

➤ **PATRIMÓNIO**

9. DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO, SITA NA RUA DO TOJAL – UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE:

Do **Departamento Financeiro**, submete-se para ratificação do Executivo Municipal com vista à aprovação da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a **área de 54,00 m2**, sita na rua do Tojal - União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe, Braga, melhor identificada na planta anexa, para posterior alienação, nos termos do disposto no art.º 25º., nº. 1, alínea q) da citada Lei nº. 75/2013, e no nº1, art.º 33º, alínea ccc) da mesma Lei. Tem proposta que aponta no sentido de que a prossecução é de interesse público.

Proposta

ASSUNTO: Processo 2020/300.10.003/7/542 – E/32116/2020 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 54,00 m², sita na Rua do Tojal, União de freguesias de Real, Dume e Semelhe

- Considerando que, das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;
- Considerando que temos constatado que a política de ordenamento de território instituída durante muitos anos no Município de Braga, levou à proliferação de pequenas áreas de terreno cedidas ao domínio público para espaços verdes no âmbito de operações de loteamento, o que constitui um problema para uma eficiente e eficaz gestão dos espaços verdes do concelho, tornando-se espaços sem qualquer utilização, com vegetação, com matéria combustível que pode vir a ser um foco de incêndio, sem qualquer valia para o Município, não possuindo qualquer utilização atual de interesse público;
- Considerando que o princípio de boa gestão do domínio público implica, em alguns casos, desafetar essas pequenas áreas que não servem efetivamente nenhum interesse público e são utilizadas frequentemente para depósitos de lixo, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;
- Considerando que a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa,

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela, com a área total de 54,00 m², melhor identificada na planta anexa, para posterior alienação.

A vereadora do pelouro,

(Olga Pereira)

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Processo nº 2020/300.10.003/7/542 – E/32116/2020 e E/18155/2020– Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 54,00m2, sita na Rua do Tojal, União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe.

1. Por determinação da Sra. Vereadora Olga Pereira 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 54.00 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 da requerente 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 visa a integração em propriedade privada em função do pedido que origina a alteração ao alvará de loteamento 5/1999.

A envolvente urbana da área pretendida está em espaço industrial e caracteriza-se por moradias de garagem mais dois pisos.

Os 54,00m2 pretendidos representam 7,24% da área de espaços verdes (745,00m2), a área cedida para equipamento é de 655,00m2, integrada em Domínio Público no alvará inicial. Existe um tanque degradado no espaço cedido para equipamento sem abastecimento de água.

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

- . Parques infantis – Desnecessário, a área a alienar não tem a geometria apropriada.
- . Espaços fitness – Desnecessário, a área a alienar não tem a geometria apropriada.
- . Paragens de autocarros – Desnecessário, dado que a envolvente já se encontrada servida.
- . Ecopontos – A configuração do terreno permite a implantação caso se torne necessário.
- . Percursos pedonais / cicláveis – Não colide com traçados conhecidos.
- . Rotas Culturais / Turísticas – Não colide nem se encontra nas imediações destas rotas.

Atendendo ao exposto, tendo em conta o parecer da DEIPE-DASM-DMOSM e uma vez que existe no terreno um armário de telecomunicações da NOS em uso a alienação será possível desde que se permita o acesso ou caso se pretenda a sua deslocação será alheia ao Município.”

4. A pretensão está instruída com a avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação, tendo os respetivos Peritos, concluído pela avaliação da respetiva parcela ascende ao montante de 2.913,84€ (dois mil novecentos e treze euros e oitenta e quatro 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 citado 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 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 2.913,84 €, 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, 27 de janeiro de 2022

O Chefe de Divisão do Património,

Processo: **2020/300.10.003/7**

Documento: **E/18155/2020**

Resposta a: **I/32116/2020**

ASSUNTO: **Avaliação de Parcela Destinada a espaço verde – Rua do Tojal**

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela destinada a espaço verde no alvará de loteamento n.º 5/1999 (com 54.00 m2 segundo informação da DPRRU) na UF de Real, Dume e Semelhe.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como ER5 - urbanizado - Espaço Residencial, conforme discriminado no extrato do PDM.

O valor encontrado julgamos ser o justo, de acordo com valores de mercado e para as especificidades da parcela em causa em total observância aos valores unitários correntemente aplicados por este Município para efeito de avaliação e ao PDM Braga.



Fig. 1 - Planta de localização (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*.



BRAGA
Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação

O PDM-Braga 2015 apresenta a seguinte classificação e qualificação de solo:

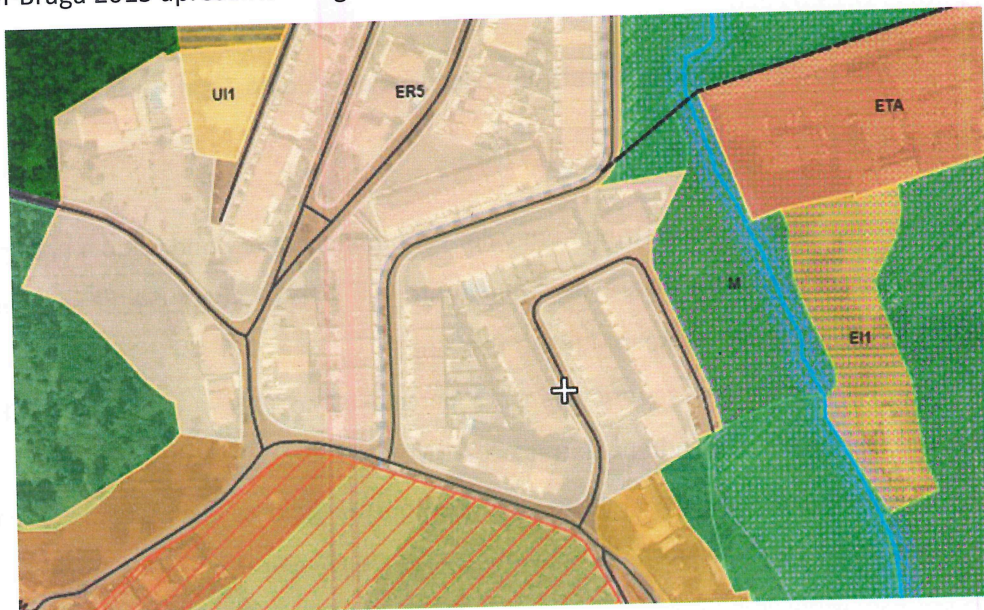


Fig. 2 - Extrato PDM- Braga 2015 identificativo das parcelas

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER5
Uso	Habitação
IU	0,4
At - Área do terreno (m2)	54,00

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²) = Cu*(1-15%)	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.º6 + n.º 7 =	20,00%

R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = $Cu * IF * (1-R) * IU$	53,96
Vti - VALOR TERRENO = Vut * Ai	2 913,84 €

3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela DPRRU.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja afecta a equipamento (segundo o AL n.º 5/1999), 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 DGUEP 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) foi admitida a capacidade máxima acima da cota de soleira prevista no artigo 66.º do RPDM para este tipo de solo, 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

4. – CONCLUSÃO

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa:

- 2 913,84 € (Dois Mil novecentos e treze Euros e oitenta e quatro Cêntimos).

Braga, 5 de agosto de 2021

A Comissão de Avaliação

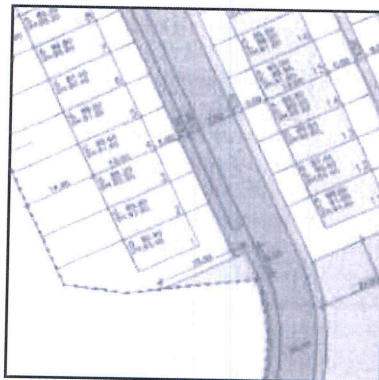
1. Pareceres Técnicos – alienação espaço público

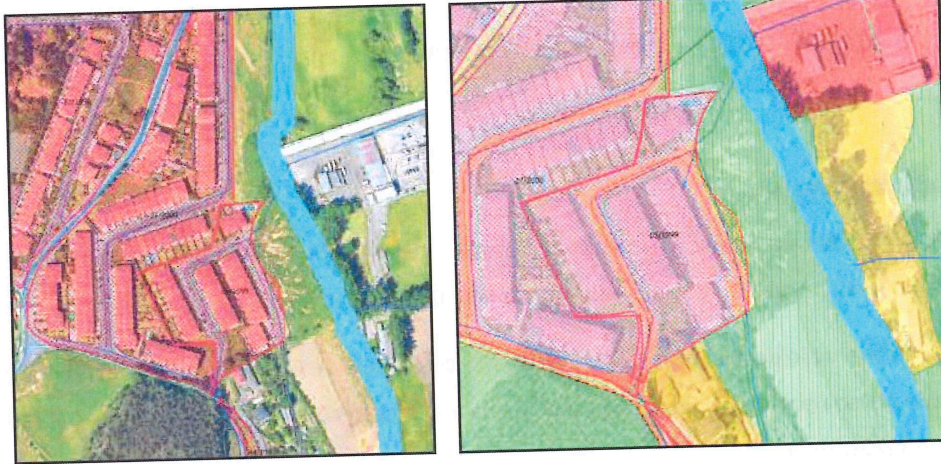
Identificação da Pretensão

1. Pretende-se a alienação de 54,00m² de área integrada em domínio público para espaço verde, sita na Rua do Tojal, União de Freguesias de Real Dume e Semelhe.
2. A solicitação de alienação, em nome de Márcia Rafaela de Abreu Lopes, visa a integração em propriedade privada em função do pedido que origina a alteração ao alvará de loteamento 5/1999 emitida em 12/09/2005

Análise técnica

3. A envolvente urbana da área pretendida está em espaço industrial, e caracteriza-se por moradias de garagem mais dois pisos.
4. Os 54,00 m² pretendidos representam 7,24% da área de espaços verdes (745,00 m²), a área cedida para equipamento é de 655,00m², integrada em Domínio Público no alvará inicial. Existe um tanque degradado no espaço cedido para equipamento sem abastecimento de água.





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

Parques Infantis ¹	Desnecessário, a área a alienar não tem a geometria apropriada.
Espaços Fitness ¹	Desnecessário, a área a alienar não tem a geometria apropriada.
Paragens de autocarros	Desnecessário, dado que a envolvente já se encontra servida.
Ecopontos	A configuração do terreno permite a implantação caso se torne necessário.
Percursos pedonais / cicláveis ²	Não colide com traçados conhecidos.
Rotas culturais / turísticas ³	Não colide nem se encontra nas imediações destas rotas.

¹ Dados do relatório "Análise da taxa de cobertura do concelho relativamente a Parque Infantis e Fitness", DPRRU 2017

² Planta de Ordenamento PDM15 – Mobilidade – Rede Ciclável

³ 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.

A alienação deve estar sujeita a parecer da DEIPE-DASM-DMOSM por existir, no terreno, um armário de telecomunicações.

Está identificado no cadastro a existência de local para reposição de resíduos sólidos, pelo que se deve consultar a AGERE.

De consultar a UF.

Braga, 01 de julho de 2020

O técnico, _____