

6. LOTEAMENTO TITULADO PELO ALVARÁ Nº 50/99, EM NOME DE MARVICAMP – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, CONSTRUÇÕES E OBRAS PÚBLICAS, LDA. - FREGUESIA DE BRAGA (S. VICENTE):

Da **DMUOP** submetendo à consideração do Executivo Municipal o pedido de alienação de parcela de terreno com a área de **84.30 m²**, para legalização da construção no lote C2, no valor de **32.454,39 €**, a favor de **José Veloso de Azevedo**.

Tem informação técnica da **DMOSM-DMOP-Comissão de avaliação**.



BRAGA
Município

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Concedido. Ao Sr. Vereador para apresentar ao Executivo, caso o entender adequado.

Por subdelegação de competências de 28/10/2013 do Sr. Presidente da Câmara
O Vereador

(Miguel Bandeira Prof.)

Data: 13/1/2018

Concedido. Ao Vereador para, ficando, aliás concordando, submeter ao Executivo.

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento
Por subdelegação de competências de 01/03/2016 do Sr. Presidente da Câmara

(António Zamith Dr.)

Data: 12/1/2018

Propõe-se reunir a apreciação do executivo a alienação da parcela de terreno pelo valor considerado pela Comissão de avaliação.

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público
Por subdelegação de competências de 02/01/2017 do Sr. Diretor Municipal

(Adosinda Pereira Eng^a)

Data: 15/1/2018

2 -> do Executivo.

Processo: 9304 / 1998

Registo: E/22124/2017

Requerente: José Veloso de Azevedo

Local da obra: Rua Areal de Baixo, alvará 50/99 - Braga

Assunto: Alteração à licença de loteamento, lote C2

Técnico responsável: Maria Conceição Gonçalves Concieiro Eng^a

Informação: Nº 38/DGUEP/Lot.2018

Data: 15/01/2018

180125



Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 50/99 em nome de MARVICAMP – Sociedade Imobiliária, Construções e Obras Públicas, Lda. e para o qual foi emitida 1 alteração.

A alteração pretendida refere-se ao lote nº C2 onde estava previsto um edifício de habitação coletiva e comércio, composto por cave para garagem, r/c para comércio e 4 andares para habitação.
Pretende-se para este lote um aumento da área de implantação, da área e volume de construção e consequente aumento da área anteriormente prevista para o lote à custa da área do domínio público, de forma a poder vir a ser legalizada a construção que se encontra executada em fase de estrutura e em desconformidade com o alvará de loteamento em vigor.
Em suma, com a presente alteração prevê-se um aumento de área do lote e da área de construção com a redução da área anteriormente pertencente ao domínio público para zonas verdes em 10m² e para passeios em 74.30m².

Informação prévia

Consta do processo a avaliação da parcela a desafetar do domínio público, realizada pela DMOSM em 14/12/2017.
A presente alteração só poderá ser viabilizada com a alienação do terreno a integrar no lote, após a sua desafetação do domínio público por parte da Câmara Municipal e posterior Ratificação em Assembleia Municipal.
Posteriormente e conforme previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, a alteração à licença de operação de loteamento, não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, proceder-se à notificação dos mesmos, para pronúncia no prazo de 10 dias.
A notificação aos interessados deve ser feita por edital, conforme prevê o Artigo B-I/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Análise da Pretensão

O loteamento foi aprovado na vigência da lei à data de 1999.

A análise da alteração ao loteamento agora proposta é feita à luz do PDM em vigor.
A área onde se insere o loteamento está classificada no PDM em vigor como ER1 – Espaço Residencial, sem índice de utilização máximo definido.
No caso de vir a ser aceite a alienação do terreno a integrar no lote C2, não se vê inconveniente na alteração solicitada, dado que, o PDMB em vigor continua a ser cumprido.
Não há alteração às infraestruturas do loteamento.
Há lugar a pagamento de taxa de urbanização e de compensação.
O original da planta de síntese é visada.

Proposta / Conclusão

Proponho que seja submetida a despacho a aceitação da alienação do terreno e em caso favorável, proponho a notificação aos titulares dos lotes constantes do loteamento no sentido de se pronunciarem sobre a presente alteração.

Maria da Conceição Gonçalves Concelheiro Eng[®]

21-12-2017 *A*
João
Marcel

A DHUOP
Alino T.
2017/12/19

Documento: 9304/1998

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE PARCELA – Loteamento n.º 50/1999

1 – INTRODUÇÃO

A Arg. Conceição
Mo. 2017. 12.20

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela de terreno com 84.30 m² (segundo dados do processo do urbanismo) cedida como zona verde e área do passeio no âmbito do loteamento n.º 50/1999. De acordo com o PDM-Braga 2015, a parcela está abrangida pelo seguinte regime de ocupação do solo: ER1 – Urbanizado – espaço residencial.

O requerente pretende adquirir esta parcela com vista a legalizar a construção no Lote C2 parcialmente já erigida no referido Loteamento.

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.



Imagem do Lote C2 (base Google-Maps)



BRAGA

Município

DMOSM – DMOP – Comissão de Avaliação

2 – AVALIAÇÃO

Para realizar esta avaliação procedeu-se à avaliação do lote de acordo com o diferencial dos parâmetros definidos na alteração ao alvará de loteamento n.º 50/1999 agora proposta. Pelos elementos fornecidos esta área já se encontra ocupada por construção.

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.

O AL n.º 50/99 previa:

LOTES	UTILIZAÇÃO Nº PISOS	DIMENSÃO MÉDIA	ÁREA LOTE	ÁREA GARAGEM	ÁREA COMÉRCIO	ÁREA HABITAÇÃO	Nº DE FOGOS	CONFRONTAÇÕES			
								NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE
B1	1G+1C+4H	14x5	240	240	192	960	8	Z VERDE	PASSEIO	B2	Z VERDE
B2	1G+1C+4H	16x5	240	240	192	960	8	B1	PASSEIO	B3	Z VERDE
B3	1G+1C+4H	19x5	285	285	192	1140	8	B2	PASSEIO	Z VERDE	Z VERDE
B4	1G+4H	15x15	225	225	--	900	8	PASSEIO	B5	Z VERDE	B3
B5	1G+4H	15x15	225	225	--	900	8	PASSEIO	B6	Z VERDE	B4
B6	1G+4H	15x10	187,5	187,5	--	750	8	PASSEIO	Z VERDE	Z VERDE	B5
C1	1G+1C+4H	17x5	255	255	255	1020	8	Z VERDE	C2	Z VERDE	REQUERENTE
C2	1G+1C+4H	26x15	390	390	362	1560	12	C1 e PASSEIO	PASSEIO	Z VERDE e REQUERENTE	Z VERDE e C1 REQUERENTE
TOTAL	-----	-----	204750	204750	1193	8190	68	-----	-----	-----	-----

Quadro sinótico do AL n.º 50/99

Segundo os elementos apresentados no processo n.º 9304/URB/PED/16 temos:

QUADRO SINÓTICO											
LOTES	Utilização Nº Pisos	Dimensão Média	Área Lote	Área Garagem	Área Comércio	Área Habitação	Nº de Fogos	Confrontações			
								Norte	Nascente	Sul	Poente
B1	1G+1C+4H	14x5	240	240	192	960	8	Z Verde	Passeio	B2	Z Verde
B2	1G+1C+4H	16x5	240	240	192	960	8	B1	Passeio	B3	Z Verde
B3	1G+1C+4H	19x5	285	285	192	1140	12	B2	Passeio	Z Verde	Z Verde
B4	1G+4H	15x15	225	225	--	900	8	Passeio	B5	Z Verde	B3
B5	1G+4H	15x15	225	225	--	900	8	Passeio	B6	Z Verde	B4
B6	1G+4H	15x10	187,5	187,5	--	750	8	Passeio	Z Verde	Z Verde	B5
C1	1G+1C+4H	17x5	255	255	255	1020	8	Z Verde	C2	Z Verde	Requerente
C2											
Total	---	---	2121,00	2121,00	1279	8489	72	---	---	---	---

LOTE ALTERAÇÃO	Utilização Nº Pisos	Dimensão Média	Área Lote	Área Implantação	Área Garagem	Área Comércio	Área Habitação	Área Construção	Área Volumétrica	Nº de Fogos	Nº de Pisos	Nº de Andares	Nº de Torres	Confrontações			
														Norte	Nascente	Sul	Poente
C2	1G+1C+4H	27,9x17	474,3	474,3	474,3	448	1829	2751,3	8253,9	1 (100)	5 (10x40)	12	12	C1 e Passeio	Passeio	Z Verde e Requerente	Z Verde e C1 e Requerente

Quadro sinótico proposto na alteração ao AL n.º 50/99



2.1. – AVALIAÇÃO PARCELA

Avaliação de imóvel	Parcela a integrar Lote C2	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP	
Classificação do solo PDM-Braga 2015	ER1	ER1
Afectação da área	Habitação	Comércio
Acréscimo de área (face ao previsto no AL 50/99)	269	86
IMU (m2/m2)	3,190984579	1,020166074
At - Área da parcela (m2)	84,30	84,30

Avaliação de imóvel	Parcela a integrar Lote C2	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP	
Cu - Custo unitário de construção (€/m²) = Cu*(1-15%)	679,87	339,94
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	7,00%	7,00%
N.º 7 do artigo 26	10,00%	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =	17,00%	17,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	10,00%	10,00%
Vut - Valor unitário do terreno (€/m²) = Cu*IF*(1-R)*IMU	331,93	53,06
Vt - VALOR PARCELA = Vut*At	27 981,51 €	4 472,88 €

O valor da parcela será 32 454,39 €.

2.2.– Considerações

Na elaboração da presente avaliação foram tidas as seguintes considerações:

1. Os valores das áreas considerados foram os fornecidos no presente processo com o registo n.º E/22124 (Inf. N.º 532/DGUEP/Lot. 2017)
2. Para cálculo dos índices de construção (IMU) foram utilizadas as áreas fornecidas nos quadros sinópticos.

3. Optou-se por desconsiderar as áreas de garagem em Cave.
4. Considerou-se um valor unitário de construção de espaços de uso de comércio 50% inferior ao valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) para o ano de 2016.

3. – CONCLUSÃO

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

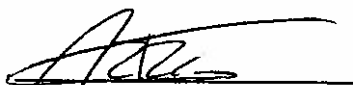
- 32 454,39 € (Trinta e dois Mil quatrocentos e cinquenta e quatro Euros e trinta e nove Cêntimos).

Braga, 14 de Dezembro de 2017

A Comissão de Avaliação



(Gaspar Silva, Eng.º)



(André Ruão, Eng.º)



(Carlos Rodrigues, Eng.º)



BRAGA
Município

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Handwritten signature

Por subdelegação de competências de 28/10/2013 do Sr. Presidente da Câmara
O Vereador

(Miguel Bandeira Prof.)

Data: ____/____/____

A DMOSM faz o efeito aqui solicitado.

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento
Por subdelegação de competências de 01/03/2016 do Sr. Presidente da Câmara

(António Zamith Dr.)

Data: 13 OUT 2017

*Importa-se remeter o processo à DMOSM para avaliação da
parcela que o requerente pretende integrar no lote C2.*

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público

Por subdelegação de competências de 02/01/2017 do Sr. Diretor Municipal

(Adosinda Pereira Eng^a)

Data: 13/10/2017

Processo: 9304 / 1998

Registo: E/22124

Requerente: José Veloso de Azevedo

Local da obra: RUA AREAL DE BAIXO ALV.N.50/99 - Braga

Assunto: Alteração à licença de loteamento - Lote C2

Técnico responsável: Maria Conceição Gonçalves Concieiro Eng^a

Informação: INF. Nº 532/DGUEP/Lot.2017

Data: 13/10/2017

*Ao DMOP
Abílio T...
2017/10/24
ADM...
10/10/24*



Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 50/99 em nome de MARVICAMP – Sociedade Imobiliária, Construções e Obras Públicas, Lda. e para o qual foi emitida 1 alteração.

A alteração pretendida refere-se ao lote nº C2 onde estava previsto um edifício de habitação coletiva e comércio, composto por cave para garagem, r/c para comércio e 4 andares para habitação. Pretende-se para este lote um aumento da área de implantação, da área e volume de construção e consequente aumento da área anteriormente prevista para o lote à custa da área do domínio público, de forma a poder vir a ser legalizada a construção que se encontra executada em fase de estrutura e em desconformidade com o alvará de loteamento em vigor. Em suma, com a presente alteração prevê-se um aumento de área do lote e da área de construção com a redução da área anteriormente pertencente ao domínio público para zonas verdes em 10m² e para passeios em 74.30m².

Informação prévia

A presente alteração só poderá ser viabilizada com a alienação do terreno a integrar no lote, após a sua desafetação do domínio público por parte da Câmara Municipal, com prévia avaliação do terreno por parte da DMOSM e posterior Ratificação em Assembleia Municipal. Posteriormente e conforme previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, a alteração à licença de operação de loteamento, não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, proceder-se à notificação dos mesmos, para pronúncia no prazo de 10 dias. A notificação aos interessados deve ser feita por edital, conforme prevê o Artigo B-I/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Análise da Pretensão

O loteamento foi aprovado na vigência da lei à data de 1999.

A análise da alteração ao loteamento agora proposta é feita à luz do PDM em vigor.

A área onde se insere o loteamento está classificada no PDM em vigor como ER1 – Espaço Residencial, sem índice de utilização máximo definido.

No caso de vir a ser aceite a alienação do terreno a integrar no lote C2, não se vê inconveniente na alteração solicitada, dado que, o PDMB em vigor continua a ser cumprido.

Não há alteração às infraestruturas do loteamento.

Há lugar a pagamento de taxa de urbanização e de compensação.

O original da planta de síntese é visada.

Proposta / Conclusão

Proponho o envio do processo à DMOSM para avaliação do terreno que o requerente pretende integrar no lote C2.

Após a avaliação do terreno, o processo deverá ser remetido para aprovação ou não, em Reunião de Câmara e em caso de aprovação ser ratificada em Assembleia Municipal.

Maria da Conceição Gonçalves Concieiro (Eng^ª)

9304/98

Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal
de Braga

8/22/24 ✓

JOSÉ VELOSO DE AZEVEDO, com morada na Rua António Gonçalves, nº 5, Sé, Braga, nº de identificação Civil 3912237, nº identificação fiscal 131 526 987, email veloso-seutr@net.novis.pt, proprietário, vem requerer a V. Exa. o Licenciamento da alteração á licença do Loteamento com o Alvará nº50/99, referente ao processo nº9304/98, em conformidade com o estabelecido no artigo 27º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com a redação que lhe for aplicável (RJUE), no Lugar de Areal de Baixo, S. Vicente, descrito na conservatória do Registo Predial sob os nº 44195 e 16193 S. Vicente e inscrito na matriz urbana sob os artigos 650 e 651, da freguesia S. Vicente, descrito na conservatória do Registo Predial sob os nº 14835 S. Vicente e inscrito na matriz rústica sob os artigos 36 da freguesia S. Vicente.

A alteração ao loteamento com alvará nº 50/99 propõe-se de forma a poder ser legalizada a construção implantada no lote C2 (processo 14502/02), que se encontra em desconformidade com o alvará de loteamento em vigor e para que se possa terminar a obra que está em estrutura e paredes concluídas.

A construção implantada no lote C2 foi comprada pelo Requerente em Praça Pública, tal como está na situação atual, requereu o averbamento, pediu a licença de construção e pagou as devidas taxas em 18/11/2008, não tendo realizado qualquer intervenção. Sem conhecimento da situação, foi informado pela Câmara que terá de regularizar a construção no lote C2, que se encontra em desconformidade com o alvará de loteamento 50/99 aprovado, por não respeitar a área de implantação e construção, que foi construído pelo antigo proprietário.

O requerente propõe a alteração ao alvará de loteamento 50/99 e a adquirir a área de 10m2 cedida para zona verde e a área de passeio de 74.30m2, que a construção ocupou a mais como área de implantação, no total de 84.30m2, conforme executado no local.

Em anexo apresenta-se os elementos instrutórios:

- Suporte Digital.
- Declaração de Conformidade do Formato Digital.
- Certidão da descrição do lote objeto de alteração.
- Documento comprovativo da qualidade de titular.
- Termo de responsabilidade do autor do projeto, cópia do documento de identificação e declaração da associação profissional.
- Termo de responsabilidade do coordenador do projeto, cópia do documento de identificação e declaração da associação profissional.
- Planta da Síntese do loteamento, à escala 1/1000.
- Memória Descritiva.
- Quadro Sinóptico.

A Gug. Conceição (o processo está com o Gug. Manuel Lopes). (Mk. 2012.08.30)

Pede deferimento

O requerente

CONFERI A ASS NATURA PELO B.I.	
N.º 3912237	de Vitalício
Pago pela guia n.º	17736
Vistoria	

José Veloso de Azevedo

7/18/102 no sistema
 24/02/2024