

7. Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 326 m2, Freguesia Mire de Tibães.

Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal de uma parcela, com área total de 326 m2, na Freguesia Mire de Tibães, para posterior alienação ao requerente para integrar no lote 5, de que é proprietário, destinado a espaço jardinado, 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: 47790

Data: 16/05/2024

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: E/66579/2022 – Desafetação de parcela de terreno do domínio público municipal, com a área de 326 m2

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 326 m2.

Mais se PROPÕE que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente Miguel Gomes Ribeiro para integrar no lote 5, de que é proprietário, destinado a espaço ajardinado.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 326 m², cedida para espaço verde no âmbito da operação de loteamento n.º 18/2001, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente para integrar no lote 5, de que é proprietário, para espaço ajardinado.
2. Existem pareceres favoráveis por parte da Divisão de Planeamento, da Divisão de Gestão Urbanística e da Junta de Freguesia.
3. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno, que conclui que o valor ponderado que se adequa é de **19.789,83€** (dezanove mil, setecentos e oitenta e nove euros e oitenta e três cêntimos).
4. 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.
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, desonerando assim o município da obrigatoriedade da sua limpeza e conservação.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela, com área total de 326 m².

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente Miguel Gomes Ribeiro Ribeiro para integrar no lote 5, de que é proprietário, destinado a espaço ajardinado.

Anexos:

1. Parecer da Divisão de Planeamento;
2. Parecer da Divisão de Gestão Urbanística;
3. Parecer da Junta de Freguesia de Mire de Tibães;
4. Relatório de avaliação.

PROCESSO _____ 2973/1997
REQUERIMENTO _____ 50177/2021, DE 20/10/2021
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRA _____ RUA DO CÔVO, FREGUESIA DE MIRE DE TIBÃES
ASSUNTO OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - REFORMULAÇÃO DO PROJETO INICIAL APÓS A
EMIÇÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA (PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO)

Informação: I/16551/DGU/2022
Autor: Maria da Conceição Gonçalves Concieiro, Eng.ª 15/03/2022

Caracterização da Pretensão

O requerente através do registo E/17800/2021 de 20/04/2021 manifestar o seu interesse na aquisição da parcela de terreno que fora cedida para zona verde no âmbito do alvará de loteamento nº18/2001, com a área de 326.00m².

Foi proposto na informação I/40668/DGU/2021 de 23/06/2021 que equacionasse a alienação pretendida por parte do requerente e em caso favorável se transmitisse ao requerente a necessidade de submeter a alteração à licença de loteamento de acordo com o pretendido.

Foi transmitida a informação ao requerente sem que houvesse decisão superior na alienação do terreno.

O requerente através do registo E/50177/2021 de 20/10/2021 submete alteração à licença de loteamento com a integração do terreno de zona verde no lote nº5.

Análise da Pretensão

Conforme já referido na informação técnica I/40668/DGU/2021, a possibilidade da alienação da parcela cedida ao domínio público para espaços verdes deverá ser objeto de decisão superior.

Caso haja decisão favorável, a desafetação da parcela do domínio público será objeto de deliberação por parte do Executivo e posterior ratificação pela Assembleia Municipal com prévia avaliação por parte dos serviços da Câmara.

Só após ser efetivada a alienação do terreno é que poderá prosseguir a alteração à licença de loteamento.

Através da informação 14949 de 08/03/2022 a Divisão de planeamento prestou a informação solicitada pela DGU.

Proposta/Conclusão

À consideração superior.

Maria da Conceição Gonçalves Concieiro

Processo Obra: 2973/1997

Registo de entrada: 50177/2021

Requerente:

Local da obra: Rua do Côvo - Mire de Tibães

Informação: 14949 de 08/03/2022

Assunto: Operação de Loteamento - Reformulação do projeto inicial após a emissão do alvará de licença (pedido de alteração de loteamento) - Licenciamento

Técnico responsável: Filipe Manuel da Silva Vilas Boas

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico:

1. Solicita-nos o Sr. DMUOP parecer acerca do interesse de uma parcela de terreno, cedida em operação de loteamento com 326.00m² destinada a espaço verde, na perspetiva do Planeamento e no contexto urbano em que a mesma se insere. O requerente pretende alteração ao loteamento n.º 18/2001, a fim de adquirir a parcela identificada para ser integrada no lote 5 de que é proprietário a nascente da mesma, destinando-se esta a espaço ajardinado.

Análise técnica:

2. Sobre esta pretensão já nos pronunciamos com a I/41522/2021 (MGD), mas foi dado parecer inconclusivo por falta de indicação do requerente para o destino pretendido para a parcela a adquirir, que nesta nova entrada se tornou claro.

3. Analisada a presente pretensão, informa-se:

a) Face à Planta de Ordenamento: ER5 urbanizado;



b) Face à Planta de Condicionantes: sem condicionantes.



4. Não se vê inconveniente na eliminação do espaço verde de uso coletivo planeado para aquela localização, na parcela cedida em sede de operação de loteamento:

- a) por se encontrar numa zona de baixa densidade urbana;
- b) por se encontrar num cul de sac no limite do loteamento, afastado da população residente;
- c) pela reduzida dimensão;
- d) pela existência de um espaço de lazer e recreio a cerca de 150 m de distância da parcela em questão, de dimensão consideravelmente superior e com condições e localização mais favoráveis para o usufruto de todos os residentes na área circundante.



Fig.1 Vista geral do local (com identificação da parcela a vermelho)
(foto Google maps);

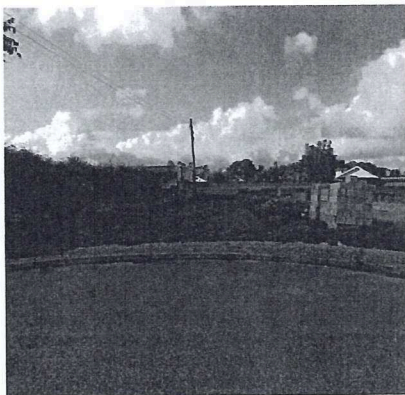


Fig.2 Parcela em questão (vista SE>NO)
(foto facultada pelos requerentes);



Fig.3 Espaço de lazer e recreio existente (a 150m a sul)
(foto Google maps).

Proposta de decisão:

5. Entendemos que a pretensão reúne as condições para ser deferida nos termos das questões que nos foram colocadas, cumprindo-se os restantes condicionalismos legais e procedimentais a verificar pela DGU.

O técnico,



Freguesia de Mire de Tibães

Concelho de Braga

Dr. Ricardo Rio
Câmara Municipal de Braga
Praça do Município
4700-435 BRAGA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
1952	19/01/2023	OF-9/2023	31/01/2023

Assunto: Desafetação de parcela de terreno na Rua do Côvo, freguesia de Mire de Tibães, com a área de 326m2.

A Junta de Freguesia de Mire de Tibães vem pelo presente dar resposta ao ofício nº 1952 emitido pela Câmara Municipal de Braga.

Após análise da parcela de terreno em causa, a Junta de Freguesia considera que a mesma não apresenta uma maior valia para a freguesia devido a sua localização. Assim sendo, damos parecer positivo a desafetação da parcela de terreno.

Por conseguinte, questionamos se o valor da desafetação não poderia traduzir-se num apoio para a Junta de Freguesia de Mire de Tibães?

Certo que esta questão merecerá a melhor das atenções.

Atentamente,

O Presidente da Junta de Freguesia,

Documento: E/50177/2021 e E/17800/2021

Resposta a: I/16551/DGU/2022

ASSUNTO: Avaliação de Parcela – Rua do Côvo – Freguesia de Mire de Tibães

1 – INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela de terreno do loteamento n.º 18/2001 destinada a espaço verde (com 326 m² segundo informação da DGU) na Freguesia de Mire de Tibães. A intenção do Requerente será de anexar a parcela ao seu lote (n.º 5). O pedido obteve informação favorável da Divisão de Planeamento pela informação 14949.

O PDM Braga 2015 enquadra genericamente a parcela como ER5 - urbanizado - Espaço Residencial, 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.

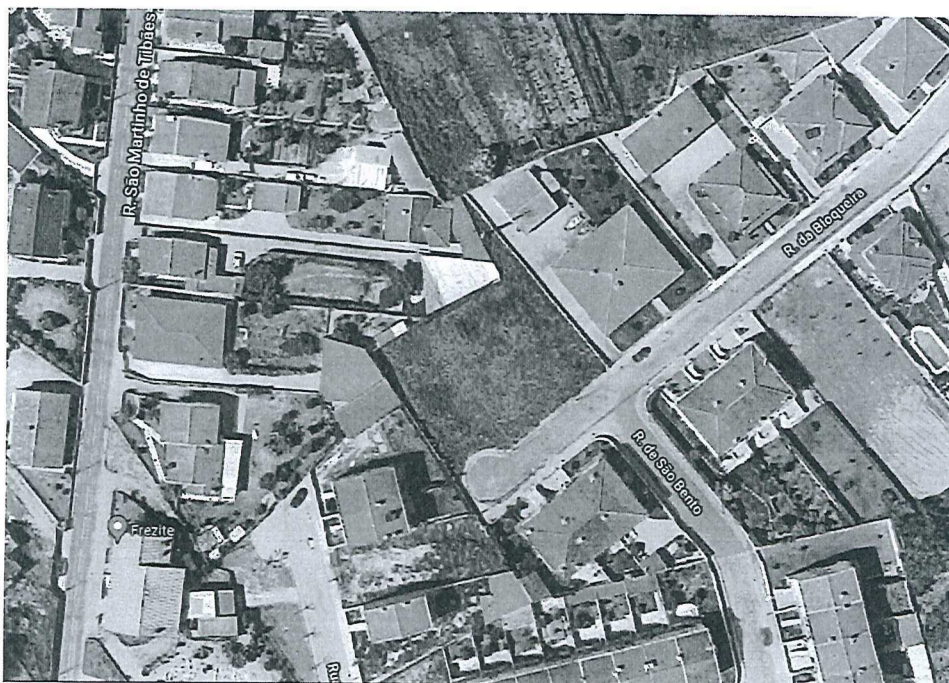


Fig. 1 - Planta de localização (base Google-Maps)

2 – AVALIAÇÃO

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



BRAGA
Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação



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	ER5
Uso	Habitação
IU	0,4
At - Área do terreno (m2)	326,00

Avaliação de imóvel	Parcela
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²) = 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 elétrica - 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.º 7 =	22,50%

R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	5,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = $Cu * IF * (1-R) * IU$	60,71
Vti - VALOR TERRENO = Vut * Ai	19 789,83 €

3. – CONSIDERAÇÕES

1. A área da parcela considerada foi a fornecida pela DGU/DPU.
2. Pese embora a parcela em apreço esteja afectada a espaço verde (segundo o AL n.º 18/2001), 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, ou seja, considerou-se que a parcela em apreço possui a capacidade revista no RPDM para este tipo de solo. 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 66.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

4. – CONCLUSÃO

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

- 19 789,83 € (Dezanove Mil setecentos e oitenta e nove Euros e oitenta e três Cêntimos).

A Comissão de Avaliação

Braga, 24 de outubro de 2022