana da área pretendida caracteriza-se por habitação individual de rés-do-chão mais 1 piso. Os 349,35m² pretendidos representam a totalidade da área integrada em domínio público.

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

- . Parques infantis – existe um parque infantil na escola de Oliveira S. Pedro.
- . Espaços fitness – não existem nas imediações.
- . Paragens de autocarros – desnecessária, a área a alienar não confronta com arruamento público.
- . Ecopontos – não existem nas imediações.
- . Percursos pedonais / cicláveis – trata-se de um terreno contíguo ao caminho de acesso à Capela de S. Bento.
- . Rotas Culturais / Turísticas – não colide nem se encontra nas imediações destas rotas.

Atendendo ao exposto, tendo em conta o parecer da DGU e uma vez que a manutenção do espaço está delegada, julgo que se deve consultar a União de freguesias sobre a alienação."

4. A União de Freguesias de Guisande e Oliveira S. Pedro pronunciou-se no sentido favorável à pretensão.

5. 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 € 15.905,47 (quinze mil, novecentos e cinco euros e quarenta e sete cêntimos) - cf. relatório junto ao processo.

6. 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.

7. 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 citado Decreto-Lei nº 280/2007.

8. 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.

9. 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.

10. Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:

- I. A pretensão do 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;
- II. Tal desafetação, de acordo com as mesmas informações técnicas, não colide com outras áreas e interesses públicos em presença;

- III. Tudo conforme pareceres e despachos dos serviços técnicos juntos ao processo;
- IV. A avaliação da parcela ascende ao valor de € 15.905,47, como consta do relatório elaborado pelos Exmos Peritos da Comissão de Avaliação desta Câmara Municipal;
- V. 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;
- VI. Parece 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.
- VII. 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 20 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.

Braga, 3 de fevereiro de 2021

O Chefe de Divisão do Património.

Processo: 612/2006

Resposta a documento: I/30054/DGU/2020

Local: Av. de S. Pedro/Rua das Povoas

Assunto: Avaliação de Parcela

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado de uma área com 349.35 m² definida segundo informação da DPRRU como “*área integrada em domínio público*” pelo alvará de loteamento n.º 2/2017, na UF de Guisande e oliveira de S. Pedro

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como BD1 - urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade, 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/Ortofotomapa da parcela

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.

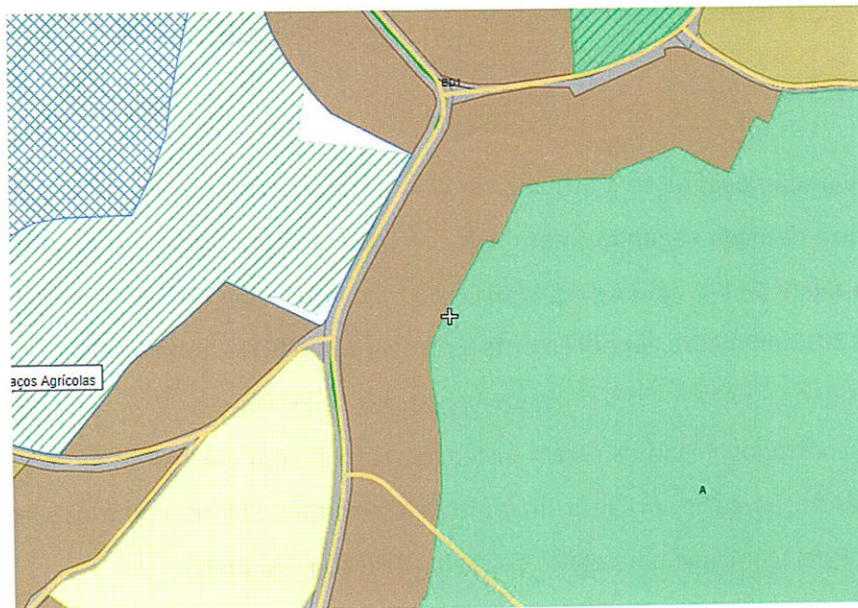


Fig. 2 Extrato PDM- Braga 2015 identificativo da parcela

A classificação BD1 prevê:

Artigo 78.º

Regime de edificabilidade

1 — Espaços urbanos de baixa densidade — BD1 apresentam as seguintes características:

a) A tipologia dominante é a habitação unifamiliar (geminada ou isolada) admitindo-se outras em situações de colmatção ou continuidade urbana, desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata;

b) Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço, 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), os equipamentos, comércio, serviços e os estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento;

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

i) O índice de utilização máximo é 0.50 m²/m² sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.30 m²/m²;

ii) Admite-se o máximo de 2 pisos acima da cota de soleira;

iii) O índice de impermeabilização máximo admitido é de 55 %;

iv) Exceciona-se da subalínea i) os prédios com área inferior a 1500 m², nesta subcategoria de espaço, para os quais se admite a área de construção máxima de 450 m², desde que devidamente enquadradas do ponto de vista arquitetónico, urbanístico e paisagístico e contabilizando para o efeito as construções eventualmente existentes no terreno.

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	BD1
IU	0,3
At - Área do terreno (m2)	349,35

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%)	12,50%
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 =	22,50%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = Cu*IF*(1-R)*IU	45,53
Vt - VALOR TERRENO = Vut*Ai	15 905,47 €

2.2 – CONSIDERAÇÕES

1. Os valores das áreas considerados foram os fornecidos no presente processo.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja afectada a espaços verdes e equipamento segundo informação 14123 da DPRRU (pelo AL n.º 2/2017) 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 DGU entenda que não se verifique esta condição, o processo deverá ser remetido para esta comissão recalculer o valor agora previsto para a parcela.



BRAGA
Município

DMOSM – Comissão de Avaliação

4. Para cálculo do índice de construção (IU) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no artigo 78.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 um valor unitário de construção de acordo com valor estimado de construção em habitação a 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:

- 15 905,47 € (quinze mil novecentos e cinco euros e quarenta e sete cêntimos)

Braga, 24 de novembro de 2020

A Comissão de Avaliação