

**19. LOTEAMENTO TITULADO PELO ALVARÁ Nº 19/2004 EM NOME BRAGUIMO-GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS, S.A, E PETROCÁVADO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS, S.A. – LUGAR DE INFIAS LUGAR DE PEDREIRAS OU INFIAS, LUGAR DE ARELA DE BAIXO E LUGAR DE SAPATELOS OU INFIAS - FREGUESIA DE BRAGA (S.VICENTE):**

Da **DMUOP** submetendo ao Executivo Municipal com vista à apreciação da Assembleia Municipal informação circunstanciada relativamente ao processo mencionado em epígrafe, tendo em vista a desafetação do domínio público municipal das áreas constantes no quadro da informação, anexa ao processo.

Proc. 7700/00 - Doc. Nº 488/URB/PED/16

Requerentes: BRAGUIMO, Gestão e Administração de Bens, SA e  
PETROCÁVADO, Investimentos Imobiliários e Mobiliários, SA

### Informação

---

Concordo com a informação da DGUEP/DGU que antecede.

Entretanto, cumpre fazer o enquadramento de uma questão prévia à apreciação da proposta de alteração do loteamento apresentada, que consiste na desafetação do domínio público municipal de áreas cedidas no âmbito da aprovação da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 19/2004.

Concretizando, a referida operação de loteamento previa a constituição de lotes destinados à construção de edifícios de habitação multifamiliar e comércio que as requerentes não pretendem levar a efeito, alegando que existe *"elevada oferta e até excessiva ao nível da habitação verificada na região, assumindo que qualquer investimento nesta área num futuro a médio e longo prazo representará apenas um acréscimo na oferta do produto imobiliário habitacional que não terá repercussões na procura do mesmo"* para além *"da elevada disponibilidade de fracções habitacionais ainda em comercialização que ambas as requerentes dispõem nos prédios construídos e que fazem parte do loteamento mencionado."*

Por outro lado, invocam o facto de existir *"procura e contactos com empresas que pretendem investir e que manifestamente representarão uma valorização acrescida, em primeira instância traduzida pela oferta directa de novos postos de trabalho e paralelamente pela criação indirecta de novas empresas contribuindo para o desenvolvimento económico e social do concelho"*.

Mais referem que *"as especificidades que as operadoras necessitarão em termos de implantação, bem como a necessidade de alteração do loteamento ao nível da sua utilização e das suas características intrínsecas, torna imperativa a necessidade da reformulação das áreas subjacentes ao loteamento"* circunstância que implica a reversão de áreas anteriormente cedidas ao domínio público no pressuposto da plena concretização da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 19/2004.

Ainda de acordo com a memória descritiva, *"justifica-se a pretensão para além dos motivos de ordem económica expostos, pelas mais-valias indiscutíveis para o município, quer em termos de enquadramento e regeneração urbana, quer em termos da redução do volume e densidade de capacidade construtiva proposta, em cerca de metade da aprovada, propondo-se agora cércas substancialmente reduzidas, sendo que as áreas de cedência ao domínio público propostas em*

**DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO**

*função da nova capacidade de construção, são bastante superiores ao que é legalmente exigido."*

Concluindo que "aprovação desta pretensão, terá como consequências imediatas a regeneração urbanística do local; o investimento em obras de infraestruturas de urbanização e de construção das 5 superfícies comerciais em questão, que relança o trabalho das empresas de construção da região envolvidas; promove o emprego direto de uma centena de pessoas e indireto de centenas de colaboradores e famílias; promovendo a concorrência do mercado e prestando serviços comerciais e de restauração e bebidas, de qualidade e com preços reduzidos."

A pretendida alteração do alvará de loteamento traduzir-se-á, portanto, numa diminuição substancial da área destinada a habitação, prevendo-se a redução de cerca de 217 fogos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS			
	ALVARÁ 19/04	ÁREAS A ALTERAR	ÁREAS FINAIS
Área da Parcela a Lotear	46.970,00 m <sup>2</sup>	1.850,00 m <sup>2</sup>	48.820,00 m <sup>2</sup>
Área Total dos Lotes	12.714,50 m <sup>2</sup>	---	25.392,00 m <sup>2</sup>
A.B.C.	Habitação	42.844,00 m <sup>2</sup>	- 25.954,00 m <sup>2</sup>
	Comércio / Serviços	1.800,50 m <sup>2</sup>	3.067,50 m <sup>2</sup>
	Posto Abastecimento Combustíveis	2.115,00 m <sup>2</sup>	
	Total	46.759,50 m <sup>2</sup>	26.873,00 m <sup>2</sup>
Volumetria	176.656,50 m <sup>3</sup>	- 66.615,50 m <sup>3</sup>	110.041,00 m <sup>3</sup>
Nº Fogos	357 (valor estimativo)	- 217 (valor estimativo)	140 (valor estimativo)

Assim, compete à Câmara Municipal e à Assembleia Municipal, perante a necessidade de reajustamento da morfologia do loteamento em função das actuais solicitações do mercado imobiliário, ponderar e decidir a desafecção das áreas que constam do quadro que se segue:

ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO			
	ALVARÁ 19/04	A DESAFECTAR	ÁREAS FINAIS
Passeios	2.961,00 m <sup>2</sup>	473,00 m <sup>2</sup>	2.488,00 m <sup>2</sup>
Arruamentos	6.109,00 m <sup>2</sup>	2.068,00 m <sup>2</sup>	4.041,00 m <sup>2</sup>
Estacionamento Público	2.893,50 m <sup>2</sup>	1.685,50 m <sup>2</sup>	1.208,00 m <sup>2</sup>
Nº de Lugares	236	131	105
Zonas Verdes e Utilização Colectiva	11.470,00 m <sup>2</sup>	4.340,00 m <sup>2</sup>	7.130,00 m <sup>2</sup>
Equipamento (Infra-Estrutura Viária)	8.561,00 m <sup>2</sup>	---	8.561,00 m <sup>2</sup>
Equipamentos (Parque Infantil e Campo de Jogos)	2.261,00 m <sup>2</sup>	2.261,00 m <sup>2</sup>	---
<b>TOTAL</b>	<b>34.255,50 m<sup>2</sup></b>	<b>10.827,50 m<sup>2</sup></b>	<b>23.428,00 m<sup>2</sup></b>

**DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO**

Perante a pretensão formulada, entendemos que a mesma tem enquadramento legal no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, expressamente nos artigos 27º, 43º e 44º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro.

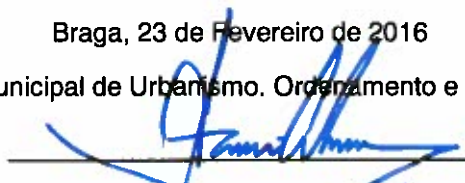
De igual modo, a jurisprudência acolhe essa possibilidade, como evidencia o Acórdão do STA cujo sumário infra se reproduz.

<u>Acórdãos STA</u>	<u>Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo</u>
Processo:	044470
Data do Acórdão:	20-10-1999
Tribunal:	3 SUBSECÇÃO DO CA
Relator:	MADEIRA DOS SANTOS
Descritores:	ALVARÁ LOTEAMENTO ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO CEDÊNCIA GRATUITA DE PARCELAS DE TERRENO DOMÍNIO PÚBLICO
Sumário:	<p>I - Nas sentenças, a emissão de juízos hipotéticos acerca de qualquer questão é absolutamente irrelevante, a não ser nos restritos casos em que tais juízos se insiram num processo mental preparador da produção de juízos categóricos e, nessa medida com estes se mostrem relacionados.</p> <p>II - A alteração ao alvará de loteamento pode incidir sobre quaisquer das especificações constantes do alvará alterado, pelo que o novo alvará pode modificar a previsão das cedências obrigatórias de parcelas a integrar no domínio público da câmara municipal.</p> <p>III - A passagem de novo alvará elimina da ordem jurídica, e "ab origine", o alvará pretérito e os seus efeitos, pelo que a solução urbanística visada pelo novo alvará não se encontra limitada, na sua concepção e execução, por pormenores constantes do alvará suprimido, como seja a determinação aí feita das parcelas a integrar no domínio público.</p>

Nestes termos, deve, pois, prosseguir tramitação para que o pedido seja submetido à apreciação do Executivo Municipal e da Assembleia Municipal, tendo em vista a desafectação do domínio público das áreas constantes do quadro acima inserido e que se encontram identificadas na planta anexa que faz parte integrante desta informação.

Braga, 23 de Fevereiro de 2016

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento



(António Zamith Rosas)

**Despacho do Vereador com competência delegada**

*Concordo.  
Ao Senhor Presidente da Câmara.*

Município de Braga, 25/2/2016

O Vereador, com competência delegada  
pelo Despacho do Presidente da Câmara  
de 28 de Outubro de 2013.



Miguel de Melo Barreira, Prof.

*Rel'ó Presidente da  
C.M. de Braga*

*— À reunião do Executivo Municipal*

*Vicente Pais*

*21 Fevereiro 2016*