

PATRIMÓNIO | TERRENOS

10. DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, SITUADO NO LUGAR DE BARROS, FREGUESIA DE GUALTAR – BRAGA (E/8405/2022).

Da Vereadora Olga Pereira Submete-se para apreciação 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 **302,50 m2**, situado no **Lugar de Barros, Freguesia de Gualtar**, melhor identificada na planta constante do processo, para **posterior alienação a JOG-Consultadoria e Gestão, S.A.**, nos termos do disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q) da citada Lei nº 75/2013, na sua redação atual e no nº 1, art.º 33º alínea ccc) da citada Lei.

Tem proposta que aponta no sentido de que a prossecução é de interesse público.



ASSUNTO: Processo 2022/900.20.604/518 – E/8405/2022 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 302,50 m2, sita no Lugar de Barros, freguesia de Gualtar, em que é requerente JOG- Consultadoria e Gestão, S.A.

- 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 a Junta de Freguesia se pronunciou no mesmo sentido da inutilidade pública da área em questão;
- 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, de acordo com a informação técnica, esta desafetação não só confere um melhor enquadramento à operação urbanística como resolve um impasse rodoviário;

- 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 302,50 m², melhor identificada na planta anexa, para posterior alienação.

A vereadora do pelouro,

(Olga Pereira)

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Processo 2022/900.20.604/518 – E/8405/2022 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 302,50 m2, sita no Lugar de Barros, freguesia de Gualtar, em que é requerente JOG – Consultadoria e Gestão, S.A., e posterior alienação ao requerente para cedência ao domínio público para arruamento.

1. Foi solicitada a esta divisão a instrução da 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 302,50 m2, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior alienação.
3. A pretensão teve na sua base um pedido de aquisição da área mencionada no número anterior, que foi cedida ao domínio público para equipamento, no âmbito do loteamento titulado pelo alvará n.º 32/99, emitido em nome de Dias & Rodrigues, localizado no lugar de Barros, freguesia de Gualtar e tem como objetivo a concretização da operação urbanística promovida pela JOG – Consultadoria e Gestão, S.A.
4. O pedido foi objeto de análise através de informação da Divisão de Gestão Urbanística e mereceu o seguinte despacho:
"Concordo com o proposto, devendo o interesse do município ser devidamente salvaguardado, com base e nos termos do artigo 25.º, do RJUE, através de um contrato de urbanização:

Artigo 25.º

Reapreciação do Pedido

- 1 - Quando exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período mínimo de 10 anos.
- 2 - (Revogado).
- 3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes da emissão do alvará, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.

4 - A prestação da caução referida no número anterior, bem como a execução ou manutenção das obras de urbanização que o interessado se compromete a realizar ou a

câmara municipal entenda indispensáveis, devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

5 - À prestação da caução referida no n.º 3 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 54.º

6 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do contrato referido no n.º 3 devem ser proporcionais à sobrecarga para as infra-estruturas existentes resultante da operação urbanística.

Nos termos da informação I/42790/DGU, “a concretização da operação urbanística, nos moldes propostos, implica a ocupação de 302,50m² de área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do alvará de loteamento n.º 32/1999.

Sobre a ocupação dessa área para implementação do arruamento que liga as duas vias antes previstas sem saída, considero que faz todo o sentido a sua ligação e o estabelecimento de conectividades entre os arruamentos, estruturando-os e assegurando o desejável funcionamento em rede. Conclui-se que a ocupação dessa parcela tem subjacente o interesse público, pelo que, se for superiormente aceite, deverá notificar-se a entidade requerente do teor da avaliação, tendo em vista a sua posterior alienação”.

5. Através da informação I/72921/DGU/2021, foi efetuada a avaliação da parcela de terreno com a área de 302,50m², que conclui “entende-se ser o valor ponderado que mais se adequa à **avaliação em causa de 30.290,00€**

6. Em 18 de julho de 2022, a Divisão de Planeamento prestou informação sobre a pretensão, “a proposta apresentada é benéfica em termos urbanísticos e não colide com interesses públicos a salvaguardar”.

7. 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, a competência para a afetação ou desafetação de bens do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, cabe à Assembleia Municipal.

8. 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.

9. 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. Assim, 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, pois não só confere um melhor enquadramento urbanístico à operação, como resolve um impasse rodoviário.

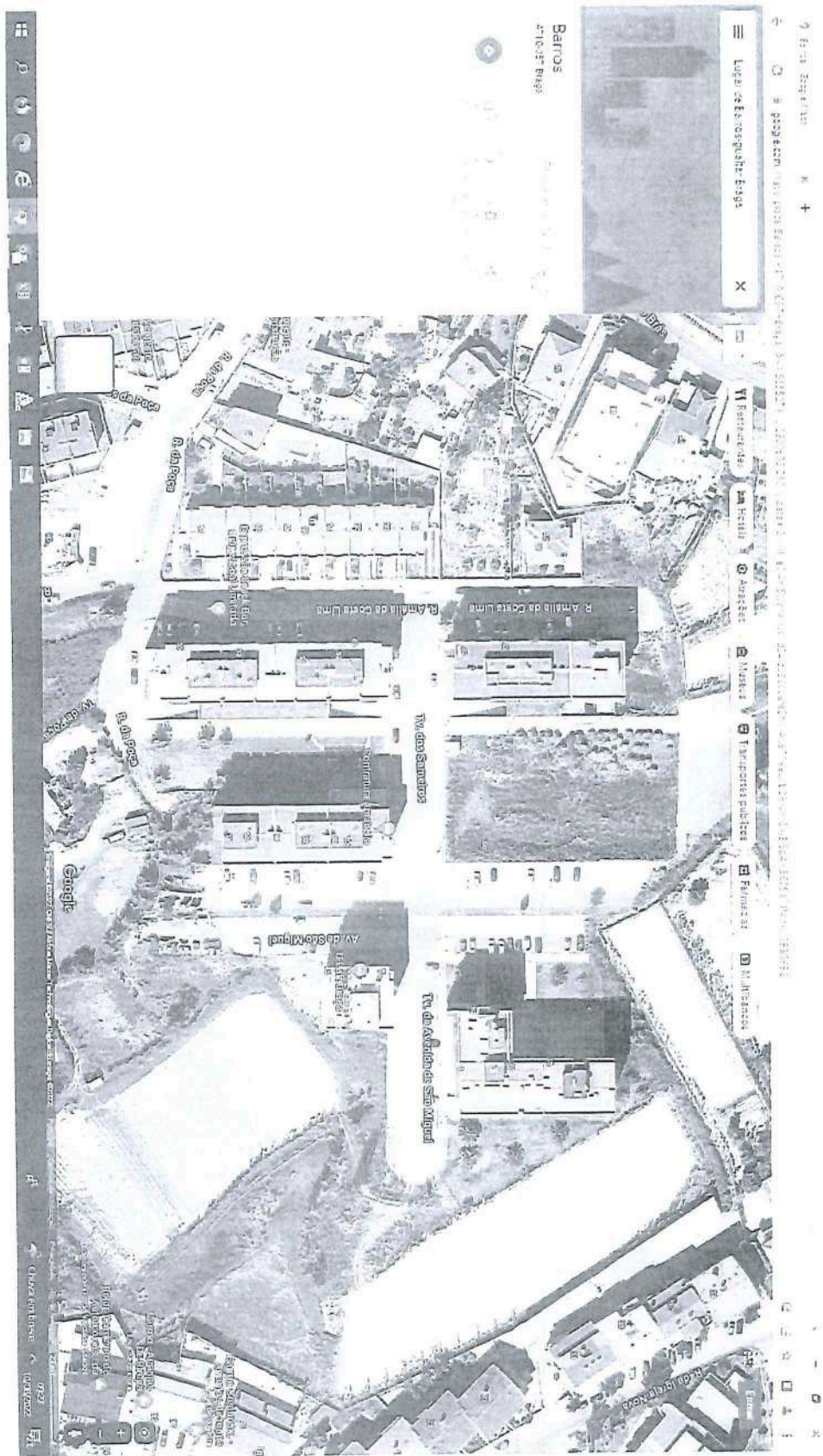
Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:

- 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 só não colide com outras áreas e interesses públicos em presença, como confere um melhor enquadramento à operação urbanística e resolve um impasse rodoviário, o que só por si já justificaria o interesse público nesta desafetação e posterior alienação ao requerente para cedência ao domínio público para arruamento;
- III. Tudo conforme pareceres e despachos juntos ao processo;

IV. A avaliação da parcela ascende ao valor de **30.290,00€**, como consta da avaliação;

Braga, 08 de agosto de 2022

O Diretor de Departamento de Controlo Financeiro,



Ofício

Nº 18894

DATA:09/08/2022

Cc:

Exmo. Senhor

Presidente da Junta de Freguesia de Gualtar

R. da Bouça 4, Gualtar

4710-053 Braga

ASSUNTO | DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO - LUGAR DE BARROS - GUALTAR

Para os devidos efeitos, solicito a V. Ex^a se digne emitir parecer sobre desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 302,50m², sita no Lugar de Barros, dessa freguesia de Gualtar, em que é requerente JOG – Consultadoria e Gestão, S.A. - e posterior alienação ao requerente para cedência ao domínio público para arruamento.

Para melhor identificação junto cópia do parecer técnico e respetivo levantamento topográfico.

Com os melhores cumprimentos

O Diretor de Departamento,

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício



Processo: 862 / 2018

Relacionado c/ registo nº E/ 29799/2021 de 28/06/2021

Requerente: JOG - CONSULTADORIA E GESTÃO, S. A.

Local da obra: Rua de Barros, freguesia de Gualtar

Assunto: AVALIAÇÃO DE TERRENO

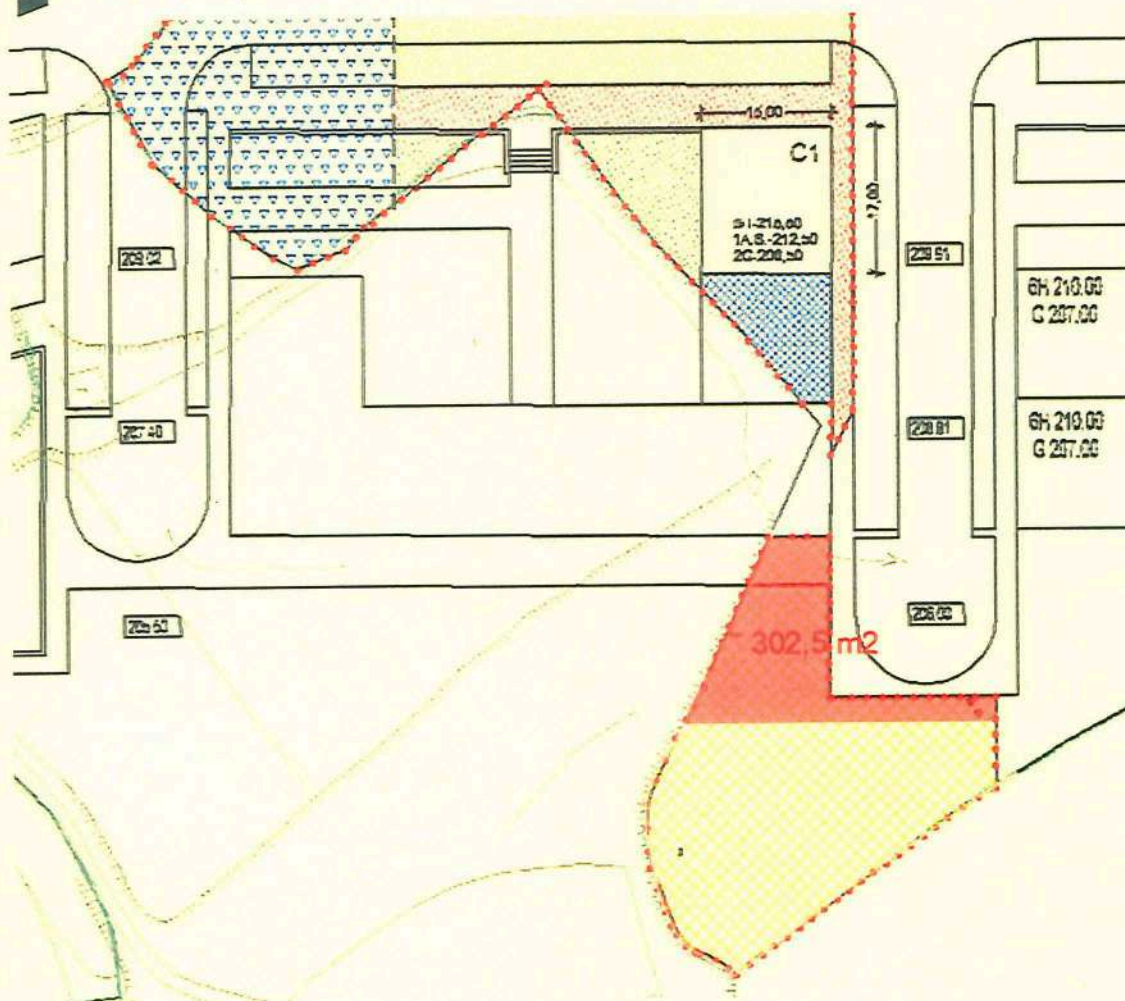
Técnico responsável: [REDACTED]

Informação: I/ 72921/DGU/2021

Data: 15/11/2021

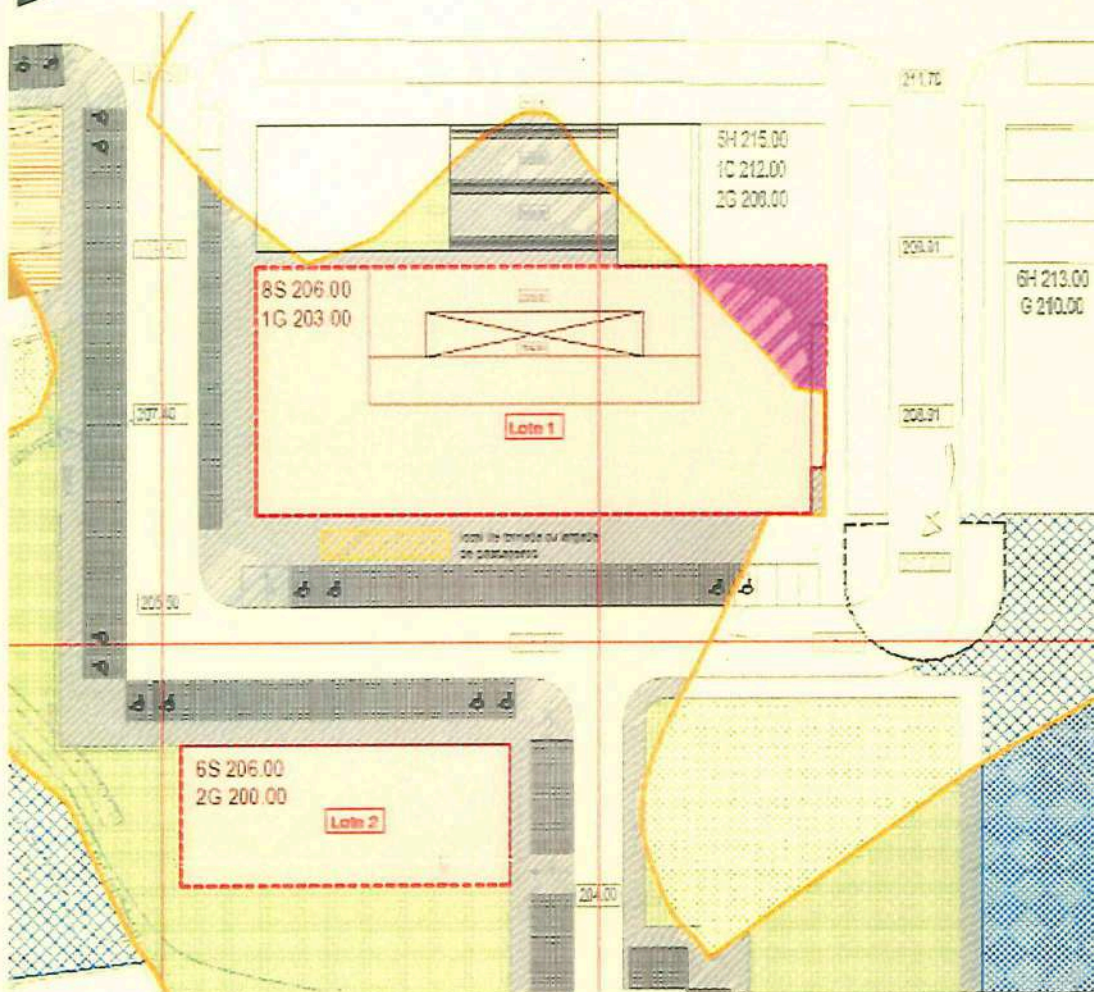
Análise da Pretensão

Pretende-se com a presente avaliação atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela de terreno com a área de 302.50m² que fora cedida ao domínio público para equipamento no âmbito do loteamento titulado pelo alvará nº 32/1999 emitido em nome de Dias & Rodrigues, Lda., sito no Lugar de Barros, freguesia de Gualtar deste concelho de Braga.



(extrato da planta de síntese do Alvará de Loteamento n.º 32/1999)

O requerente pretende adquirir ao Município a parcela com o objetivo de a mesma ser cedida ao domínio público destinada a arruamento, no âmbito do loteamento contíguo.



(extrato da planta de síntese da proposta)

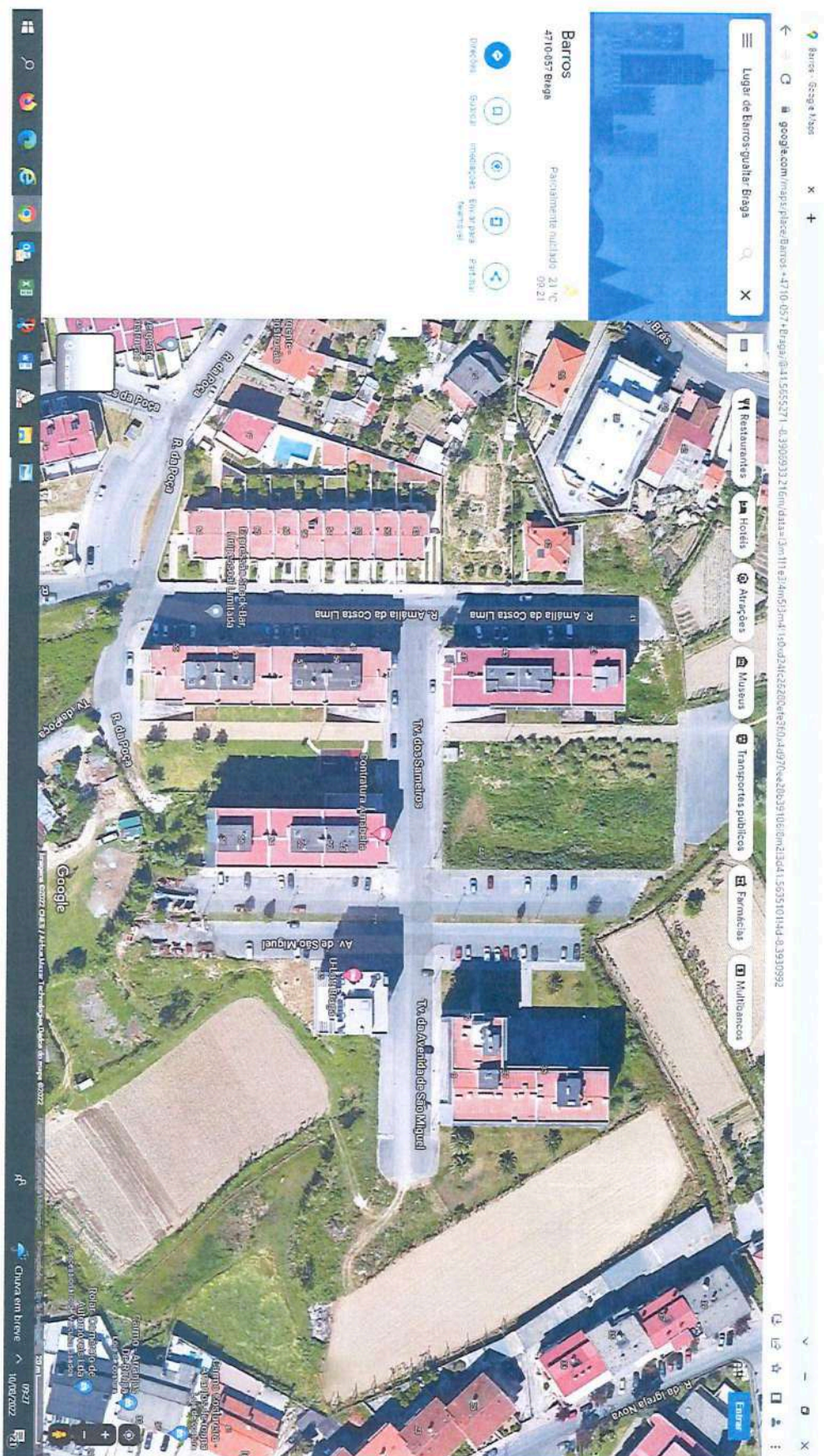
No caso em concreto, apesar da parcela de terreno estar classificada no Plano Diretor Municipal de Braga em vigor como terreno com capacidade construtiva, na subcategoria ER2, entendo que a mesma não pode ser avaliada como tal porque as parcelas de terreno cedidas à Câmara Municipal são integradas automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará e não podem ser afetas a fim distinto do previsto no alvará de loteamento. Entende-se que o facto do terreno se destinar a arruamento não altera o fim anteriormente previsto.

A avaliação é efetuada tendo em conta o fim a que se destina, ou seja, uma área de equipamento que já conferiu capacidade construtiva a loteamento.



Tendo em conta que, no caso da entidade loteadora que realizou a cedência à data do alvará de loteamento, o fizesse à data de hoje e optasse por no lugar da cedência de terreno efetuasse a Taxa de Compensação por não cedência, iria pagar à Câmara o valor de 100,13€/m², ou seja, o valor de 30 290,00€.

Assim, entende-se ser o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa de 30 290,00€ (Trinta mil e duzentos e noventa euros).





CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA
DIVISÃO DE PATRIMÓNIO E APROVISIONAMENTO

2006.10.30
Eduardo Fonseca

Eduardo Fonseca