

Património

2. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal- freguesia de Frossos (União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos).

Submete-se à apreciação do Executivo Municipal, para posterior aprovação da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela, com a área total de 172,10 m2, para posterior doação à União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, que lá erigiu a Capela de Santo António, tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

Assunto: Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 172,10m², integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 17/2005, promovido por Lurnor e Imolisp, na União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, para doação à mencionada autarquia local em virtude de a mesma lá ter construído uma Capela. Requerente - União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos – E/60814/2019

PROPOSTA: 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 172,10 m².

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a doação da mencionada parcela à União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 172,10 m², com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município para posterior doação à União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos, que lá construiu a Capela de Santo António.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Planeamento.

3. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 172,10m², que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **4.154,49€** (quatro mil, cento e cinquenta e quatro euros e quarenta e nove cêntimos)

4. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

- 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 se tem constatado que, a política de ordenamento de território instituída, levou à proliferação de pequenas áreas de terreno cedidas ao domínio público no âmbito de operações de loteamento, o que constitui um problema para uma eficiente e eficaz gestão dos espaços do concelho, tornando-se espaços sem qualquer utilização atual de interesse público e, portanto, sem qualquer valia para o Município;
- 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, para integração em propriedade privada da União de Freguesias, com vista à sua reconstrução e preservação do património histórico e cultural da freguesia.

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 172,10 m2.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a doação da mencionada parcela à União de freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos.

O Diretor de Departamento de Controlo Financeiro,

Anexos:

1. Parecer da Divisão de Planeamento;
2. Relatório de avaliação.

PROCESSO: 2020/300.10.003/6

RESPOSTA A: I/37403/2020

ASSUNTO: AVALIAÇÃO – Terreno Capela de S. António

1 – Introdução

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a um imóvel, neste caso em particular, ao terreno que serve a Capela de S. António situado no lugar de Santo António (alvará de loteamento n.º 17/2005), na UF de Merelim e Frossos.

O valor encontrado para o valor patrimonial é de acordo com valores de mercado e para as especificidades do local em causa em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente o artigo 26 da *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*, de 31 de Dezembro.



Fig. 1 – Planta de localização (base Google earth)

2 – Avaliação

2.1 – Avaliação do terreno

O PDM Braga 2015 caracteriza e enquadra a presente parcela como UI1 – Equipamento.



Figura 2 – Extrato do PDM-Braga 2015

Tendo em conta as especificidades do imóvel em apreço e o disposto nas informações dos outros serviços foi admitido um IMU aproximado de 0.34 m²/m² (172.1m² de terreno para 58m² de implantação). Este valor não poderá ser compreendido como vinculativo da sua capacidade construtiva, pelo que qualquer operação urbanística proposta carecerá sempre de análise e aprovação prévia da Direção Municipal de Urbanismo Ordenamento e Planeamento.



Figura 3 – Limites parcela

Capela S. António	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
IMU - Índice médio de Urbanização - existente (m2/m2)	0,34
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1
At - Área total do terreno (m2)	172,1

Capela S. António	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²)	355,00
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	10,00%
N.º 7 do artigo 26 (entre 0 e 10%)	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 =	20,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vu - Valor unitário do terreno (€/m ²) = Cu x IF x (1-R)	71,00
Valor parcial do terreno = Vu x IMU x At	4 154,49 €
VALOR TOTAL	4 154,49 €

2.2 – Considerações

1. A área da parcela considerada foi medida expeditamente, contando com a área de implantação da capela (58m2) bem como as áreas circundantes exteriores de acesso (totalizando assim aproximadamente 172.1m2).
2. Considerou-se o Cu, 50% do valor estimado de construção em habitação a custo controlado que se cifra em 710€ para o ano de 2019, conforme Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro.
3. Uma vez que a capela foi erigida pela UF, não foi considerado/atribuído nenhum valor à edificação em si (capela).

3 – Conclusão

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

- 4 154,49 € (quatro Mil cento e cinquenta e quatro Euros e quarenta e nove Cêntimos).

Braga, 8 de março de 2021

A Comissão de Avaliação

Pareceres Técnicos – alienação espaço público – 60814 de 20/10/2019.

Identificação da Pretensão

1. Pretende-se a alienação da área, 172,10m² de equipamento (UI1), objeto de avaliação a 08 de março de 2021, integrada em domínio público através do **alvará de obras de loteamento 17/2005**, promovido por LURNOR e IMOLISP, na freguesia de Frossos (União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos).

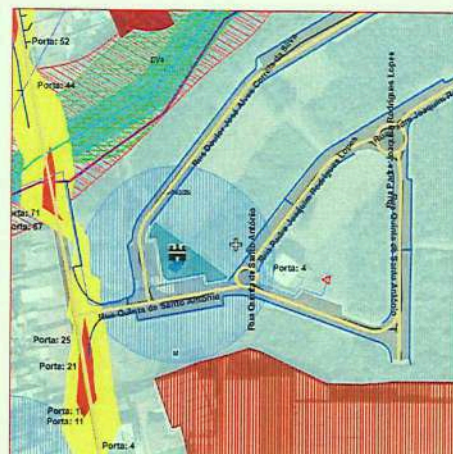
A alienação visa a integração em domínio privado da União de Freguesias de áreas de cedência para equipamento do **loteamento sem receção definitiva** (Capela de Santo António).

Análise técnica

2. A envolvente urbana caracteriza-se por edifícios de cave, rés-do-chão e um a dois andares. A Capela de Santo António é um equipamento religioso (Património).

3. Uma vez que na operação de loteamento foram cedidos 8.205,70m² para equipamento, pelo que os 172,10m² representam aproximadamente 2,10% da área.





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

Parques Infantis ¹	Desnecessário, dado que a envolvente já se encontra servida.
Espaços Fitness ¹	Desnecessário, dado que a envolvente já se encontra servida.
Paragens de autocarros	Desnecessário, dado que a envolvente já se encontra servida.
Ecopontos	Desnecessário, dado que a envolvente já se encontra servida.
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

5. Não se encontra colisões com outros interesses públicos na alienação.

Braga, 26 de abril de 2021

