PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/7049	**10190/2025**	**Proposta à Câmara Municipal**
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Desafetação do Domínio Público + Alienação de parcela de terreno, Travessa de São Miguel, Freguesia de Gualtar

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 total de 224,50 m2, sita na Travessa de São Miguel, Freguesia de Gualtar.

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação ao requerente, Uxozino Unipessoal, Lda., com vista à constituição de dois lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros e à reconfiguração do espaço público e estacionamento no alvará de obras de loteamento n.º 32/99.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 224,50 m2 destinada a zona de equipamento, integrada em domínio público através do alvará de obras de loteamento n.º 32/99, da Freguesia de Gualtar, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, tendo em vista a constituição de dois lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros e à reconfiguração do espaço público.

2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Apreciação Técnica, da Divisão de Planeamento, da Divisão de Mobilidade e da Freguesia de Gualtar.

3. A Divisão de Apreciação Técnica emitiu parecer favorável onde, em síntese, referiu que “a concretização da operação urbanística, nos moldes propostos, implica a ocupação de

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 1 / 35

224,50 m2 de área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999 e sobre a ocupação dessa área, considera que faz todo o sentido a continuidade do estacionamento ao longo do arruamento e a consequente otimização das infraestruturas a executar (que contribuirá para a sua racional gestão futura, com redução da área e consequentes custos associados à sua manutenção)".

4. A Divisão de Planeamento considera que a alienação da parcela não é prejudicial ou colide com o interesse público, referindo que: "Analisada a solução urbanística apresentada, não se vê inconveniente na alienação da referida parcela pertencente ao domínio público municipal. A proposta apresentada afigura até uma mais valia na reorganização daquela área, na medida em que permitirá estabelecer uma ligação entre a Rua da Poça e a Travessa da Avenida de São Miguel, eliminando a rua sem saída anteriormente proposta. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, a proposta apresentada reúne condições para obter parecer favorável."

5. A Divisão de Mobilidade é de parecer favorável, fundamentando a sua posição nos seguintes termos: "No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas. A nova proposta de esquema viário é substancialmente mais adequada do que a anteriormente prevista no loteamento, porquanto promove a ligação entre dois impasses existentes, sem diminuição do número de lugares de estacionamento, e garantindo um desenho urbano coerente e apropriado. Pelo exposto, no que a esta Divisão concerne, não se vislumbram inconvenientes na pretensão."

6. A Freguesia de Gualtar informou que não se opõe à aquisição pelo requerente da referida parcela de terreno, se assim for entendimento do Município, complementando com a seguinte informação: "Com a construção prevista, o número de fogos e de habitantes vai aumentar significativamente, como se depreende não só da área de construção prevista como também da natureza, finalidade e uso da construção (área comercial e turística)."

7. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 224,50 m2, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de 12.046,69€ (doze mil, quarenta e seis euros e sessenta e nove cêntimos).

8. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 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.

9. 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.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 2 / 35

10. 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.

11. 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, n.º 1, alíneas g) e ccc) da mesma Lei, conferindo à Câmara Municipal competência material para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, e apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

Atento o que precede, somos a considerar que:

1. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;

2. 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;

3. 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;

4. 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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/5376 de 19 de Fevereiro de 2025.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Propõe-se que a Câmara Municipal submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área total de 224,50 m2, sita na Travessa de São Miguel, Freguesia de Gualtar.

Mais se propõe que, após aprovada a desafetação, a Câmara Municipal aprove a alienação ao requerente, Uxozino Unipessoal, Lda. da mesma parcela de terreno, com vista à constituição de dois lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros e à reconfiguração do espaço público e estacionamento no alvará de obras de loteamento n.º 32/99.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 3 / 35

Anexos:
1. Avaliação Imobiliária
2. Informação Divisão de Apreciação Técnica
3. Informação Divisão de Mobilidade
4. Informação Divisão de Planeamento
5. Parecer Assembleia de Freguesia de Gualtar

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 4 / 35

Processo : Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da desafectação do domínio público, com uma área de 224,50 m^2, situada junto à Travessa de São Miguel, freguesia de Gualtar

Processo: AVAL 1741

Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga

Tipo de Imóvel: 1 Parcela de Terreno destinada a Zona de Equipamentos, com 224,50 m^2

Localização: Travessa de São Miguel, freguesia de Gualtar, Braga

Data: Junho de 2024

Ver o Verso Consultoria, Lda

932 225 090
geral@veroversocom
www.veroverso.com

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 5 / 35

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária ____ **2**

2. Objectivo da Avaliação ____ **3**

2.1. Identificação de Outros Destinatários ____ 3

3. Objecto de Avaliação – Identificação ____ **3**

4. Identificação do Imóvel ____ **3**

5. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais ____ **3**

6. Características ____ **4**

6.1. Do Imóvel ____ 4

6.2. Da Envolvente ____ 6

7. Estimativa da Justa Indemnização ____ **6**

7.1. Critério de avaliação - terreno ____ 6

8. Avaliação da Parcela ____ **8**

8.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela ____ 12

8.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas ____ 12

9. Declaração do Perito Avaliador ____ **13**

10. Planta de Localização ____ **13**

11. Documentação Fornecida ____ **14**

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 6 / 35

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR: VER-O-VERSO
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº
1050-009 LISBOA
Tlf: +351 93 222 50 90
vitor_reis@veroverso.com

IMÓVEL: 1 Parcela de Terreno destinada a Zona de Equipamentos, com 224,50 m^2, localizada na Travessa de São Miguel, freguesia de Gualtar, Concelho de Braga.

CLIENTE: CMB – Câmara Municipal de Braga

ÂMBITO: A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:	07 de Junho de 2024.
Data da última avaliação:	não consta
Valor Global da Justa Indemnização:	**12 046,69 €** (doze mil, quarenta e seis euros e sessenta e nove cêntimos)

O Avaliador Responsável

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 7 / 35

2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Maio de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor da Justa Indemnização de acordo com os critérios do Código das Expropriações.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, em representação de Ver-o-Verso, Ldª, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

2.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

3. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de 1 Parcela de Terreno destinada a Zona de Equipamentos, com 22450 m^2, localizada na Travessa de São Miguel, freguesia de Gualtar, Concelho de Braga, sendo o valor médio de valorização de 53,66 euros/m^2, conforme consta do parágrafo 8.1.

4. Identificação do Imóvel

A parcela a desafectar do domínio público situa-se numa urbanização destinada a habitação com o Alvará de Loteamento N.º 32/1999, conforme Alteração nº 4, de 16 de Janeiro de 2023.

5. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 8 / 35

6. Características

6.1. Do Imóvel

De acordo com a informação prestada, a parcela de terreno, com 224,50 m^2 é uma área de terreno cedida ao domínio público para equipamento

Trata-se de uma parcela de configuração irregular, numa zona situada à cota da rua apenas ocupada por vegetação espontânea.

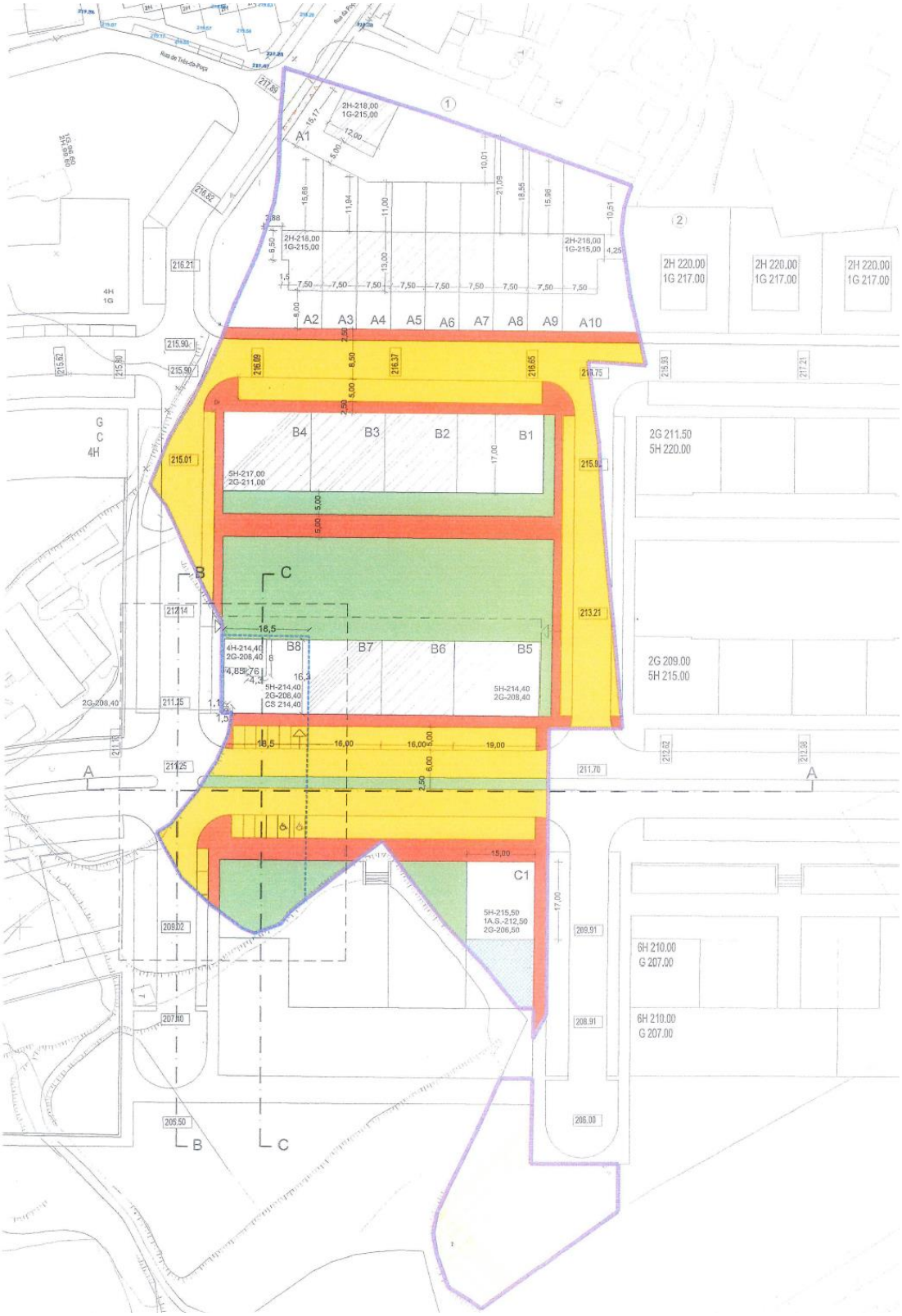
A parcela insere-se num loteamento destinado a habitação, com as seguintes características:

Área Total do terreno	15270,00m2
Área Total do terreno a lotear	15270,00m2
Terreno a ceder ao domínio privado da C.M.Braga	151,00m2
A.S. - Área de serviços - Comércio, Escritórios, Similares de hotelaria	
Área a ceder ao domínio público:	
Arruamentos	3608,87m2
Passeio	1461,00m2
Espaços verdes e de utilização coletiva	2795,35m2
Equipamento	1120,00m2
Indíce de implantação	0,24
Indíce de construção	0,99
Densidade populacional	225 hab./há
Número de lugares de estacionamento ao ar livre	102

O terreno está descrito na Conservatória sob os números 814 e 829
e inscrito na matriz com o número 2496

QUADRO SINÓPTICO												Confrontações			
LOTES	Utilização Nº Pisos	Área de Lote (m2)	Dimensão Média	Área de Garagem	Área de A.S.	Nº Comércios	Área de Habitação	Nº Fogos	Área de Implantação	Área de Construção	Volume de Construção	Norte	Nascente	Sul	Poente
A1	1G+2H	655,52	IRREGULAR	112,00	-----	-----	224,00	1	112,00	336,00	1008,00	Lote A8	Lote A2 a A7	Arruamento	(1)
A2	1G+2H	546,11	IRREGULAR	107,25	-----	-----	214,50	1	107,25	321,75	965,25	Lote A3	Arruamento	Caminho	Lote A1
A3	1G+2H	261,15	7,5x34,82	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A4	Arruamento	Lote A2	Lote A1
A4	1G+2H	240,90	7,5x32,12	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A5	Arruamento	Lote A3	Lote A1
A5	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A6	Arruamento	Lote A4	Lote A1
A6	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A7	Arruamento	Lote A5	Lote A1
A7	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A8	Arruamento	Lote A6	Lote A1
A8	1G+2H	306,45	7,5x40,86	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A9	Arruamento	Lote A7 e A1	(1)
A9	1G+2H	286,80	7,5x38,24	97,50	-----	-----	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A10	Arruamento	Lote A8	(1)
A10	1G+2H	503,30	IRREGULAR	107,25	-----	-----	214,50	1	107,25	321,75	965,25	(2)	Arruamento	Lote A9	(1)
B1	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	-----	-----	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Zona Verde	Zona Verde	Lote B2	Arruamento
B2	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	-----	-----	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B1	Zona Verde	Lote B3	Arruamento
B3	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	-----	-----	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B2	Zona Verde	Lote B4	Arruamento
B4	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	-----	-----	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Lote B3	Zona Verde	Arruamento	Arruamento
B5	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	-----	-----	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Zona Verde	Arruamento	Lote B6	Zona Verde
B6	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	-----	-----	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B5	Arruamento	Lote B7	Zona Verde
B7	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	-----	-----	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B6	Arruamento	Lote B8	Zona Verde
B8	2G+5H	301,55	16,3x18,50	603,10	-----	-----	1435,30	14	301,55	2038,40	6115,20	Lote B7	Arruamento	Zona Verde	Zona Verde
C1	2G+1AS+5H	255,00	17,0x15,00	510,00	255,00	2	1275,00	15	255,00	1785,00	5355,00	Arruamento	Domínio Privado CMB	Zona Verde	Arruamento
TOTAIS	-----	6133,78	-----	6236,10	255,00	2	15013,30	109	3822,55	21249,40	63748,20	-----	-----	-----	-----

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 9 / 35



Planta do Loteamento sem escala.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 10 / 35

Planta da Parcela sem escala.

De acordo com a Informação Técnica I/44988/DAT/2024 fornecida, da relação entre a área de terreno e a área de construção após a alteração solicitada, resultam os valores de 1,17 m^2/m^2 de índice de utilização máximo admissível e 0,86 m^2/m^2 acima da cota de soleira, valor este que foi adoptado na nossa análise.

6.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona destinada a habitação já fora do núcleo urbano da cidade de Braga, caracterizada por um uso habitacional multifamiliar, estando praticamente todos os espaços construídos e ocupados.

Possui bons acessos rodoviários, sendo servida principalmente pela N103.

Nas proximidades encontra-se o Hospital de Braga, a Escola de Medicina e o Braga Retail Center.

7. Estimativa da Justa Indemnização

7.1. Critério de avaliação - terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 11 / 35

medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento das parcelas no meio onde estão inseridas e o seu potencial construtivo, aferido através do Alvará de Loteamento, conforme anteriormente referido.

Nos termos do n.º 1 do Art. 25º do Código das Expropriações, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em solo apto para construção e solo apto para outros fins.

Considera o n.º 2 daquele artigo solo apto para a construção:

O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

O que está destinado de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas no ponto 4.4.1.;

O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10 do Código das Expropriações.

Considera ainda o n.º 3 do mesmo artigo o solo apto para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto anterior.

Para a parcelas em causa considerou-se que reunia as condições para ser classificada como ***solo apto para a construção***.

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o constante na Alteração nº 6 à Operação de Loteamento nº 48/2001, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal, considerando para o efeito a capacidade construtiva média da operação de loteamento, que é de 0,41 m^2/m^2.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 12 / 35

8. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º (…)

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;

b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;

c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;

d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;

e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;

f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;

g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;

h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;

i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 13 / 35

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Assim, o valor do solo a expropriar resultará da expressão seguinte:

V = ((E x C) x (F1 + F2)-D) x (1-R), sendo:

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m^2 a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente ≤ 15%

F2 - fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, atingirá 10%).

D – despesas necessárias ao reforço das infrarestuturas.

R - fator de risco (≤ 15%).

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$CP = CS * 1{,}30 * CR * CO + VT * CT$

$VT = (CL * 270 – 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 0 em que:

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 14 / 35

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT — é o valor do terreno;

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas *f*), *g*) e *h*) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

- Para estimativa do Custo Actual foi consultado o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova publicado pelo INE, que a Fevereiro de 2019 apresentava um valor de 90,91 e a Fevereiro de 2024 (última estimativa) o valor de 118,92. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **928,80 €/m2 de área bruta,** à data da avaliação, para Habitação.

- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 8 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 15 / 35

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	4,71%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,0%
b) Passeios	0,50%	0,0%
c) Abastecimento de Água	1,00%	0,25%
d) Saneamento	1,50%	0,25%
e) Rede Electrica	1,00%	0,25%
f) Águas Pluviais	0,50%	0,25%
g) Estação depuradora	2,00%	0,25%
h) Rede Gás	1,00%	0,25%
i) Rede Telefónica	1,00%	0,25%
Factor Resultante		**7,5%**
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		**6,7%**

A adopção de 4,71% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 1,1. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 16 / 35

8.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela

Partindo da Fórmula anteriormente descrita de **V = ((E x C) x (F1 + F2)-D) x (1-R)**, temos que:

Lote	DESIGNAÇÃO	ÁREA Total	Edificabilidade Loteamento	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
	Equipamentos	224,50	0,86	928,80 €	193,07	6,7%	62,40 €	53,66 €	12 046,69 €
TOTAL		**224,50**	**0,86**		**193,07**			**53,66 €**	**12 046,69 €**

8.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de:

Parcela	**12 046,69 €**	**doze mil, quarenta e seis euros e sessenta e nove cêntimos**

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 17 / 35

9. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.

Lisboa, 07 de Junho de 2024

Vítor Reis

10. Planta de Localização

Sandra Pimentel Hairstylists
Alto da Quinta do Amorim
Rua Dr. Sousa Reis
Rua Dr. Sousa Reis Pereira
Rua Dr. Sousa Reis Pereira
Rua Dr. Sousa Reis Pereira

11. Documentação Fornecida

BRAGA
Município

DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO [DMGT]
DEPARTAMENTO DE URBANISMO [DU]
DIVISÃO DE APRECIAÇÃO TÉCNICA [DAT]

PROCESSO 862/2018
REQUERIMENTO 29569/2024, DE 03/05/2024
REQUERENTE UXOZINO - UNIPESSOAL, LDª
LOCAL DA OBRA RUA DE BARROS, FREGUESIA DE GUALTAR
ASSUNTO LICENCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS POR INICIATIVA DO REQUERENTE

Autor: José Vilas Boas, *Arqt.º*

Informação: I/44988/DAT/2024
09/05/2024

A. APRECIAÇÃO DO PEDIDO

A.1. Enquadramento

A.1.1. **UXOZINO - UNIPESSOAL, LDª** apresenta elementos adicionais à operação de loteamento sita na Rua de Barros, da Freguesia de Gualtar.

A.1.2. Mantém intenção de constituir 2 lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros e propõe a reconfiguração do espaço público e do estacionamento (com recurso a área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999).

A.1.3. Esta solução foi precedida de contactos com o técnico autor da proposta, a quem manifestamos o propósito de conferir continuidade, quer ao arruamento situado entre ambos os lotes, quer ao aparcamento público de viaturas, evitando o arruamento que lhe era perpendicular e que resultava numa solução viária interiorizada, assente num arruamento sem saída.

A.1.4. Acresce que esta solução permite dispor de uma melhor composição/organização do espaço público e obter uma área de cedência ao domínio municipal mais alargada (que resultará num menor valor da compensação pela não cedência da totalidade da área para espaços verdes / equipamento a imputar à requerente).

A.2. Instrução

A.2.1. O pedido encontra-se devidamente instruído.

A.3. Análise

A.3.1. O terreno a lotear encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço residencial (ER2).**

A.3.2. A operação urbanística incide sobre prédio pertencente à requerente, descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º 1777, da freguesia de Gualtar, e inscrito na matriz com o n.º 150, com a área de 15.285 m². Daqui serão loteados **14.940,60 m²**, considerando a subtração das parcelas sobrantes, que totalizam **344,40 m²** (15.285 m² - 344,40 m² = 14.940,60 m²). Acresce parcela com **151 m²**, propriedade da autarquia, descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º 1920, da freguesia de Gualtar, e inscrito na matriz com o n.º 2806 (resultante da cedência ocorrida no âmbito do loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 32/1999). Daqui resulta que a área a lotear corresponde a **15.091,60 m²** (14.940,60 m² + 151 m²).

A.3.3. Ponderados os valores estabelecidos no PDM vigente, verifica-se que o índice de utilização máximo admissível corresponde a 1,40 m²/m², sendo que acima da cota de soleira não pode ultrapassar o valor de 1,00 m²/m². A proposta prevê os valores de 1,17 m²/m² e 0,86 m²/m², respetivamente.

A.3.4. O índice de impermeabilização corresponde a 53,20%, inferior ao máximo de 60% estabelecido no PDM.

A.3.5. No que concerne ao estacionamento, os lugares previstos no loteamento contemplam as necessidades de aparcamento público resultantes da área de construção e uso pretendidos, considerando os lugares que resultam da reconfiguração de 224,50 m² pertencentes ao Alvará de Loteamento n.º 32/1999 e que foram cedidos para equipamento naquela operação urbanística.

A.3.6. Os lugares de parqueamento privativo serão assegurados pelas garagens previstas no interior dos lotes (situadas nos pisos abaixo da cota de soleira).

A.3.7. Assim, valida-se o cumprimento dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial.

A.3.8. Não obstante, considero pertinente a resolução do seguinte:

a) A concretização da operação urbanística, nos moldes propostos, implica a ocupação de **224,50 m²** de área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999. Sobre a ocupação dessa área, considero que faz todo o sentido a continuidade do estacionamento ao longo do arruamento e a consequente otimização das infraestruturas a executar (que contribuirá para a sua racional gestão futura, com redução da área e consequentes custos associados à sua manutenção). A seguinte imagem delimita a área que se pretende afetar à intervenção:

Praça Conde de Agrolongo 4704 - 514 Braga
Balcão Único Municipal
MOD-URB.10.01_00

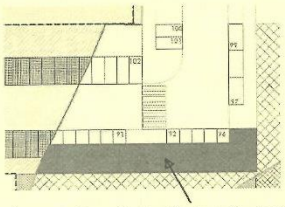
Tel. 253 203 150 - Fax 253 613 387

www.cm-braga.pt - e-mail: municipe@cm-braga.pt
Horário contínuo de 2.ª a 6.ª feira das 9h00 às 17h30
Página 1 de 3

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 19 / 35

BRAGA
Município

DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO [DMGT]
DEPARTAMENTO DE URBANISMO [DU]
DIVISÃO DE APRECIAÇÃO TÉCNICA [DAT]



Área previamente destinada a Equipamento (EQ2)	224.50 m²
PASSAM A EXISTIR:	
Área para estacionamento	61.0 m²
Área para passeios	163.5 m²

b) **Deverá ser tomada decisão** sobre a disponibilidade desta área para implementação da solução urbanística que, a ser aceite, implicará a consulta do promotor do loteamento titulado pelo Alvará n.º 32/1999 (ao caso a empresa Dias & Rodrigues, L.da), por forma a salvaguardar que seja invocado o direito de reversão, bem como a avaliação daquela superfície de terreno.

A.3.9. As prescrições dos lotes constam do seguinte quadro sinótico:

Áreas							Altura fachada	Volumetria	Cota soleira	N.º Pisos		UA	Camas
Lote		Implantação	Construção										
			↓CS		↑CS	Total				↓CS	↑CS		
			Gar / Ár. Tec.	Turismo	Turismo								
1	1965,00 m²	1965,00 m²	1984,00 m²	1460,00 m²	9278,00 m²	**12722,00 m²**	24,00 m	34161,00 m³	209	2	7	230	368
2	1062,00 m²	650,00 m²	1300,00 m²	-	3646,00 m²	**4946,00 m²**	18,00 m	10938,00 m³	206	2	6	81	193
Total	**3027,00 m²**	**2615,00 m²**	**3284,00 m²**	**1460,00 m²**	**12924,00 m²**	**17668,00 m²**	-	**45099,00 m³**	-	-	-	**311**	**561**

Nota: UA = unidades de alojamento

A.1.1. As áreas de cedência ao domínio municipal e domínio privado do município correspondem a **12.409,00 m²**, assim distribuídas:

Cedências ao domínio municipal	Faixa de rodagem	2084,40 m²	**12064,60 m²**
	Estacionamento	1355,20 m²	
	Passeio	1973,50 m²	
	Espaços Verdes	3772,60 m²	
	Equipamento	2878,90 m²	
Cedências ao domínio privado do município	Parcela 1	207,40 m²	**344,40 m²**
	Parcela 2	137,00 m²	
Total		**12.409,00 m²**	

A.1.2. Complementarmente, deve a requerente promover a infraestruturação das áreas integradas no Alvará de Loteamento n.º 32/1999 (527,00 m²), dando continuidade à faixa de rodagem, passeio e estacionamento, requerendo o correspondente aditamento ao respetivo processo.

A.3.10. A área prevista para equipamento (2878,90 m²) suplanta a exigência mínima para esse fim (2876,80 m²). A superfície a ceder para espaços verdes (3772,60 m²) é inferior ao mínimo legalmente estabelecido no regulamento do PDM (4315,20 m²), donde resulta um deficit de **542,60 m²**. Atendendo à dimensão e tipologia do loteamento, sua envolvente e improvável agregação com outras áreas confrontantes (além das já associadas), entendo que não se justifica a cedência da totalidade de área para este fim. Contudo, implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 20 / 35

Ver o Verso Consultoria Lda *Consultoria, Formacões & Edicões*
Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esqº 1900-095 Lisboa

BRAGA
Município

DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO [DMGT]
DEPARTAMENTO DE URBANISMO [DU]
DIVISÃO DE APRECIAÇÃO TÉCNICA [DAT]

A.3.11. Se efetuada em numerário, a compensação da área para espaços verdes corresponde ao valor de **59.757,89 €**, assim calculado:

Compensação C = [(L*K*A(m²)*V)/2) + (Aev*10 (€/m²)]		Valores
Fator de Localização	L	1,0
Coeficiente Urbanístico	K	0,25
Área a compensar (A_{ev}+A_{eq})	A	542,60 m²
Valor do preço por metro quadrado de construção	V	801,06 €/m²
Área não cedida para espaços verdes	C	542,60 m²
Montante da Compensação		**59.757,89 €**

A.3.12. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **110.615,49 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = i x l x u x A x C (€)		Turismo
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	1,2
Área bruta de construção	A	14.384,00 m²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/ m²
Valor (TMU)		**110.615,49 €**

A.3.13. O que perfaz o total de **170.373,38 €** (59.757,89 € + 110.615,49 €).

A.3.14. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável**, pelo que proponho:

B.1.1. a **tomada de decisão** sobre a disponibilidade da área de 527,00 m² para implementação da solução urbanística apresentada (cf. expresso na alínea a) do ponto A.3.8 e procedimentos aí expostos).

B.1.2. o **deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento** (caso seja aceite a cedência de área atrás referida), estando sujeita ao pagamento de Taxa Municipal de Urbanização e à retribuição de compensação pela não cedência de área para espaços verdes (ao que acresce o montante que resulte da avaliação da área de 527,00 m²).

A.4. Verificando-se o deferimento do pedido, os **projetos de especialidades referentes às obras de urbanização** ficarão sujeitos a comunicação prévia, nos termos do RJUE.

O Técnico,
(José Vilas Boas, Ar

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 21 / 35

Ver o Verso Consultoria Lda *Consultoria, Formacões & Edicões*
Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esqº 1900-095 Lisboa

40/2023

Livro _____

Folhas _____

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

ALTERAÇÃO Nº 4 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 32/99 – PROCº Nº 4327/1998 – E/3538/2022 – DIAS & RODRIGUES, LIMITADA – LUGAR DE BARROS – FREGUESIA DE GUALTAR - BRAGA:

Nos termos do artº. 27º. do D.L. nº. 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n º 136/2014, de 9 de setembro, e por despachos do Vereador do Pelouro do Urbanismo de **2019/11/23 e 2021/09/09**, praticados no uso de competências subdelegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara de **2019/11/13,** são alteradas as prescrições do **Alvará de Loteamento nº 32/99**, acima identificado, alterações essas que respeitam o PDM e constam do seguinte:

1. Aumenta a área total a lotear para **15 270m2**, bem como a área total de implantação que passa a ser de **3 622,55m2**, a área total de construção que passa a ser de **21 249,40m2** e o volume total de construção que passa a ser de **63 748,20m3**;

2. A presente alteração refere-se à anexação de uma parcela de terreno com a área de **1 400m2** (descrita na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº **814/Gualtar** e inscrita na matriz urbana no **artº 2496º** da respetiva Freguesia que resultou do loteamento titulado pelo alvará **32/99**, (classificada como terreno sobrante). Em consequência da referida anexação aumenta a área do terreno a lotear supra mencionada, bem como a área total dos lotes que passa a ser de **6 133,78m2**. É criado um novo lote designado por **lote B8**, na continuidade dos edifícios que já se encontram construídos nos **lotes B5 a B7**. Assim, o loteamento passa a ser constituído por **19 lotes de terreno** e **109 fogos**. O lote agora criado, designado por **lote B8**, destina-se a habitação multifamiliar constituído por **7 pisos** e **14 fogos** (1º ao 4º andar **3 fogos/piso**, 5º andar **2 fogos/piso**), sendo 2 pisos abaixo da cota de para garagem (com a área de **603,10m2**) e **5 pisos** acima da cota de

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 22 / 35

soleira (c.s. **241,40**) para habitação (com a área de **1 435,30m2**), sendo individualizado do seguinte modo:

LOTE B8 – Com a área de **301,55m2**, possuindo **301,55m2** de área de implantação, **2 038,40m2** de área de construção, confrontando a norte com lote B7, nascente com arruamento, sul e poente com zona verde;

3. A área cedida ao domínio público municipal aumenta para **8 985,22m2,** à custa de parte da área da parcela anexada, supra referida **(1 098,45m2)** sendo redistribuída pelas seguintes parcelas: **559,10m2** para arruamentos passando para **3 608,87m2**, **211m2** para passeios, passando para **1 461m2**, **328,35m2** para espaços verdes e de utilização coletiva, passando para **2 795,35m2**, as quais ficam automaticamente integradas no mesmo domínio público municipal, conforme planta anexa. Mantém-se a área cedida para equipamento (**1 120m2**);

4. Em consequência da presente alteração foram apresentados aditamentos aos projetos de especialidade cujos trabalhos a executar são os seguintes:

a) – Infraestruras viárias;

b) – Infraestruras de abastecimento de água, águas pluviais e águas residuais;

c) – Infraestruras elétricas;

e) – Infraestruturas telecomunicações;

4.1 Os referidos projetos mereceram parecer favorável da E-REDES, AGERE-EM, nas condições dos ofícios constantes do processo. Os projetos de infraestruturas viárias, drenagem de águas pluviais, têm parecer favorável dos respetivos serviços municipais, conforme informações constantes do respetivo processo. Relativamente à infraestrutura telefónica foi apresentado o respetivo projeto, instruído de acordo com a legislação em vigor;

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 23 / 35

Livro _____

Folhas _____

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

4.2 Para conclusão dos trabalhos de urbanização foi fixado o prazo de **12 meses**;

5. Com vista a assegurar a boa e regular execução dos trabalhos de urbanização foi fixada nova caução no valor de **46 149,43€**, efetuada mediante garantia bancária com o **nº 00125-02-2289578**, emitida pelo **MILLENNIUM**, em **29/12/2021**, a favor da **Câmara Municipal**;

6. Foi fixada a **Taxa Municipal de Urbanização** no valor de **10 164,33€**, paga **pela fatura/recibo nº 017/430 de 06/01/2023;**

7. **Compensou** o Município, por áreas não cedidas para zonas verdes e equipamento no valor de **42 639,84€,** paga pela **fatura/recibo nº 017430 de 06/01/2023;**

A autorização de loteamento encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º **AP. 74 de 1999/09/30/Freguesia de Gualtar**, e a **parcela de terreno anexada** encontra-se descrita na mesma Conservatória sob o n.º sob o nº **814/Gualtar**;

Esta alteração fica sujeita a registo obrigatório na Conservatória do Registo Predial, sob pena de não produzir efeitos;

Braga e Direção Municipal (DMUOP), 16 JAN. 2023

O VEREADOR DO URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO,

O DIRECTOR MUNICIPAL DE GESTÃO DO TERRITÓRIO,

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 24 / 35

CONTA:	
Faturas/recibo nº 017/430 de 06/01/2023 .	
Alteração ao Alvará:	1 029,95 €
T.M.U:	10 164,33 €
Comp.:	43 639,84 €
Total:	53 834,12 €

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 25 / 35

QUADRO SINÓPTICO												Confrontações			
LOTES	Utilização Nº Pisos	Área de Lote (m2)	Dimensão Média	Área de Garagem	Área de A.S.	Nº Comércios	Área de Habitação	Nº Fogos	Área de Implantação	Área de Construção	Volume de Construção	Norte	Nascente	Sul	Poente
A1	1G+2H	655,52	IRREGULAR	112,00	------	------	224,00	1	112,00	336,00	1008,00	Lote A8	Lote A2 e A7	Arruamento	(1)
A2	1G+2H	546,11	IRREGULAR	107,25	------	------	214,50	1	107,25	321,75	965,25	Lote A3	Arruamento	Caminho	Lote A1
A3	1G+2H	261,15	7,5x34,82	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A4	Arruamento	Lote A2	Lote A1
A4	1G+2H	240,90	7,5x32,12	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A5	Arruamento	Lote A3	Lote A1
A5	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A6	Arruamento	Lote A4	Lote A1
A6	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A7	Arruamento	Lote A5	Lote A1
A7	1G+2H	240,00	7,5x32,00	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A8	Arruamento	Lote A6	Lote A1
A8	1G+2H	306,45	7,5x40,86	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A9	Arruamento	Lote A7 e A1	(1)
A9	1G+2H	286,80	7,5x38,24	97,50	------	------	195,00	1	97,50	292,50	877,50	Lote A10	Arruamento	Lote A8	(1)
A10	1G+2H	503,30	IRREGULAR	107,25	------	------	214,50	1	107,25	321,75	965,25	(2)	Arruamento	Lote A9	(1)
B1	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	------	------	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Zona Verde	Zona Verde	Lote B2	Arruamento
B2	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	------	------	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B1	Zona Verde	Lote B3	Arruamento
B3	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	------	------	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B2	Zona Verde	Lote B4	Arruamento
B4	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	------	------	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Lote B3	Zona Verde	Arruamento	Arruamento
B5	2G+5H	323,00	19,0x17,00	646,00	------	------	1615,00	10	323,00	2261,00	6783,00	Zona Verde	Arruamento	Lote B6	Zona Verde
B6	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	------	------	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B5	Arruamento	Lote B7	Zona Verde
B7	2G+5H	272,00	16,0x17,00	544,00	------	------	1360,00	10	272,00	1904,00	5712,00	Lote B6	Arruamento	Lote B8	Zona Verde
B8	2G+5H	301,55	16,3x18,50	603,10	------	------	1435,30	14	301,55	2038,40	6115,20	Lote B7	Arruamento	Zona Verde	Zona Verde
C1	2G+1AS+5H	255,00	17,0x15,00	510,00	255,00	2	1275,00	15	255,00	1785,00	5355,00	Arruamento	Domínio Privado CMB	Zona Verde	Arruamento
TOTAIS	------	6133,78	------	6236,10	255,00	2	15013,30	108	3622,55	21269,40	63748,20	------	------	------	------

Área Total do terreno	15270,00m2
Área Total do terreno a lotear	15270,00m2
Terreno a ceder ao domínio privado da C.M.Braga	151,00m2
A.S. - Área de serviços - Comércio, Escritórios, Similares de hotelaria	
Área a ceder ao domínio público:	
Arruamentos	3608,87m2
Passeio	1481,00m2
Espaços verdes e de utilização coletiva	2785,35m2
Equipamento	1120,00m2
Índice de implantação	0,24
Índice de construção	0,99
Densidade populacional	225 hab./há
Número de lugares de estacionamento ao ar livre	102

O terreno está descrito na Conservatória sob os números 814 e 829
e inscrito na matriz com o número 2496

Legenda:
1 - José dos Santos Barata
2 - Herdeiros de José das Neves Moreira

LEGENDA:

Terreno a ceder ao domínio privado da C.M. Braga
A.S. - Área de serviços - Comércio, escritórios, similares de hotelaria

Arruamentos

Passeio

Espaços verdes e de utilização coletiva

Equipamento

Edifícios Construídos

Limite do terreno

Limite área sobrante - 1400m²

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA
É a planta que faz parte integrante da alteração n.º 4
ao Alvará de Loteamento n.º 32/99, aprovada por
despacho(s) de 2019/11/23 e 2021/09/09
DMUOP, 16 JAN 2023
STO
/10/2019

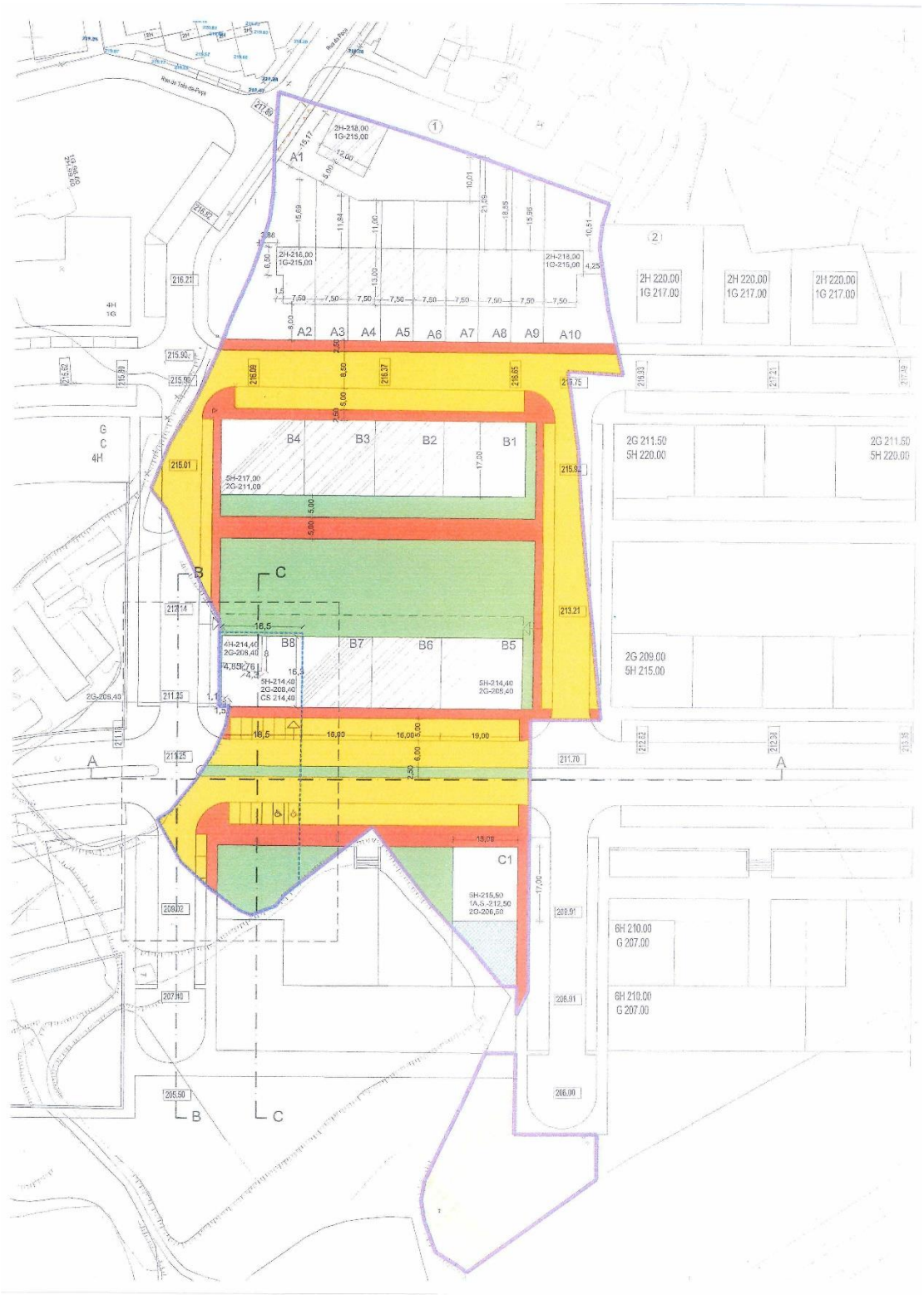
N

ARQUITETOS

Proj :. Artur Vilaça, arq.	Requerente :. Dias e Rodrigues, Lda.		Desenho :. 01
Col :. -	Local da Obra :. Lugar de Barros, Gualtar, Braga		
Data :. setembro 2019	Peça(s) desenhada(s) :. Planta de Síntese	Processo nº :. 026U2018	Escala :. 1/1000

Este desenho é propriedade intelectual dos seus autores, não podendo ser reproduzido para qualquer propósito a não ser o aqui expresso, sem prévia autorização por escrito dos mesmos. DL 63/85 de 14 de Março

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 26 / 35



Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 27 / 35

PROCESSO **862/2018**
REQUERIMENTO **29569/2024**, DE 03/05/2024
REQUERENTE UXOZINO - UNIPESSOAL, LDª
LOCAL DA OBRA RUA DE BARROS, FREGUESIA DE GUALTAR
ASSUNTO LICENCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS POR INICIATIVA DO REQUERENTE

Informação: I/44988/DAT/2024
Autor: José Vilas Boas, *Arqt.º* 09/05/2024

A. APRECIAÇÃO DO PEDIDO

A.1. Enquadramento

A.1.1. **UXOZINO - UNIPESSOAL, LDª** apresenta elementos adicionais à operação de loteamento sita na Rua de Barros, da Freguesia de Gualtar.

A.1.2. Mantém intenção de constituir 2 lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros e propõe a reconfiguração do espaço público e do estacionamento (com recurso a área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999).

A.1.3. Esta solução foi precedida de contactos com o técnico autor da proposta, a quem manifestamos o propósito de conferir continuidade, quer ao arruamento situado entre ambos os lotes, quer ao aparcamento público de viaturas, evitando o arruamento que lhe era perpendicular e que resultava numa solução viária interiorizada, assente num arruamento sem saída.

A.1.4. Acresce que esta solução permite dispor de uma melhor composição/organização do espaço público e obter uma área de cedência ao domínio municipal mais alargada (que resultará num menor valor da compensação pela não cedência da totalidade da área para espaços verdes / equipamento a imputar à requerente).

A.2. Instrução

A.2.1. O pedido encontra-se devidamente instruído.

A.3. Análise

A.3.1. O terreno a lotear encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço residencial (ER2).**

A.3.2. A operação urbanística incide sobre prédio pertencente à requerente, descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º 1777, da freguesia de Gualtar, e inscrito na matriz com o n.º 150, com a área de 15.285 m^2. Daqui serão loteados **14.940,60 m^2**, considerando a subtração das parcelas sobrantes, que totalizam **344,40 m^2** (15.285 m^2 - 344,40 m^2 = 14.940,60 m^2). Acresce parcela com **151 m^2**, propriedade da autarquia, descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º 1920, da freguesia de Gualtar, e inscrito na matriz com o n.º 2806 (resultante da cedência ocorrida no âmbito do loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 32/1999). Daqui resulta que a área a lotear corresponde a **15.091,60 m^2** (14.940,60 m^2 + 151 m^2).

A.3.3. Ponderados os valores estabelecidos no PDM vigente, verifica-se que o índice de utilização máximo admissível corresponde a 1,40 m^2/m^2, sendo que acima da cota de soleira não pode ultrapassar o valor de 1,00 m^2/m^2. A proposta prevê os valores de 1,17 m^2/m^2 e 0,86 m^2/m^2, respetivamente.

A.3.4. O índice de impermeabilização corresponde a 53,20%, inferior ao máximo de 60% estabelecido no PDM.

A.3.5. No que concerne ao estacionamento, os lugares previstos no loteamento contemplam as necessidades de aparcamento público resultantes da área de construção e uso pretendidos, considerando os lugares que resultam da reconfiguração de 224,50 m^2 pertencentes ao Alvará de Loteamento n.º 32/1999 e que foram cedidos para equipamento naquela operação urbanística.

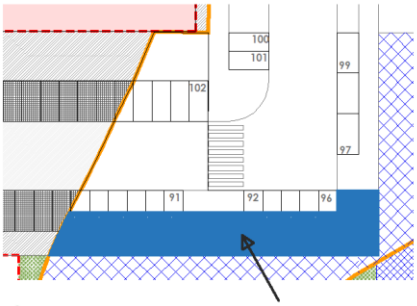
A.3.6. Os lugares de parqueamento privativo serão assegurados pelas garagens previstas no interior dos lotes (situadas nos pisos abaixo da cota de soleira).

A.3.7. Assim, valida-se o cumprimento dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial.

A.3.8. Não obstante, considero pertinente a resolução do seguinte:

a) A concretização da operação urbanística, nos moldes propostos, implica a ocupação de **224,50 m^2** de área anteriormente cedida para equipamento, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999. Sobre a ocupação dessa área, considero que faz todo o sentido a continuidade do estacionamento ao longo do arruamento e a consequente otimização das infraestruturas a executar (que contribuirá para a sua racional gestão futura, com redução da área e consequentes custos associados à sua manutenção). A seguinte imagem delimita a área que se pretende afetar à intervenção:

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 28 / 35



Área previamente destinada a Equipamento (EQ2)	224.50 m²
PASSAM A EXISTIR:	
Área para estacionamento	61.0 m²
Área para passeios	163.5 m²

b) **Deverá ser tomada decisão** sobre a disponibilidade desta área para implementação da solução urbanística que, a ser aceite, implicará a consulta do promotor do loteamento titulado pelo Alvará n.º 32/1999 (ao caso a empresa Dias & Rodrigues, L.da), por forma a salvaguardar que seja invocado o direito de reversão, bem como a avaliação daquela superfície de terreno.

A.3.9. As prescrições dos lotes constam do seguinte quadro sinótico:

Áreas							**Altura fachada**	**Volumetria**	**Cota soleira**	**N.º Pisos**		**UA**	**Camas**
Lote		**Implantação**	**Construção**										
			↓CS		**↑CS**	**Total**				**↓CS**	**↑CS**		
			Gar / Ár. Tec.	**Turismo**	**Turismo**								
1	1965,00 m²	1965,00 m²	1984,00 m²	1460,00 m²	9278,00 m²	**12722,00 m²**	24,00 m	34161,00 m³	209	2	7	230	368
2	1062,00 m²	650,00 m²	1300,00 m²	-	3646,00 m²	**4946,00 m²**	18,00 m	10938,00 m³	206	2	6	81	193
Total	**3027,00 m²**	**2615,00 m²**	**3284,00 m²**	**1460,00 m²**	**12924,00 m²**	**17668,00 m²**	**-**	**45099,00 m³**	-	-	-	**311**	**561**

Nota: UA = unidades de alojamento

A.1.1. As áreas de cedência ao domínio municipal e domínio privado do município correspondem a **12.409,00 m²**, assim distribuídas:

Cedências ao domínio municipal	Faixa de rodagem	2084,40 m²	**12064,60 m²**
	Estacionamento	1355,20 m²	
	Passeio	1973,50 m²	
	Espaços Verdes	3772,60 m²	
	Equipamento	2878,90 m²	
Cedências ao domínio privado do município	Parcela 1	207,40 m²	**344,40 m²**
	Parcela 2	137,00 m²	
Total		**12.409,00 m²**	

A.1.2. Complementarmente, deve a requerente promover a infraestruturação das áreas integradas no Alvará de Loteamento n.º 32/1999 (527,00 m²), dando continuidade à faixa de rodagem, passeio e estacionamento, requerendo o correspondente aditamento ao respetivo processo.

A.3.10. A área prevista para equipamento (2878,90 m²) suplanta a exigência mínima para esse fim (2876,80 m²). A superfície a ceder para espaços verdes (3772,60 m²) é inferior ao mínimo legalmente estabelecido no regulamento do PDM (4315,20 m²), donde resulta um deficit de **542,60 m²**. Atendendo à dimensão e tipologia do loteamento, sua envolvente e improvável agregação com outras áreas confrontantes (além das já associadas), entendo que não se justifica a cedência da totalidade de área para este fim. Contudo, implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 29 / 35

A.3.11. Se efetuada em numerário, a compensação da área para espaços verdes corresponde ao valor de **59.757,89 €**, assim calculado:

Compensação C = [(L*K*A(m²)*V)/2) + (Aev*10 (€/m²)]		**Valores**
Fator de Localização	**L**	1,0
Coeficiente Urbanístico	**K**	0,25
Área a compensar (A_{ev}+A_{eq})	**A**	542,60 m²
Valor do preço por metro quadrado de construção	**V**	801,06 €/m²
Área não cedida para espaços verdes	**C**	542,60 m²
Montante da Compensação		**59.757,89 €**

A.3.12. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **110.615,49 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = i x l x u x A x C (€)		**Turismo**
Tipo de operação urbanística	**i**	0,008
Localização da operação urbanística	**l**	1
Tipo de utilização das edificações	**u**	1,2
Área bruta de construção	**A**	14.384,00 m²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	**C**	801,06 €/ m²
Valor (TMU)		**110.615,49 €**

A.3.13. O que perfaz o total de **170.373,38 €** (59.757,89 € + 110.615,49 €).

A.3.14. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável**, pelo que proponho:

B.1.1. a **tomada de decisão** sobre a disponibilidade da área de 527,00 m² para implementação da solução urbanística apresentada (cf. expresso na alínea a) do ponto A.3.8 e procedimentos aí expostos).

B.1.2. o **deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento** (caso seja aceite a cedência de área atrás referida), estando sujeita ao pagamento de Taxa Municipal de Urbanização e à retribuição de compensação pela não cedência de área para espaços verdes (ao que acresce o montante que resulte da avaliação da área de 527,00 m²).

A.4. Verificando-se o deferimento do pedido, os **projetos de especialidades referentes às obras de urbanização** ficarão sujeitos a comunicação prévia, nos termos do RJUE.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 30 / 35

Processo nº 862/2018
Registo nº 29569/2024
Requerente: UXOZINO - Unipessoal, Ldª
Local da Obra: Rua de Barros - Gualtar

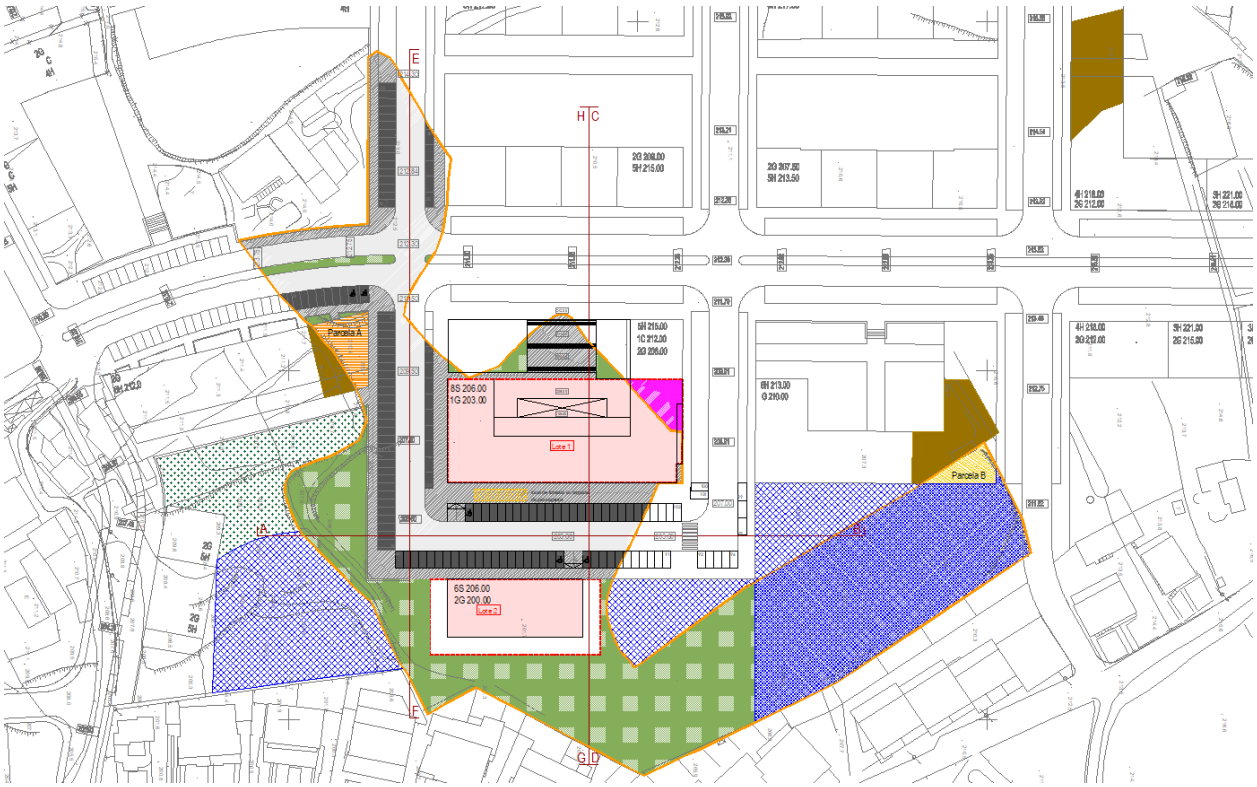
Nº Informação: 53760/2024
Data: 29/05/2024
Unidade Orgânica: Divisão de Mobilidade
Técnico Responsável: Tiago Alves da Silva

Informação Técnica

Analisou-se o presente processo no seguimento da solicitação de parecer por parte da Divisão de Património. É pretendida a alienação de uma parcela de terreno com vista à reorganização do esquema viário do loteamento. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. A nova proposta de esquema viário é substancialmente mais adequada do que a anteriormente prevista no loteamento, porquanto promove a ligação entre dois impasses existentes, sem diminuição do número de lugares de estacionamento, e garantindo um desenho urbano coerente e apropriado.

2. Pelo exposto, no que a esta Divisão concerne, não se vislumbram inconvenientes na pretensão.



Planta integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao Registo nº 29569/2024.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 31 / 35

PROCESSO: 1 / 2018 / 862 / 0

REGISTO DE ENTRADA:	29569, de 03/05/2024
REQUERENTE:	UXOZINO - Unipessoal, Lda.
LOCAL DA OBRA:	Rua de Barros - Gualtar
INFORMAÇÃO:	51513 de 22/05/2024
ASSUNTO:	Apresentação de elementos por iniciativa do requerente

1. PRETENSÃO:

1.1. Solicita a Divisão de Património pronúncia sobre a viabilidade de desafetação de parcela, pertencente ao domínio público municipal, anteriormente cedida para espaço de equipamentos, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 32/1999.

2. ENQUADRAMENTO:

2.1 Estabelecendo um breve enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a parcela de terreno que é pretendida alienar encontra-se na sua totalidade inserida em Solo Urbanizável – Espaços Residenciais – ER2, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º, do RPDMB.

2.2 Relativamente à Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, a parcela de terreno encontra-se classificada como Zonas Mistas.

3. ANÁLISE:

3.1 Analisada a solução urbanística apresentada, não se vê inconveniente na alienação da referida parcela pertencente ao domínio público municipal. A proposta apresentada afigura-se até uma mais valia na reorganização daquela área, na medida em que permitirá estabelecer uma ligação entre a Rua da Poça e a Travessa da Avenida de São Miguel, eliminando a rua sem saída anteriormente proposta.

4. PROPOSTA:

4.1 Face ao exposto, e salvo melhor opinião, a proposta apresentada reúne condições para obter parecer favorável.

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 32 / 35

À consideração superior,

Rui Jesus, Arq.º

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 33 / 35

Parecer – Processo 862/2018

No exercício da tradição e de uma boa prática, solicitou a Câmara Municipal de Braga emissão de parecer à freguesia de Gualtar relativamente ao processo supracitado. Está em causa a desafetação de um terreno do domínio público municipal cedido no âmbito da operação de loteamento 32/1999 com a área de 224,50 m^2, por forma a que este no âmbito da operação urbanística supracitada possibilite um melhor ordenamento urbanístico.

A operação urbanística a que se refere o processo 862/2018, está inserida em área de grande densidade habitacional, que engloba a Rua Amália Costa Lima, Travessa dos Sameiros e Avenida S. Miguel, com cerca de quatro centenas de fogos.

Com a construção prevista, o número de fogos e de habitantes vai aumentar significativamente, como se depreende não só da área de construção prevista como também da natureza, finalidade e uso da construção (área comercial e turística).

Acontece que para o edificado construído e o que se propõe agora construir através do processo 862/2018 o único acesso carral e pedonal disponível é feito através da Rua Amália Costa Lima, cuja plataforma tem apenas 7 metros de largura, facto que vai agravar ainda mais a mobilidade, o trânsito e a segurança do local. Para esta situação, a Junta de Freguesia de Gualtar tem alertado de forma sistemática a Câmara Municipal de Braga há mais de 15 anos, sem que os acessos previstos no "Plano de Pormenor" tenham sido executados, para grande insatisfação dos habitantes da zona anteriormente referida. O acesso a que nos referimos reporta-se à ligação dos dois troços da Av. de S. Miguel, interrompidos por uma faixa de terreno de propriedade particular. A ligação destes dois troços permitiria disponibilizar acessibilidade em via com quatro faixas de rodagem com separatória a partir da Rua de Barros e em quatro direções distintas, a saber:

1 – Através da Rua de Barros, para a EM 590;

2 – Através da Rua de Barros e da Rua Velha de Barros, para a ex-EN 103;

3 – Pela Rua Velha de Barros e Rua da Pedreira, para a ex-EN 103;

4 – Pela Rua da Raia, para a ex- EN 103.

Pelo exposto se percebe a importância e urgência da ligação dos dois troços da Av. de S. Miguel, que são como já referimos do conhecimento da Câmara Municipal de Braga e dos atuais e antigos Vereadores do Planeamnto e Urbanismo.

Prevê-se ainda no processo 862/2018 o pagamento de uma taxa de compensação urbanística de 145.396,93€, proveniente da não integração no domínio público de uma "área verde" de 1320,20m^2. Sobre este assunto é entendimento da Assembleia de Freguesia de Gualtar, que é um direito moral, de responsabilidade municipal e até legal, que as verbas provenientes das taxas relativas à retirada de áresas verdes ou de

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 34 / 35

equipamento legalmente previstas para a aprovação de operações de urbanização, sejam reinvestidas na freguesia para igual ou similar destino/utilização.

Entende por fim que as questões de estacionamento, são basilares para o trânsito e mobilidade, daí que a proposta avançada parece corresponder à ocupação prevista pela operação de loteamento suprareferida, devendo no entanto exigir-se que todo o aparcamento privativo legalmente estabelecido, nomeadamente para a construção prevista, não seja à superfície mas sim em áreas de cave e sub-cave, como aliás parece depreender-se da análise da proposta.

Assim, a Assembleia de Freguesia de Gualtar reunida ordinariamente a 25 de setembro de 2024 e na sequência de pedido formulado pela Junta de Freguesia de Gualtar, após solicitação de parecer feito pela Câmara Municipal de Braga relativo ao processo nº 862/2018, deliberou o seguinte:

1 – Por unanimidade dos membros da Assembleia de Freguesia de Gualtar, dar parecer favorável à proposta feita pela Direção Municipal de Gestão do Território (DMGT); Departamento de Urbanismo (DU) e Divisão de Apreciação Técnica (DAT) da Câmara Municipal de Braga, referente ao processo 862/2018, desde que assumidas e concretizadas previamente as seguintes exigências:

a) A ligação dos dois troços da Av. S. Miguel, por forma a assegurar outras acessibilidades e a aumentar e qualificar as condições de mobilidade, trânsito e segurança, como anteriormente se ilustrou;
b) Acautelar no projeto e no licenciamento do processo 862/2018 o aparcamento privativo que se justifique em áreas de cave e sub-cave dos prédios a construir e não à superfície;
c) Reinvestir na área da freguesia e para a mesma natureza e fim igual ou similar (área verde) as verbas cobradas com a taxa de compensação urbanística (145.396,93€) e da venda da área do terreno a desafetar (59.000,00€), após entendimento para o efeito entre Junta de Freguesia de Gualtar e Câmara Municipal de Braga.

Gualtar, aos 25 de setembro de 2024

O Presidente da Assembleia de Freguesia de Gualtar

Código Validação: 36G4KEH2Y2GXSNJZ7YHQ3KLWT
Verificação: https://braga.balcaoeletronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 35 / 35