

6. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, sita no Lugar da Naia, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

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 109,00m², sita no Lugar da Naia, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento do logradouro do seu lote, 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. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 13896

Data: 14/02/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Informação desafetação domínio público UF Ferreiros e Gondizalves

PROPOSTA: Desafetação do domínio público municipal de uma parcela, com a área total de 109,00 m², sita no Lugar da Naia, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 109,00m².

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 109,00 m² destinada a arruamento, integrada em domínio público através dos alvarás de obras de loteamento n.º 49/89 e 18/94, da União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, destinada ao aumento do logradouro do seu lote.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Avaliação Técnica, da Divisão de Planeamento, da Divisão da Mobilidade e da União Freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

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

“O abandono em que se encontra a área destinada a zona verde contribuirá para a degradação da qualidade urbana que será desejável para o local, potenciando a possibilidade de rápida formação de vegetação selvagem, formação de condições de insalubridade”.

Mais refere que do ponto de vista urbanístico, a melhor solução nestes casos será a desafetação do domínio público, ficando o interessado consciente de que não pode solicitar qualquer intenção de edificabilidade, destinando-se o terreno apenas ao aumento do logradouro do lote.

4. A Divisão de Planeamento referiu que existe coletor de saneamento dentro da parcela, pelo que deve ser pedido parecer à AGERE. A AGERE emitiu o seguinte parecer: Em relação à rede de abastecimento de água

estas alterações não têm influência pois a rede existente encontra-se fora do espaço público a adquirir. Em relação à rede de drenagem de águas residuais não existe inconveniente desde que sejam cumpridas as seguintes condições: Deverá ser contemplada a anulação das 5 CRL e tamponamento dos ramais que não serão necessários face à redução de sete para dois lotes da responsabilidade do respetivo proponente da alteração; A caixa de visita e tubo de saneamento existentes no arruamento (espaço público) que pretendem adquirir, terá de obedecer à execução de uma caixa de visita no coletor fora do arruamento, ficando a caixa e tubagem no interior do lote como rede particular; As tampas das caixas de águas residuais deverão estar de acordo com o desenho anexo.

5. A Divisão de Mobilidade deferiu o pedido de desafetação da área pertencente ao domínio público destinada a arruamento justificando que a alteração não compromete o funcionamento da rede viária local onde o loteamento se insere, nem a função de acesso às propriedades marginais servidas pela mesma ou às zonas verdes contíguas afetas ao domínio público.

6. A União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves informou que não se opõe ao pedido de desafetação da referida parcela de terreno.

7. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 109,00m², que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **6.554,65€** (seis mil, quinhentos e cinquenta e quatro euros e sessenta e cinco cêntimos).

6. 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.

7. 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 n.º 280/2007.

8. 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. 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 alienação ao requerente, com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

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 109,00 m2, para posterior alienação ao requerente com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

Anexos:

- 1. Parecer da Divisão do Planeamento**
- 2. Parecer da Divisão de Avaliação Técnica**
- 3. Parecer da Divisão de Mobilidade**
- 4. Parecer da União de Freguesias Ferreiros e Gondizalves**
- 5. Parecer da AGERE**

Exmo. Senhor
Câmara Municipal de Braga
Praça do Município
4704 - 514 Braga

<i>Sua Refª:</i>	1397/2022	<i>Nossa Refª:</i>	S11978-202203-DE
<i>Sua Comunicação:</i>	21/01/2022	<i>Data:</i>	15/03/2022
<i>Assunto:</i>	Construção de infraestruturas de AA e SAR - Projeto de loteamento_ alteração. Requerente: Local da Obra: Rua Torre - Gondizalves - Braga		

Na sequência do correio eletrónico que acompanhava o ofício de V.Ex.^a n.º 1397/2022, processo n.º 1/1997/16076, com um exemplar do projeto de construção de infraestruturas do loteamento, em nome de Portovedo, para Rua Torre - Gondizalves - Braga, informamos:

O projeto de loteamento em análise em nome de Antunes Barros & Araújo, Lda., com alvará 18/94, para o lugar da Naia em Gondizalves dispõe de receção provisória de infraestruturas já concedida através da carta n.º 207/DPPC/07 de 11-12-2007.

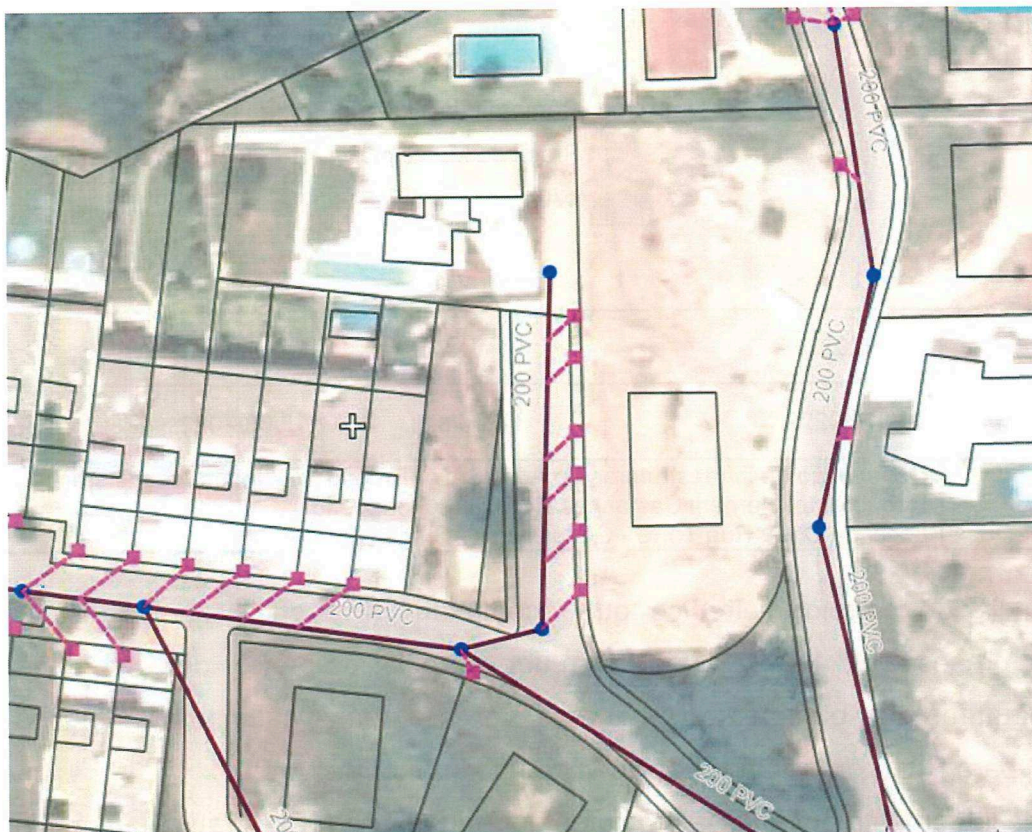
O projeto de alteração do loteamento, propõe as seguintes alterações:

- Na rua Mata Naia e rua Cachada aonde estavam previstos sete lotes de habitações unifamiliares em banda, propõe dois lotes com ampliação da zona de construção passando para o lote 15 e 16.
- No lote 54 aumenta a sua área de construção e propõe a aquisição de um espaço público (arruamento) previsto no loteamento.

Se forem viabilizadas estas alterações pela Câmara Municipal de Braga, refere-se o seguinte:

Em relação à rede de abastecimento de água estas alterações não têm influência pois a rede existente encontra-se fora do espaço público a adquirir.

Em relação à rede de drenagem de águas residuais não existe inconveniente desde que sejam cumpridas as seguintes condições:



- Deverá ser contemplada a anulação das 5 CRL e tamponamento dos ramais que não serão necessários face à redução de sete para dois lotes da responsabilidade do respetivo proponente da alteração.

- A caixa de visita e tubo de saneamento existentes no arruamento (espaço público) que pretendem adquirir, terá de obedecer à execução de uma caixa de visita no coletor fora do arruamento, ficando a caixa e tubagem no interior do lote como rede particular.

As tampas das caixas de águas residuais deverão estar de acordo com o desenho anexo.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Maria Bárbara

Assessoria de Obras Particulares

PROCESSO _____ 16076/1997
REQUERIMENTO _____ 9754/2022, DE 23/02/2022
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRA _____ LUGAR DA NAIA, U.F. DE FERREIROS E CONDIZALVES
ASSUNTO _____ APERFEIÇOAMENTO DO PEDIDO/RESPOSTA A OFÍCIO

MAXIMINOS

Informação: I/34440/DAT/2023
Autor: Maria da Conceição Gonçalves Concieiro, Eng.ª 26/04/2023

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelos alvarás nº 49/89 e 18/94 em nome de Antunes Barros e Araújo, Lda., para o qual já foram emitidas 10 alterações.

A alteração pretendida refere-se ao lote nº 54 do loteamento onde estava previsto a construção de uma moradia unifamiliar isolada composta por 1 piso abaixo da cota de soleira destinado a habitação e garagem e 2 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação.

Pretende-se com a presente alteração introduzir mais um piso abaixo da cota de soleira para habitação, aumentar a área de implantação, a área e o volume de construção, passando a construção a ser composta por 2 pisos abaixo da cota de soleira destinados a habitação e 2 pisos acima da cota de soleira, o primeiro dos quais destinado a garagem e habitação e o restante destinado a habitação. Pretende-se ainda aumentar a área do lote em 109.00m² à custa da redução da mesma área pertencente ao domínio público destinada a arruamento e prever a construção de uma piscina com a área máxima de 50.00m² a implantar no logradouro do lote.

A área de implantação passa a ser de 372.55m².

A área de construção abaixo da cota de soleira passa a ser de 272.50m².

A área de construção acima da cota de soleira passa a ser de 311.70m².

A área total de construção passa a ser de 584.20m².

O volume de construção passa a ser de 1752.60m³

Através do ofício Nº 1397/2022 de 20/01/2022 foi solicitado o parecer da AGERE-EM quanto ao coletor de saneamento existente dentro da parcela de terreno que o requerente pretende integrar no seu lote.

Foi recebido o parecer da AGERE-EM através do ofício com a referência S11978-202203-DE de 15/03/2022 impondo condições à viabilidade da pretensão, o qual deverá ser transmitido ao requerente para satisfação em caso de deferimento da alteração à licença de loteamento.

Através dos ofícios Nº15460/2022 e Nº15465/2022 de 27/06/2022 foram notificados os titulares dos lotes nº14 e nº15 para pronúncia sobre a presente alteração, pelo facto de confrontarem diretamente com a área do domínio público que se pretende desafetar do mesmo.

Não consta do processo qualquer exposição por parte dos proprietários dos referidos lotes.

Para cumprimento do solicitado pela Divisão de Património e para efeitos do previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, foi feita a notificação aos titulares dos restantes lotes do loteamento para pronúncia no prazo de 10 dias, através de


Anúncio, Edital nº 430/2023 de 07/03/2023. De acordo com a informação registada no SPO em 17/04/2023, não houve qualquer oposição à presente alteração de licença de loteamento.

O processo deve ser remetido à Divisão do Património para que seja desencadeado o procedimento de desafetação da parcela do domínio público para posterior alienação.

Proposta / Conclusão

Proponho que se remeta o processo à Divisão do Património

Maria da Conceição Gonçalves Concieiro



Processo nº 16076/1997

Registo nº 9754/2022

Requerente: Antunes, Barros & Araujo, Lda.

Local da Obra: Lugar da Naia - União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves

Nº Informação: 74241/2023

Data: 31/08/2023

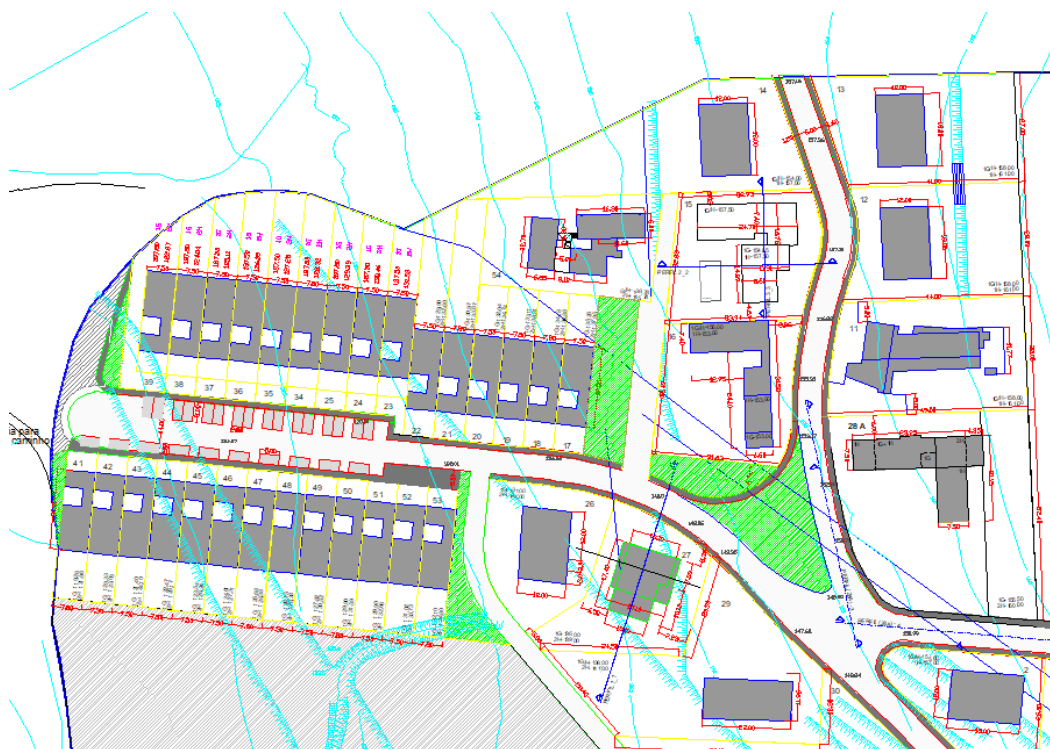
Unidade Orgânica: Divisão de Mobilidade

Técnico Responsável:

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da solicitação de parecer por parte da DCP, através da Informação n.º 9754/2023. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. A alteração pretendida prende-se com o aumento da área do lote nº 54 do loteamento, em 109m², mediante a desafetação de área pertencente ao domínio público destinada a arruamento.
2. A alteração pretendida não compromete o funcionamento da rede viária local onde o loteamento se insere, nem a função de acesso às propriedades marginais servidas pela mesma (lote 54) ou às zonas verdes contíguas afetadas ao domínio público.
3. Face ao exposto, no que concerne à Divisão de Mobilidade, considera-se que a proposta reúne condições para o deferimento.



Planta integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao Registo nº 9754/2022.

