

Património

3. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, que faz parte do limite do passeio localizado na Travessa do Bonfim da União das freguesias de Braga (São José de S. Lázaro e São João do Souto).

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 4.40m², que faz parte do limite do passeio localizado na Travessa do Bonfim da União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), melhor identificada na planta constante do processo, para posterior alienação a _____, nos termos do disposto na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei nº 75/2013, na sua redação atual. (Tem proposta que aponta no sentido de que a prossecução é de interesse público.)

Assunto: E/46197/2022 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 4,40m2

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 4,40 m2.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 4,40 m², com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação para a viabilidade de abertura de um vão no alçado principal, junto à porta de acesso à fração localizada no r/c, que permita a alteração da utilização da fração “A”, licenciada para armazém pelo alvará de licença de utilização n.º 126/2002, emitido em 13.05.02, para uma fração destinada a habitação unifamiliar.

2. Existem pareceres favoráveis por parte da Divisão de Manutenção de Infraestruturas e por parte da AGERE, para além de haver autorização do Condomínio para a pretendida alteração da fachada.

3. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, refere:

“A área que pretende adquirir localiza-se acima da cota de acesso à fração e, na prática, em nada prejudica a circulação pedonal, uma vez que se trata de uma área que culmina num gradeamento de acesso a nada.

Entende-se que a referida área não configura, sob o ponto de vista funcional, área de utilização para a circulação pedonal.”

Mais refere que existem declarações de responsabilidade dos autores dos projetos e que o projeto reúne condições de ser deferido”.

4. A Divisão de Mobilidade emitiu também parecer favorável, concluindo que “o espaço que o requerente pretende adquirir não tem qualquer relevância, não prejudicando a circulação pedonal da área envolvente.”

5. A Junta de Freguesia emitiu o seguinte parecer: “No pressuposto de terem sido ouvidos os moradores e o condomínio, e não havendo inconveniente por parte destes, a Junta de Freguesia não vê qualquer inconveniente na desafetação da parcela de terreno pedida para o fim em causa”.

6. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 4, 40m², que faz parte do limite do passeio localizado na Travessa do Bonfim da União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, que conclui que o valor ponderado que se adequa é de **352,00€** (trezentos e cinquenta e dois euros).

7. 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.

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.

10. 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.

11. 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, **com vista a melhorar as condições de salubridade e luminosidade.**

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 4,40 m².

Mais se **Propõe** que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente



PROCESSO _____ 432/2019
REQUERIMENTO _____ 46197/2022, DE 26/08/2022
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRA TRAVESSA DO BONFIM, 8, FREGUESIA DE UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BR
ASSUNTO _____ APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS POR INICIATIVA DO REQUERENTE

Informação: I/92779/DAT/2022
26/12/2022

APRECIÇÃO DO PEDIDO

Trata-se da alteração de utilização da fração "A" localizada no R/C esq., de um prédio habitacional em regime de propriedade horizontal, licenciado para "armazém" pelo alvará de licença de utilização n.º126/2002, emitido em 13.05.02, para uma fração destinada a habitação unifamiliar.

Pareceres

Parecer favorável por parte da DMI (Divisão de Manutenção de Infraestruturas)

Parecer favorável da AGERE (24.95.21, ramal de acesso em frente à entrada do edifício)

Parecer EDP Gás, até à data de hoje não obteve parecer, no entanto, verifica-se que as tubagens localizam-se no arruamento.

Parecer favorável por parte da DM – Divisão de Mobilidade

Face ao despacho favorável de 19-09-22 por parte do Sr. Vereador, o processo encontra-se deferido e completo.

PROPOSTA

De acordo com a informação por parte da Divisão do Património de 16.12.22, o processo deverá ser remetido à Eng. Conceição para avaliação do terreno a alienar, indicada no processo, para conclusão do processo.



BRAGA
Município

DMUOP / DU / DGU (DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA)

PROCESSO _____ 432/2019
REQUERIMENTO _____ 46197/2022, DE 26/08/2022
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRATRAVERSA DO BONFIM, 8, FREGUESIA DE UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BR
ASSUNTO _____ APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS POR INICIATIVA DO REQUERENTE

Informação: I/62110/DGU/2022
16/09/2022

APRECIAÇÃO DO PEDIDO

Face à exposição apresentada pelo requerente sob o registo de entrada n.º e/46197/2022, informa-se o seguinte:

Conforme requerimento registado em 11.04.2019, sob o n.º e/21333/2017, o munícipe pretende alterar a utilização da fração "A" localizada no R/C esq., de um prédio habitacional em regime de propriedade horizontal, licenciado para "armazém" pelo alvará de licença de utilização n.º126/2002, emitido em 13.05.02, para um uma fração destinada a habitação unifamiliar.

Pareceres

Parecer favorável por parte da DMI (Divisão de Manutenção de Infraestruturas)

Parecer favorável da AGERE (24.95.21, ramal de acesso em frente à entrada do edifício)

Parecer EDP Gás, até à data de hoje não obteve parecer, no entanto, verifica-se que as tubagens localizam-se no arruamento.

Análise Urbanística

- Sob o ponto de vista urbanístico, a pretensão insere-se num prédio em regime de propriedade horizontal, sendo todas as frações destinadas a habitação.
- Conforme projeto apresentado, as obras propostas não estão isentas de controlo prévio face ao seu enquadramento no disposto no artigo 4.º, n.º2, do RJUE, estando a operação urbanística sujeita a um licenciamento, uma vez, que propõe a alteração de vãos e a compra de 4,40m² ao domínio público para a viabilidade de abertura de um vão.
- A operação urbanística visa uma obra de edificação numa área classificada de "ER2 - Espaços residenciais" segundo o PDM.
- Cumpre as condições de edificabilidade previstas no ponto 2 do artigo 66º do Regulamento do PDM.
- Relativamente ao facto, anteriormente questionado e motivo de indeferimento, de não ter um lugar de estacionamento coberto tendo em conta o previsto no n.º 2 do artigo 107º do Reg. do PDM (Plano Diretor Municipal), uma vez, que se verifica estarmos perante um caso de "*comprovada impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica*" relativamente ao facto da fração encontrar-se desprovida de lugar de estacionamento, informa-se que, de acordo com a informação técnica n.º 20747/2020 de 04.05.2020 que conduziu à conclusão descrita no ponto 90, com a concordância da DSJC de 11.05.2020, poderá aceitar-se.
- Importa ainda sublinhar que se verifica que a fração existente, bem como as restantes, nenhuma possui garagem, não podendo ser criado um novo lugar de estacionamento interno, pela impossibilidade física ou economicamente inviável.
- Apresenta a ata de reunião de condomínio, não se opondo por unanimidade à alteração pretendida (ponto 4 alínea a)).
- A área de 4.40m² que o requerente pretende adquirir do domínio público, tem como objetivo a possibilidade para a abertura de um vão no alçado principal, junto à porta de acesso à fração localizada no r/c, afim de melhorar as condições de salubridade e luminosidade.
- Importa referir, que o condomínio autoriza a alteração da fachada.

- A área que pretende adquirir, localiza-se acima da cota de acesso à fração e na prática, em nada prejudica a circulação pedonal, uma vez que se trata de uma área que culmina num gradeamento de acesso a nada, conforme foto anexa.
- Entende-se que a referida área não configura, sob o ponto de vista funcional, área de utilização para a circulação pedonal.

Análise Regulamentar

A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

O plano de acessibilidades com representação da rede de espaços e equipamentos acessíveis está acompanhado de termo de responsabilidade do respetivo autor, que atesta que a execução da operação urbanística se conforma o DL n.º163/2008 de 08.08 e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que a Câmara Municipal fica igualmente dispensada da sua apreciação prévia conforme artigo 3º, n.º2 desse diploma, com a redação conferida pelo DL n.º136/2014 de 09.09.

Proposta

1. Caso haja decisão superior da alienação da parcela ao domínio público, o projeto reúne condições de ser deferido a alteração de uso, após avaliação da parcela.
2. A parcela deverá ser avaliada (Área adquirir – 4.40m2) para posterior decisão da alienação.
3. De remeter o processo para a Divisão do Património.

Processo nº 432/2019

Registo nº 46197/2022

Requerente:

Local da Obra: Travessa do Bonfim - União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)

Nº Informação: 68997/2022

Data: 10/10/2022

Unidade Orgânica: Divisão de Mobilidade

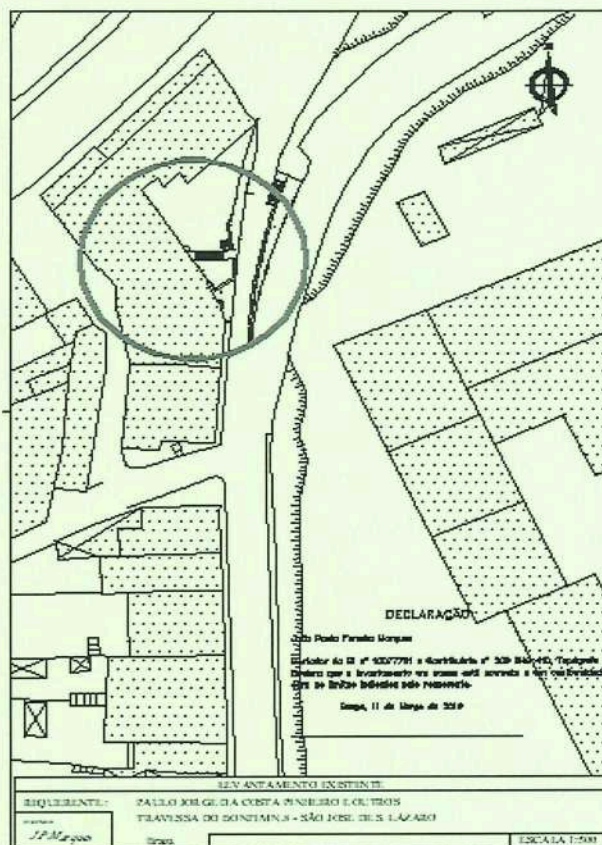
Técnico Responsável:

Informação Técnica

Analisou-se o presente Processo no seguimento da solicitação de Parecer por parte da **Divisão de Apreciação Técnica**,

No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

Do ponto de vista da mobilidade o espaço que o requerente pretende adquirir não tem qualquer relevância, não prejudicando a circulação pedonal da área envolvente.



Planta integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao Registo nº 46197/2022.

Processo n° 432/2019

Registo n° 46197/2022

Requerente:

Local da Obra: Travessa do Bonfim - União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)

Nº Informação: 68997/2022

Data: 10/10/2022

Unidade Orgânica: Divisão de Mobilidade

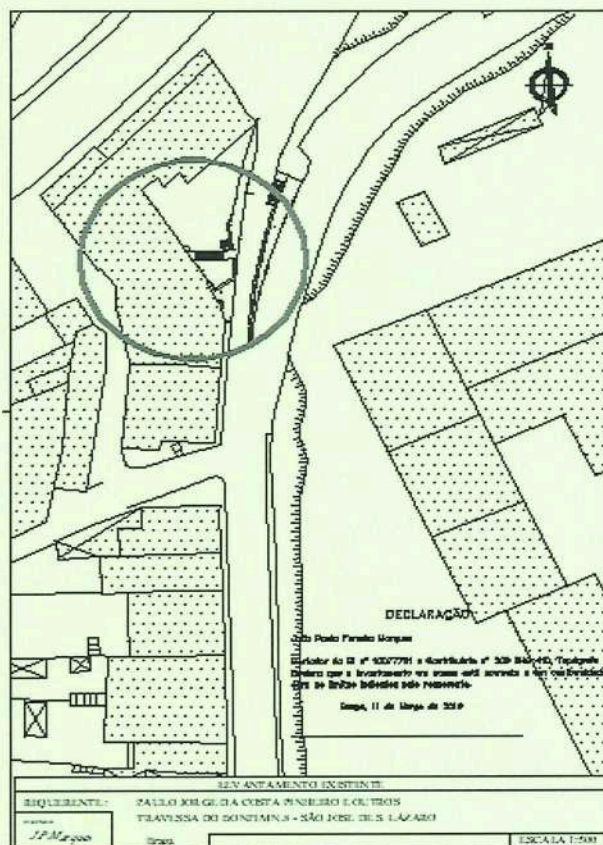
Técnico Responsável:

Informação Técnica

Analísou-se o presente Processo no seguimento da solicitação de Parecer por parte da **Divisão de Apreciação Técnica**,

No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

Do ponto de vista da mobilidade o espaço que o requerente pretende adquirir não tem qualquer relevância, não prejudicando a circulação pedonal da área envolvente.



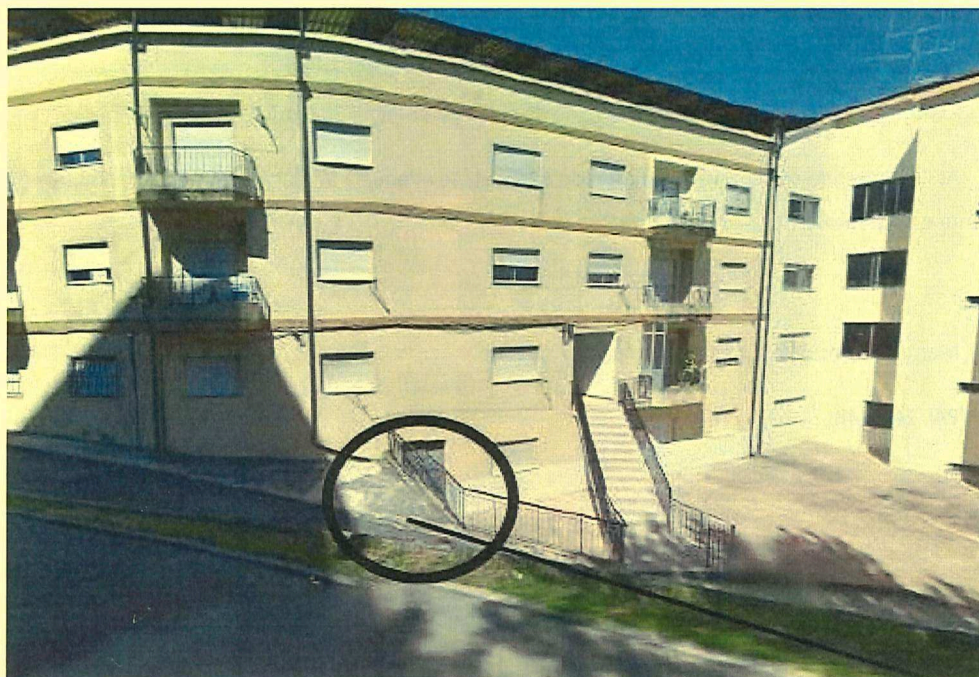
Planta integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao Registo nº 46197/2022.

PROCESSO 432/2019
REQUERIMENTO 46197/2022, DE 26/08/2022
REQUERENTE
LOCAL DA OBRATRAVESSA DO BONFIM, 8, U.F. DE BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E
SÃO JOÃO DO SOUTO)
ASSUNTO AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO

Informação: I/331/DAT/2023
04/01/2023

Informação

Pretende-se com a presente avaliação atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela de terreno com a área de 4.40m² que faz parte do limite do passeio localizado na Travessa do Bonfim da União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto.



(extrato da localização)

O requerente pretende adquirir ao Município a parcela com o objetivo de efetuar a abertura de um vão no alçado principal do prédio, junto à porta de acesso à fração localizada no r/c, melhorando as condições de salubridade e luminosidade da mesma.

As normas internacionais de avaliação impõem duas abordagens para a avaliação de imóveis.

O valor atribuído a um terreno pode ser encontrado através de duas abordagens:

- Método comparativo de mercado que é confiável se a evidência de vendas puder ser encontrada e analisada em relação a uma unidade comum;
- Método residual estático ou dinâmico para aferir a viabilidade económica de um empreendimento imobiliário. Com este método determina-se o potencial do investimento.

No caso em concreto, não se torna viável a utilização de qualquer dos métodos referidos para encontrar o valor da parcela a alienar. A avaliação é efetuada tendo em conta o fim a que se destina e no caso em apreço, o valor da parcela corresponde ao custo de construção acrescido da valorização da localização dentro do perímetro urbano da cidade de Braga.

Atende-se aos seguintes pressupostos:

- Execução do passeio - 50,00€/m²;
- Localização dentro do perímetro urbano da cidade de Braga - 30€/m².

Assim, entende-se ser o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa de 352,00€ (trezentos e cinquenta e dois euros).

