

## **12. DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO:**

Do **Sr. Vereador João Rodrigues**, submetendo à apreciação do Executivo Municipal, com vista à posterior aprovação pela Assembleia Municipal, processo relativo a uma desafetação de bem do domínio público, relativamente às parcelas de terreno com as áreas de 472,30 m<sup>2</sup> de espaços verdes e de 42,24 m<sup>2</sup> de passeios, com acesso pela Rua do Sardoal, Freguesia de S. Vitor, para integração em propriedade privada confinante, para regularização de ocupações de espaço público, conforme informação prestada pela DMUOP/DPOT/DIVISÃO DE PLANEAMENTO.

As áreas integram o domínio público através do alvará de loteamento nº. 55/2002, emitido em nome de SIFOCOS, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA.


Tem informação circunstanciada da Comissão de Avaliação de **DMOSM**.

Processo: 5829/1998

Resposta a documento: I/23811/2020

Local: Rua do Sardoal/Rua Álvaro Miranda

Assunto: Avaliação de área integrada em domínio público

A ~ 20 2005  
210658  


Submeter a  
reunião do executivo  
municipal.

Braga 8.6.2021

## 1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado de uma área de espaços verdes com 472,30 m<sup>2</sup> e outra de 42,24 m<sup>2</sup> afecta a passeios, definida segundo informação da DPRRU como “área integrada em domínio público” pelo alvará de loteamento n.º 55/2002, na Freguesia de S. Vitor.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a área como EC1 - urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade, conforme discriminado no extrato do PDM, encontrando-se também abrangida pela UOPG 14.

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 do AL



## 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*.

### 2.1. – AVALIAÇÃO DA ÁREA / PARCELA

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Classificação do solo PDM-Braga 2015	EC1
IU	0,99
At - Área (m2)	514,54

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 elétrica - 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	150,24
Vt - VALOR TERRENO = Vut*Ai	77 307,00 €

### 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 passeios segundo informações 23811 e 13211 da DPRRU (pelo AL n.º 55/2002) admitiu-se a possibilidade

de procedendo a uma nova alteração ao alvará de loteamento conferir-se à área capacidade construtiva.

3. Assumiu-se assim que as parcelas em apreço poderão ter capacidade construtiva. Caso a DGU 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), e uma vez que a classificação de solo EC1 não confere um limite máximo à capacidade construtiva, foi admitido o coeficiente de ocupação do solo (COS) aprovado em sede o alvará de loteamento, nomeadamente a da 1.ª alteração ao AL n.º 55/2002, cujo valor era de 0.99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
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:  
**- 77 307,00 € (setenta e sete mil trezentos e sete euros)**

Braga, 24 de maio de 2021

A Comissão de Avaliação



# JUNTA DE FREGUESIA DE SÃO VICTOR

Município de Braga

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência  
o054/2020/RS

Data  
23/06/2020

**Assunto: PARECER**

No âmbito da operação de loteamento 55/2002, em que o Município de Braga solicita a esta Junta de Freguesia parecer sobre a desafetação de espaços solicitada pela Sifocos, informamos que:

Visitámos o local no dia 07 de Maio, com um dos técnicos municipais, responsável pelo processo, que nos mostrou quais as áreas pretendidas;

Uma vez que não tivemos acesso a um bom suporte documental que nos permitisse avaliar a pretensão, marcamos nova reunião, desta feita com os promotores do empreendimento, no dia 15 de Maio, de forma a permitir aferir as áreas e a sua localização no interior do empreendimento;

Como as áreas que nos foram mostradas são interiores à urbanização e confinam com acessibilidades que devem promover a privacidade do morador, efetuámos nova reunião, desta feita no dia 26 de Maio, com o responsável dos Espaços Verdes da Câmara Municipal de Braga, de forma a percebermos a viabilidade de tratamento e manutenção daqueles espaços em causa;

As parcelas em causa, identificadas com a Letra E no desenho que nos foi entregue na reunião de 15 de Maio, são externalidades da urbanização, que confinam com acessos que devem ter privacidade. A Parcela E – Norte confina com as traseiras da urbanização e com um lote que tem uma piscina; A Parcela E – Sul situa-se na parte traseira da urbanização, confina diretamente para os quartos das habitações e para lá aceder, tem que se passar por uma acessibilidade reduzida. Já a Parcela E – Nascente também se situa entre blocos da urbanização, está encostada ao talude e possui equipamentos que servem as



# JUNTA DE FREGUESIA DE SÃO VICTOR

Município de Braga

habitações (máquinas de piscina ou avac), não fazendo sentido ter uma fruição pública.

Acredita-se que, mediante a proposta apresentada, a parcela de terreno, a continuar no domínio público, não terá qualquer fruição, dado estar interiorizada nas edificações já existentes.

Tendo em conta a parcela apresentada e dado que não tem qualquer uso público, por nunca se ter considerado qualquer otimização do espaço, somos de parecer que não haja mudança de afetação nos termos propostos, mas sim, deve haver lugar a uma medida compensatória do promotor ao Município.

Este parecer tem em conta a lógica de manutenção dos espaços, cujo tratamento não será assegurado na melhor qualidade por parte da Divisão dos Espaços Verdes do Município de Braga, e para garantir a privacidade dos futuros moradores. Contudo, lembramos que esta parcela já possui candeeiros de iluminação pública, que, em caso de deixar de ser domínio público, a sua localização deve ser repensada.

Junta de Freguesia de S. Victor

*Presidente,*

Dr. Ricardo Jorge Pereira da Silva



Processo: 4829 / 1998

Requerimento: 68281/2019

Requerente: SIFOCOS

Local da obra: Rua Álvaro Miranda

Assunto: Alienação de espaço público

Informação técnica N.º 23811/2020

Data: 20/05/2020

#### Identificação da Pretensão

1. Pretende-se a alienação de 472,30 m<sup>2</sup> de espaços verdes e de 42,24 m<sup>2</sup> de passeios, com acesso pela Rua do Sardoal, freguesia de S. Vitor, para integração em propriedade privada confinante, para regularização de ocupações de espaço público.
2. A área pretendida integrou o domínio público através do alvará de loteamento n.º 55/2002.

#### Análise técnica

3. Foi solicitada a pronúncia da respetiva Junta de Freguesia a 17 de março, a qual respondeu por email solicitando mais tempo para análise, a 12 de maio. Anexo email recebido.
4. A proposta de decisão contida na informação 13211/2020 é no sentido de não se ver inconveniente no pedido desde que se reveja o remanescente em espaço público. Dito por outras palavras, considerando que a reposição da tutela de legalidade passa pela alteração ao alvará de loteamento, e assim regularizar-se a ocupação e gestão que tem sido feita no local (piscina, logradouros...), fará sentido rever-se a configuração dos espaços verdes públicos sobranceiros, e eventualmente, propor-se a alienação de parte desse remanescente uma vez que um desses percursos era para acesso a um pinheiro manso já abatido.
5. Em termos urbanísticos os espaços verdes públicos cedidos não se apresentam como espaços conectores e de vivência coletiva: a sua geometria resulta de remanescentes junto das extremas da propriedade localizados nas traseiras dos edifícios. Encontrando-se murados, e com desníveis para os terrenos privados contíguos, estes espaços verdes constituem-se um encargo de manutenção para o erário público, quando o seu usufruto é, na prática, restrito aos moradores dos prédios.

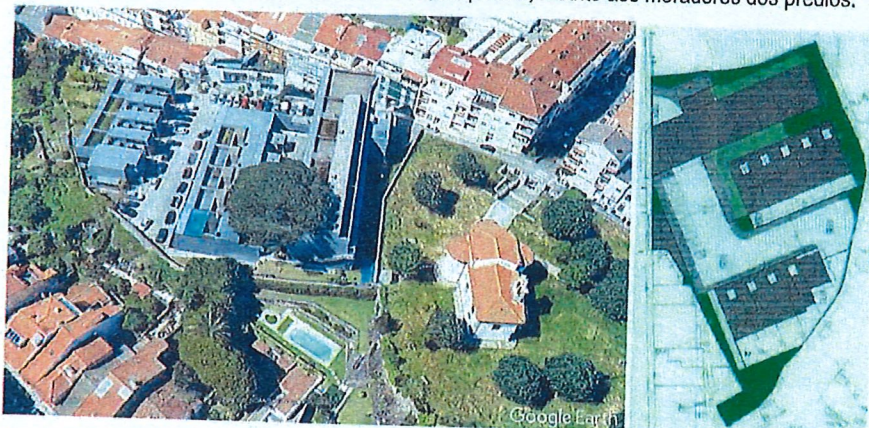


Imagem retirada do Google Earth

Planta síntese alv. Lot. 55/2002



DMUOP / DPOT / DIVISÃO DE PLANEAMENTO

6. O bem que se pretendeu proteger, pinheiro manso, foi abatido, não se colocando a hipótese da sua reconstituição ou reposição.
7. A alienação do espaço público só para reposição da tutela de legalidade poderá ser equacionada em *ultima ratio*, a qual deverá acautelar a retirada da iluminação pública espalhada pelos espaços verdes.
8. Contudo, o que importa perceber em termos urbanísticos é se a configuração e localização dos espaços verdes cedidos são de verdadeira utilidade para os fins que foram cedidos (de utilização coletiva). Constata-se que não são, e que a sua manutenção em domínio público apenas beneficia os moradores que ficam sem qualquer encargo de manutenção de um espaço que apenas eles usufruem. Em nosso entendimento a cidade de Braga não ganha nada com estes espaços.
9. Relativamente à importância dos espaços verdes para o bom funcionamento dos serviços de ecossistemas (purificação do ar, regulação climática por sombreamento, nichos para aves, etc...) os mesmos são prestados independentemente da natureza privada ou pública do solo.

**Proposta de decisão**

10. Atendendo ao exposto recomenda-se a ponderação sobre o significado da proposta de alienação:
  - a) Em termos urbanísticos, ambientais e financeiros não reconhecemos interesse na manutenção destas áreas de espaço verde de utilização coletiva, devendo, se for esta a decisão, de se reequacionar a delimitação da área a alienar;
  - b) Em termos de gestão, a alienação pode ser percecionada como um prémio a quem incumpriu as regras do licenciamento.
11. À consideração superior.

A Chefe da DP,





Processo Obra: 68281

Registo de entrada: 2019/450.30.003/4955

Requerente: SIFOCOS, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA.

Local da obra: Rua Álvaro Miranda, com acesso pela rua do Sardoaal.

Informação: 13211 de 13/03/2020

Assunto: Alienação espaço público

**Informação:**

**Identificação da Pretensão**

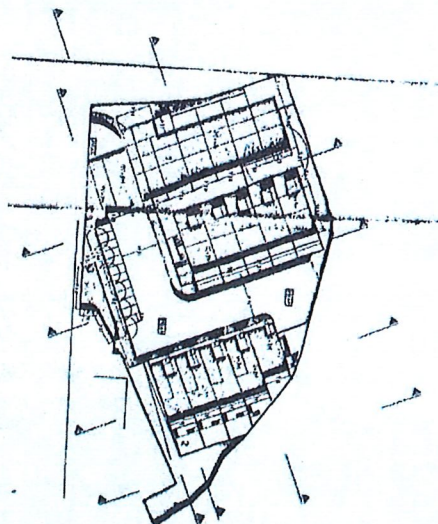
1. Pretende-se a alienação de 472,30m<sup>2</sup> de espaços verdes e 42,24m<sup>2</sup> de passeios, de área integrada em domínio público, sita Rua Álvaro Miranda, com acesso pela rua do Sardoaal, freguesia de S. Victor.

2. A alienação visa a integração em propriedade privada em função do pedido de alteração ao alvará de loteamento 55/2002, emitida em 14/11/2011, em nome de SIFOCOS, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA.

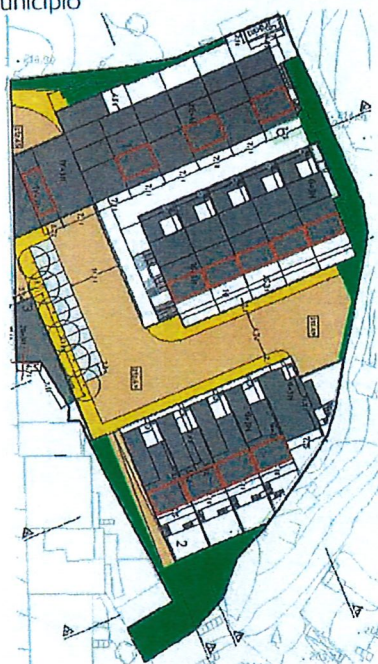
**Análise técnica**

3. A envolvente urbana da área pretendida está em Espaço Central, Centro Histórico, caracteriza-se por habitação coletiva de rés-do-chão mais um a quatro pisos da Rua Álvaro Miranda.

4. A área pretendida é de difícil acesso e não é atrativo para lazer da população. A pretensão de a tornar privativa torna-se lógica pelo enquadramento dos espaços verdes encostados aos lotes e de largura exígua.







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

Parques Infantis <sup>1</sup>	Desnecessário, a configuração da área terreno não permite a implantação.
Espaços Fitness <sup>1</sup>	Desnecessário, a configuração da área terreno não permite a implantação..
Paragens de autocarros	Desnecessário, a área a alienar não confronta com arruamento público.
Ecopontos	Desnecessário, a configuração da área terreno não permite a implantação.
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 da área solicitada em domínio público. Julgo, inclusivamente, que se devem tornar privativas as restantes áreas ajardinadas uma vez que a geometria e dimensão dos espaços verdes sobranes integrados no domínio público não permitem um uso coletivo.