

11. DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, SITUADO NO LUGAR DE CONSOLAÇÃO, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES – BRAGA (E/11671/2021).

Da **Vereadora Olga Pereira**, submetendo 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 **185,00 m²**, situado no **Lugar da Consolação, União das Freguesias de Nogueiró e Tenões**, melhor identificada na planta constante do processo, para **posterior alienação** a **Vilaminho – Inovação Imobiliária, 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.

Mais se propõe que na alienação seja constituído um ónus de natureza permanente de passagem de 2 coletores de águas residuais e de 1 coletor de águas pluviais ali existentes.

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

A. M. B. B.
22/12/2021
[Signature]

ASSUNTO: Processo 2021/900.20.604/687 – E/11671/2021 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 185,00 m2, sita no Lugar de Consolação, União de freguesias de Nogueiró e Tenões, em que é requerente Vilaminho – Inovação Imobiliária, 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 União de Freguesias 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 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 185,00 m², para posterior alienação.

Mais se propõe que na alienação seja constituído um ónus de natureza permanente de passagem de 2 coletores de águas residuais e de 1 coletor de águas pluviais ali existentes.

A vereadora do pelouro,

(Olga Pereira)

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Processo nº 2021/900.20.604/687 – E/11671/2021 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal cedida para zona verde no âmbito do alvará de loteamento n.º 36/2005 com área de 185.00m², localizada a Noroeste do lote A1 do loteamento de que é titular.

1. A questão colocada no processo prende-se com a eventual desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 185.00 m², com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior alienação.

2. A pretensão teve na sua base um pedido de desafetação do requerente Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A., 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 36/2005, em nome de Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A., localizado no Lugar da Consolação, União das freguesias de Nogueiró e Tenões.

A envolvente urbana da área pretendida está em Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1 e caracteriza-se por moradias unifamiliares e prédios de habitação.

Os 185,00m² pretendidos representam a totalidade da área integrada em domínio público.

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

- . Parques infantis – Não se enquadra na envolvente.
- . Espaços fitness – Não se enquadra na envolvente.
- . Paragens de autocarros – Desnecessária, dado que não se enquadra na envolvente.
- . Ecopontos – Não se enquadra na envolvente.
- . Percursos pedonais / cicláveis – Não colide nem se encontra nas imediações destes percursos.
- No terreno em apreço, de acordo com a informação da DMOS-DASM-Divisão de Vias e Infraestruturas, atravessa um coletor Ø315mm de águas pluviais."

3. A pretensão está instruída com a avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação, tendo os respetivos Peritos concluído que a avaliação da respetiva parcela ascende ao montante de € 7.979,51 (sete mil novecentos e setenta e nove euros e cinquenta e um cêntimos) - cf. relatório junto ao processo.

4. E, de acordo com informação da Agere, "foi constituído um ónus de natureza permanente nos lotes A1 a A5 pela instalação de 2 coletores no logradouro dos lotes da banda A. Por conseguinte, na parcela de terreno cuja alienação se encontra em apreciação, deve ser igualmente criado o ónus de natureza

permanente de passagem dos 2 coletores de águas residuais ali existentes, conforme o disposto no n.º 2, do artigo 92.º, do Regulamento do PDM do Município de Braga.

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 € 7.979,51€, como consta do relatório elaborado pelos 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.----- Se for decidida a desafetação, na alienação subsequente deverá constar a constituição de um ónus de natureza permanente de passagem dos 2 coletores de águas residuais e de 1 coletor de águas pluviais ali existentes;
- VII. Deverá proceder-se à audiência prévia, isto é, ouvir-se os eventuais interessados.

Braga, 30 de novembro de 2022

O Diretor de Departamento Financeiro,

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Processo nº 2021/900.20.604/687 – E/11671/2021 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal cedida para zona verde no âmbito do alvará de loteamento n.º 36/2005 com área de 180.00m², localizada a Noroeste do lote A1 do loteamento de que é titular.

1. Por determinação do 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 180.00 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 do requerente Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A., 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 36/2005, em nome de Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A., localizado no Lugar da Consolação, União das freguesias de Nogueiró e Tenões.

A envolvente urbana da área pretendida está em Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1 e caracteriza-se por moradias unifamiliares e prédios de habitação.

Os 180,00m² pretendidos representam a totalidade da área integrada em domínio público.

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

- . Parques infantis – Não se enquadra na envolvente.
- . Espaços fitness – Não se enquadra na envolvente.
- . Paragens de autocarros – Desnecessária, dado que não se enquadra na envolvente.
- . Ecopontos – Não se enquadra na envolvente.
- . Percursos pedonais / cicláveis – Não colide nem se encontra nas imediações destes percursos.
- No terreno em apreço, de acordo com a informação da DMOS-DASM-Divisão de Vias e Infraestruturas, atravessa um coletor Ø315mm de águas pluviais.

4. A pretensão está instruída com a avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação, tendo os respetivos Peritos, concluído ^{que} pela avaliação da respetiva parcela ascende ao montante de € 7.979,51 (sete mil novecentos e setenta e nove euros e cinquenta e um cêntimos) - cf. relatório junto ao processo e de acordo

com informação da Agere, possui um ónus de natureza permanente nos lotes A1 a A5 pela instalação de 2 coletores no logradouro dos lotes da banda A.

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 € 7.979,51€, 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, desde que seja criada na referida alienação o ónus de natureza permanente de passagem dos 2 (dois) coletores de águas residuais ali existentes;
- 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, 28 de novembro de 2022

O Chefe de Divisão do Património,

Documento: E/11671/2021

ASSUNTO: Avaliação de Parcela – Rua St. Anónio, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela de terreno do loteamento n.º 36/2005 destinada a espaço verde (com 185 m² segundo informação levantamento topográfico da DEPM) na União de Freguesias de Nogueiró e Tenões. A intenção será de anexar a parcela ao lote A1. O pedido obteve informação da Divisão de Planeamento e da respectiva U.F. e AGERE (registado pelo E/44325/2022 em virtude de 2 colectores de águas residuais que atravessam a parcela, o que originará um ónus de natureza permanente).

O PDM Braga 2015 enquadra a parcela como espaço urbano de baixa densidade – BD1, 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.

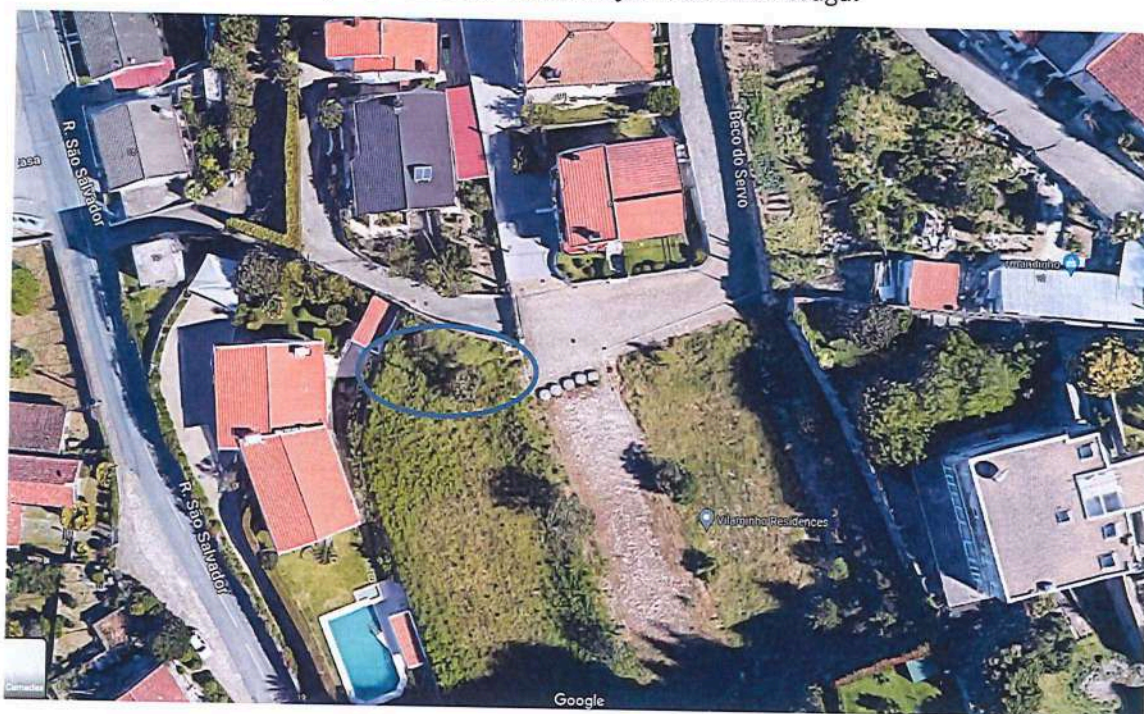


Fig. 1 - Planta de localização (base Google-Maps)

2 – AVALIAÇÃO

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



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

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*.

Avaliação de imóvel	Parcela
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
Classificação do solo PDM-Braga 2015	BD1
Uso	Habitação
IU	0,3
At - Área do terreno (m2)	185,00

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m²) = Cu*(1-15%)	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%) = $n.º6 + n.º7 =$	22,50%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	10,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = $Cu * IF * (1-R) * IU$	43,13
Vti - VALOR TERRENO = $Vut * Ai$	7 979,51 €

3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela DPU.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja integrada em espaço verde (segundo o AL n.º 36/2005) 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 conferir capacidade construtiva ao lote, ou seja, considerou-se que a parcela em apreço possui a capacidade revista no RPDM para BD1. 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. Igualmente pressupõe-se que o cedente não pretende exercer o direito de reversão previsto no art. 45.º do RJUE.
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 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
6. Tendo em conta a existência obrigatória do ónus de natureza permanente de passagem estipulou-se um R de 10%.



BRAGA
Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação

4. – CONCLUSÃO

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

- 7 979,51 € (Sete Mil novecentos e setenta e nove Euros e cinquenta e um Cêntimos).

A Comissão de Avaliação

Braga, 17 de novembro de 2022

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Braga

Divisão do Património

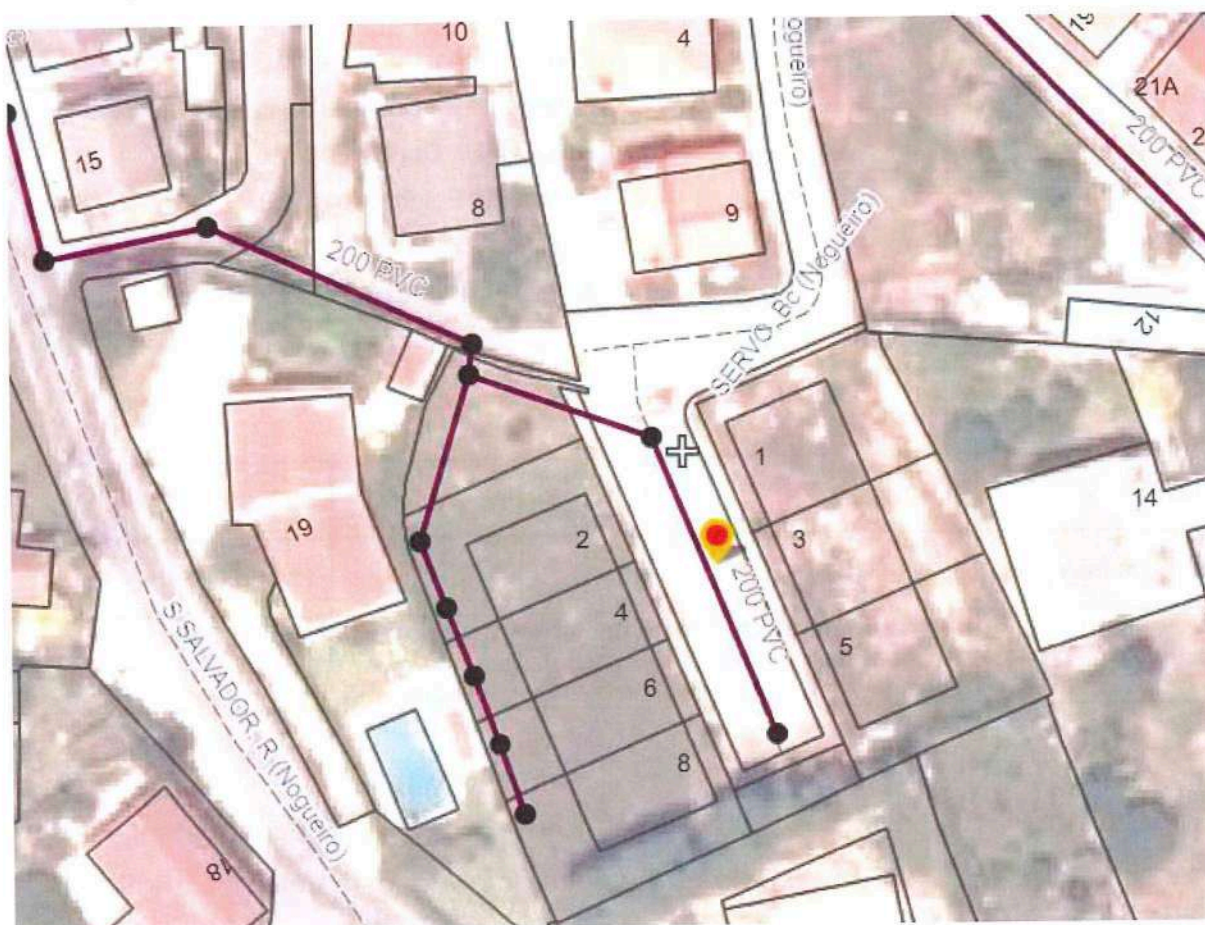
Praça do Município

4704-514 Braga

<i>Sua Refª:</i>	16802	<i>Nossa Refª:</i>	S20588-202208-DE
<i>Sua Comunicação:</i>	13/07/2019	<i>Data:</i>	11/08/2022
<i>Assunto:</i>	Alienação de parcela de terreno no loteamento com alvará 36/2005. Requerente: Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A Local da obra: Lugar da Consolação - Nogueiró - Braga		

Em resposta ao V/ ofício n.º 16802, datado de 13/07/2022 e após consulta ao n/ Processo LTM.1515.2003 referente ao loteamento em questão, somos a informar o seguinte:

1. Conforme consta da retificação e alteração n.º 1 do alvará de loteamento n.º 36/2005 que consta do livro 25/2008 da CMB, verifica-se no seu ponto 5 que foi constituído ónus de natureza permanente nos lotes A1 a A5 pela instalação de 2 coletores no logradouro dos lotes da banda A.
2. Por conseguinte, na parcela de terreno cuja alienação se encontra em apreciação deverá ser igualmente criado o ónus de natureza permanente de passagem dos 2 coletores de águas residuais ali existentes., conforme o disposto no n.º 2 do artigo 92.º do Regulamento do PDM do Município de Braga, pelo que anexamos planta dos coletores de águas residuais supramencionados, para os devidos efeitos.



Ao dispor para qualquer esclarecimento complementar que V. Exas. julguem pertinente, com os nossos melhores cumprimentos,

Com os melhores cumprimentos,

Assessoria de Obras Particulares