7. RETIFICAÇÃO DA DELIBERAÇÃO TOMADA PELO EXECUTIVO MUNICIPAL EM 18 DE JULHO DE 2016 - EXPROPRIAÇÃO URGENTE DE PARCELA DE TERRENO NA FREGUESIA DE MIRE DE TIBÃES:

Da **DACGP** submetendo novamente à consideração do Executivo Municipal proposta relativa à retificação da deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal de 18 de julho de 2016, referente à resolução de expropriar a parcela de terreno necessária à construção do novo Cemitério de Mire de Tibães.

15. RETIFICAÇÃO DA DELIBERAÇÃO TOMADA PELO EXECUTIVO MUNICIPAL EM 18 DE JULHO DE 2016 – EXPROPRIAÇÃO URGENTE DE PARCELA DE TERRENO NA FREGUESIA DE MIRE DE TIBÃES:

Da **DACGP** submetendo à consideração do Executivo Municipal proposta relativa à retificação da deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal de 18 de julho de 2016, referente à resolução de expropriar a parcela de terreno necessária à construção do novo Cemitério de Mire de Tibães.

Deliberado retirar. Retirado da agenda.

BRAGA
Município

DMGAP-DPCG-DACPGP

PROCESSO/DOC.: Expropriação

ASSUNTO: Expropriação urgente da parcela de terreno necessária à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga.

Parecer elaborado por: Mafalda Vilaça, técnica superior jurista

PARECER/INFORMAÇÃO

Segue em anexo a proposta relativa à retificação da deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal em 18 de julho de 2016, referente à resolução de expropriar a parcela de terreno necessária à construção do novo Cemitério de Mire de Tibães, pelos e com os fundamentos ali constantes, a fim de ser submetido à apreciação do Executivo Municipal.

A Jurista,

(6.11.2018)

Ao Sr. Presidente, para submeter à apreciação e deliberação do Órgão Executivo, no âmbito do disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 35º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

2018/11/06

À reunião do Executivo

18.11.06

PROPOSTA – RETIFICAÇÃO DA DELIBERAÇÃO TOMADA PELO EXECUTIVO MUNICIPAL EM 18 DE JULHO DE 2016

Expropriação urgente da parcela de terreno necessária à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga.

Verificando-se que, conforme resulta dos documentos juntos ao processo pela mandatária dos expropriados, posteriormente à tomada da deliberação acima identificada, o prédio objeto de expropriação, com a área de 19.400 m2, foi anexado a um outro, dando origem assim ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1576/Mire de Tibães e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 1658/Mire de Tibães;
Que tal parcela foi objeto de avaliação, efetuada por perito da lista oficial, tendo em conta a nova situação registral do prédio, tendo o perito para o efeito nomeado, mantido o valor constante do relatório anteriormente por si elaborado,

propõe-se que a deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal em 18 de julho de 2016 seja retificada nos seguintes termos:

"BEM A EXPROPRIAR

O bem a expropriar diz respeito à parcela de terreno identificada na planta cadastral, com a área de 19.400 m2, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 1576/Mire de Tibães (cfr. doc. 1) e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 1658/Mire de Tibães (cfr. doc. 2) (...).

MONTANTE DOS ENCARGOS A SUPORTAR COM A EXPROPRIAÇÃO

Prevê-se, de acordo com o relatório efetuado pelo perito designado para o efeito (cfr. doc. 3) o montante global de € 95.408,13 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oito euros, treze cêntimos)."

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNIPAL,

(Dr. Ricardo Rio)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Boavista
Rua Fonte do Bicho, nº. 2

ÁREA TOTAL: 28080 M2
ÁREA COBERTA: 706 M2
ÁREA DESCOBERTA: 27374 M2

MATRIZ nº: 1658-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa sobradada, para habitação, com coberto, eira e logradouro.
Resulta da anexação dos n.ºs 315/19960123 e 316/19960123.

O(A) Conservador(a)
Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Amares
AP. 2606 de 2015/12/14 13:16:42 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/10/13 13:16:42 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES
NIF 217211755
Casado/a com RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** AIDA AUGUSTA FRANÇA MACEDO DA CUNHA CORREIA PEREIRA
NIF 164615121

** FERNANDO NARCISO CORREIA PEREIRA
NIF 164615113

Reprodução da Ap. 2606/20151214 do n.º 316/19960123.

O(A) Conservador(a)
Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Conservatória do Registo Predial de Amares
AP. 2137 de 2016/03/31 13:16:08 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/10/13 13:16:08 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

DOC.2

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES
ARTIGO MATRICIAL: 1658 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES **Tipo:** URBANO
Artigo: 60

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES **Tipo:** RÚSTICO
Artigo: 407

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: rua da fonte do bicho **Nº:** 2 **Lugar:** . **Código Postal:** 4700-565 MIRE DE TIBÃES

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** T5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 28.080,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 706,0000 m² **Área bruta de construção:** 785,0000 m² **Área bruta dependente:** 312,0000 m² **Área bruta privativa:** 473,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2017 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €276.680,00 **Determinado no ano:** 2016
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 170.959,00 **Coordenada Y:** 510.154,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
276.680,00	=	603,00	x	647,3900	x	1,00	x	0,75	x	1,050	x	0,90

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6925377 **Entregue em :** 2016/09/26 **Ficha de avaliação nº:** 10513522 **Avaliada em :** 2016/12/27

TITULARES

Identificação fiscal: 228712963 **Nome:** RUI CESAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
Morada: R FONTE DO BICHO, Nº 2, MIRE TIBÃES, 4700-565 MIRE DE TIBAES

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6925377

Obtido via internet em 2018-08-08

O Chefe de Finanças

(António Manuel Lopes Teixeira)

2º RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Proc. 1/98/CMB/2015 – Terreno sito em Mire de Tibães, Braga

Aquisição parcial, pela via do Direito Privado (nº 2 do art.º 11 do CE) pela CM de Braga de uma parcela de terreno de 19.400m2.

Proprietários: Rui Cesar Rodrigues Ferreira Gonçalves e outros.

1. Localização da parcela

A parcela de terreno a adquirir com a área de **19.400m2**, situa-se na rua da Fonte do Bicho, lugar da Boavista, na Freguesia Mire de Tibães, Concelho de Braga.

2. Identificação do prédio

A parcela será a destacar do prédio inscrito na Matriz Predial Urbana sob o nº 1658 NIP com a área de 28.080m2, tendo origem no art.º. matricial urbano nº 60 e no art.º. matricial rústico nº 407, encontrando-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, com o nº 1576/20161012, Freguesia de Mire de Tibães.

Nas descrições das certidões da 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, dos prédios acima referidos, consta:

- Prédio art.º matricial urbano nº 60, descrito na CRP nº 315, com área total de 8.680m2, sujeito passivo: Duarte Luís Branco Malheiro
- Prédio art.º matricial rústico nº 407 descrito na CRP nº 316, com área total de 19.400m2, sujeito passivo: Fernando Narciso Correia Pereira.

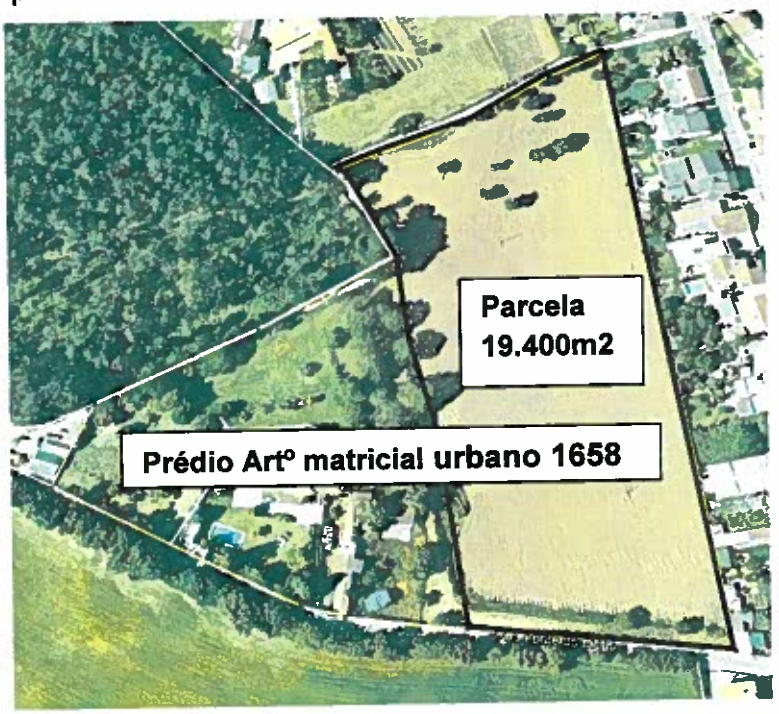


Fig. 1 – Extrato de imagem do Google Earth de 28/04/2017, com a representação do prédio art.º. matricial urbano 1658 e a parcela de terreno a destacar de **19.400m2**

A parcela de terreno com a área de:**19.400m2**, a adquirir corresponde à área deste prédio art.º matricial rústico nº 407

3 - OBJETIVO

Tata-se de uma aquisição parcial, por ablação de parte de terreno ao prédio, (art.º matricial nº 1658):

- Parcela de terreno a adquirir: **19.400m2** correspondente à área do anterior prédio art.º matricial rústico nº 407
- Parte sobrante: 8.680m2, correspondente à área do anterior prédio art.º matricial urbano nº 60.

4 - DESCRIÇÃO DA PARCELA DE ACORDO COM A a) DO Nº 4 DO ART.º 21 DO CE.

4.1. Tipo de solo e forma de aproveitamento

O terreno da parcela apresenta topografia com ligeira pendente (cerca de 4% Sul/Norte)

O solo é profundo, plano e de textura franca (solto, fértil propício à retenção de humidade), com aptidão agrícola.

Á data da inspeção ao local, constatava-se que o prédio se encontrava cultivado conforme se documenta nos registos fotográficos do terreno:

Fig. 2 – Vistas do terreno

4.2 – Configuração da parcela

A parcela apresenta uma configuração aproximadamente trapezoidal

4.3 – Benfeitorias

4.3.1 - Das benfeitorias construídas no terreno:

- Muros de vedação e de delimitação de propriedade:
- Portão em estrutura tubular de aço e almofadas em rede: 4,00x1,20m
- Captação de água de rega, em poça, em planimetria com cerca de: 10,00m x 5,00

4.3.2 - Plantações - Espécie arbóreas:

16 Oliveiras adultas. Não se denotam práticas de podas

6 Castanheiros adultos de médio porte

1 Cerejeira adulta de médio porte

4.3.3 - Infraestruturas urbanísticas

O prédio é servido por caminhos públicos, pelo lado norte e sul, pavimentados a calçada à fiada.

Fig. 3 - Caminhos a sul e a norte do terreno da parcela

5 – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO NO IGT (Instrumento de Gestão Territorial) – PDM

Segundo o Plano Diretor Municipal de Braga (PDM), atualmente em vigor, o solo da parcela classifica-se em: *Solo Rural - Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional"*.

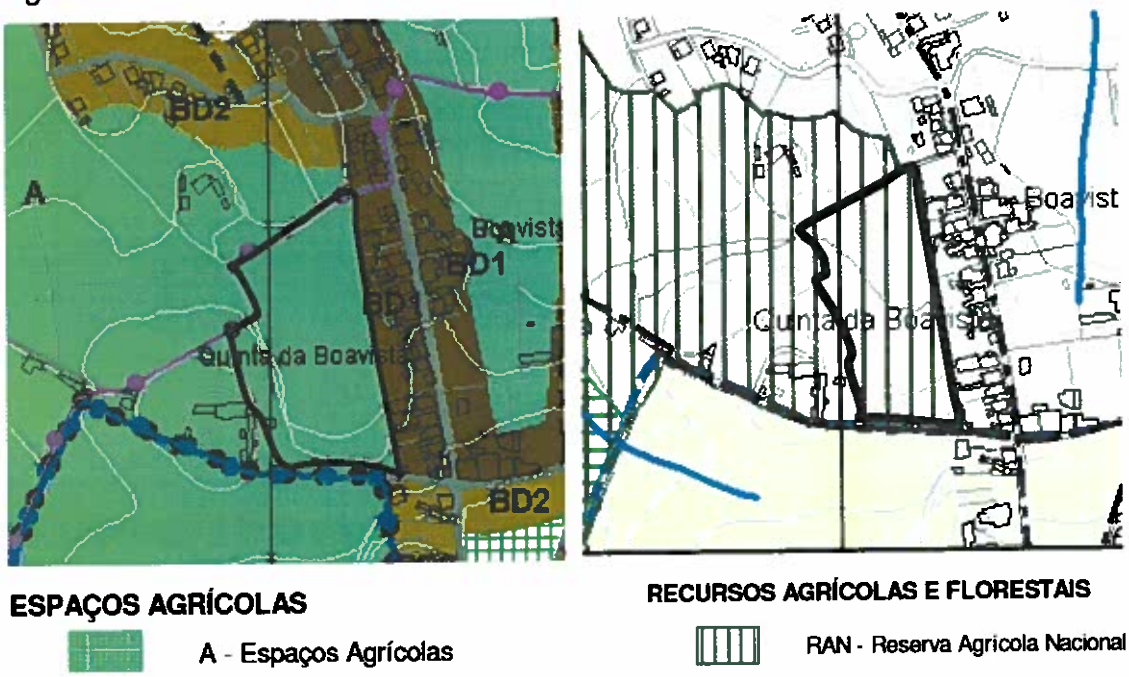


Fig. 4 – Extratos das cartas de ordenamento e de condicionantes

5.1 - Âmbito do Instrumento de Gestão Territorial IGT - PDM:

O solo da parcela está abrangido pelo Regime Jurídico de Reserva da RAN, isto é, está sob uma *restrição de utilidade pública de âmbito Nacional*, identificada no Instrumento de Gestão Territorial de âmbito Municipal (PDM).

Do regime jurídico da RAN - Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na parte aplicável nomeadamente, destaca-se:

Art.º 20 - Afetação dos terrenos da RAN

Art.º 21- Ações interditas

Art.º 22.º- Utilização de áreas da RAN para outros fins

O terreno do prédio integrado em RAN (Reserva Agrícola Nacional), por força do regime legal a que está sujeito, não pode ser classificado como: *"solo apto para construção"* , não podendo ser interpretado como solo indemnizável nos termos da norma do artº 26, nº12 ou com base em *aptidão edificativa* segundo os elementos objetivos definidos no nº2 do art.º 25º do Código de Expropriações.

Como consequência o solo do prédio incluído em RAN (Reserva Agrícola Nacional), não lhe confere qualquer expectativa de edificabilidade, porquanto tal não existe:

"muito próxima ou efetiva potencialidade (ou aptidão) edificativa".

5.2 - No âmbito do Código das Expropriações

O Código das Expropriações em vigor, para cálculo do valor do prédio, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, estabelece para efeitos de indemnização, que o solo se classifica em: - *Solo apto para a construção*

ou

- *Solo para outros fins.*

5.3 – Classificação adotada

Em face do referido atrás, classifica-se o solo da parcela como ***"solo para outros fins"***,

5.4 – Do regime de edificabilidade consignado no PDM, para os prédios de exploração agrícola.

Sem prejuízo do estabelecido no regime da RAN é admitida edificabilidade em determinadas condições, nos termos dos c) e seguintes do nº 10 art.º 36 do Regulamento do PDM da CM de Braga

Admite-se a área de construção máxima de 300m2, sendo que o prédio apresenta uma área superior a 10.000m2, apurando-se uma sobrevalorização do prédio por esta via

6 – AVALIAÇÃO

6.1 – Metodologia de avaliação.

Atento à classificação do solo: ***"solo para outros fins"***, o cálculo do valor do solo tem como base o rendimento efetivo ou possível, ponderados os fatores como: a natureza do solo e subsolo, a configuração, os acessos, as culturas predominantes, as produtividades, a disponibilidade de água para as necessidades hídricas e todos outros suscetíveis de influenciarem o respetivo cálculo.

Para apuramento do valor do solo apurou-se o valor do "terreno" pelo rendimento provável equiparado a anuidades constantes e perpétuas de "RF" e uma taxa de capitalização (T), sendo VT = valor do terreno. T= RF/T (Valor com base no rendimento)

Utilizou-se o critério da *capitalização da rentabilidade do solo* classificado *para outros fins*, que traduz, embora com rigidez, mas de modo objetivo o valor do terreno em apreço.

Para alcançar o valor da *anuidade* consideraram-se os rendimentos brutos e descontaram-se todas as despesas efetivas tomando-se por base a possível ocupação agrícola.

O cálculo da indemnização da parcela é referido à data atual

Não sendo possível reunir valores de preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais na mesma freguesia e limítrofes nos três anos de entre os últimos 5 anos, com média mais elevada, relativamente a prédios idênticos características, não pode ser seguido o método comparativo.

6.2 – Parâmetros de avaliação

Ponderaram-se os seguintes fatores:

a) – O terreno da parcela era constituído essencialmente por solo de cultivo onde seria possível praticar culturas agrícolas de uso dominante nesta região, do tipo de sistema cultural intensivo, característico do Minho, de rotações anuais, como milho grão, forrageiras (azevém), batata e outras

b) – Produções e preços médias correntes dos produtos cultivados.

c) – Encargos efetivos associados ao granjeio cultural, à colheita, ao transporte, à venda, aos seguros de colheitas, à guarda e outros gastos gerais.

c) - Na capitalização do rendimento, foi ponderada a taxa de capitalização adotada.

7 – Benfeitorias

7.1 - Das benfeitorias construídas no terreno:

- Muros de vedação e de delimitação de propriedade:

A Sul: Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca, a confrontar com a via pública, com cerca de: 97m x 0,70m x 0,60m

A Poente: Muro de vedação em alvenaria da região, com junta seca, a confrontar com propriedade confinante, com cerca de: 35m x 0,70m x 0,60m

A Nascente: Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região a Nascente, a confrontar com várias propriedades confinantes, com cerca de: 235m x 2,20m x 0,60m

- Portão em estrutura tubular de aço e almofadas em rede: 4,00x1,20m
- Captação de água de rega, em poça, em planimetria com cerca de: 10,00m x 5,00

7.2 - Plantações - Espécie arbóreas:

16 Oliveiras adultas. Não se denotam práticas de podas

6 Castanheiros adultos de médio porte

1 Cerejeira adulta de médio porte.

8 – DESVALORIZAÇÃO DA PARTE SOBRANTE

Pelo exposto na descrição matricial do prédio e dos prédios de origem, não se reconhece diminuição de cómodos, na parte sobrante (anterior prédio art.º. matricial urbano nº 60) pelo que não se considera desvalorização a apurar.

Do exposto atrás julga-se de manter a avaliação da área de **19.400m2**, valorizado de modo objetivo como solo agrícola, (base de avaliação num sistema cultural intensivo, culturas arvenses), acrescido de benfeitorias e sobrevalorização do terreno pela expectativa de construção habitacional.

9 – LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Conforme mapas de cálculo que seguem em anexo, o valor da parcela de terreno apurado é de:

- Valor do terreno..... 56.078,13 €
- Valor das benfeitorias: ..... 21.820,00 €
- Valor das espécies arbóreas..... .... 1.310,00 €
- Sobrevalorização pela edificabilidade 16.200,00 €

VALOR DA PARCELA: ..... 95.408,13 €

Heli Martins Coelho e Costa

(Perito da lista oficial do Ministério da Justiça)

Anexo: mapas de cálculo da avaliação

Planta de localização da parcela.

Extratos dos inscrição matricial e descrição na CRP

Terreno ito em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

Área de Terreno a adquirir	19.400,00 m2	69,09%
Área de Terreno sobrante	8.680,00 m2	30,91%
Área do Prédio art.º 1658	28.080,00 m2	

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

": *Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".*

Classificação do solo: ***"Solo para outros fins"***

2 - Avaliação

Total
19400,00 m2

2.1 - Área agrícola com culturas arvenses

Culturas predominantes (milho, forragens e outras) e dados agronómicos

Valor do solo com base no rendimento					
Produto Anual	Rendimento Bruto (RB)	Despesas efectivas (DE)	**Valor Unitário médio (kg.)**	**Área (m2)**	Rendimento Fundiário (RF)=(RB)-(DE)
	Produção / ha (kg)	**Encargos de produção a deduzir**			**Rendimento / anual x há**
1 º ANO					
Milho	6.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,060 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 1 (€/m2)				0,081 €/m2
2 º ANO					
Batata	13.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,130 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 2 (€/m2)				0,151 €/m2
Total	Rendimento Líquido Total da Rotação				0,231 €/m2

Calculo da produção possível

Rendimento Líquido Total (período rotativo de produção bianual)	0,231 €/m2
Rendimento Anual Liquido Agrícola arvense: valor/ m2 (pérpétuo, constante e anual)	0,116 €/m2

2.2 - Capitalização do rendimento líquido

A taxa de capitalização não deve ser somente a taxa normal do juro do capital, mas deve reflectir a taxa efectiva, a qual inclui lucro de exploração que determinado investidor pretende obter, envolvendo risco. (Cf. Prof. Henrique de Barros, em Avaliação da Propriedade Rural)

Isto é representa uma rendibilidade adicional mas exige o prémio do risco associado a:

- Aleatoriedades climatéricas (geada, queda de granizo, neve, trombas de água e outras), falta de mercados de escoamento de produtos, ao aparecimento de patologias agrícolas e outros factores.

Deste modo adopta-se a taxa de capitalização, efectiva e líquida a seguir :

Taxa de capitalização de rendimento, considerado : pérpétuo, constante e anual			4,00%
Valor unitário do solo exclusivamente destinado a culturas agrícolas por m2			**2,89 €/m2**
Valor do prédio com aproveitamento agrícola	19400,00m2	2,89€/m2	56.078,13 €
Valor indemnizatório agrícola			**56.078,13 €**

3 - Benfeitorias

3.1 - Poça de rega		custo
Poça de rega 10,00m x 5,00m	50,00 m2	4.000,00 €

3.2 - Muros

Valor dos muros, vedações cfr. dimensões, características e descrição da v.a.p.r.m.:

Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca a Sul, com a via pública

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
97,00	0,70	0,60	67,90	25,00 €	**1.697,50 €**

Muro de vedação em alvenaria da região com junta seca a Poente com propriedade confinante

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
35,00	0,70	0,60	24,50	25,00 €	**612,50 €**

Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região Nacente, com propriedades confinantes

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
235,00	2,20	0,60	517,00	30,00 €	15.510,00 €

3.3 - Portão tubular de aço com almofadas de rede metálica

comp. (m)	altura (média) (m)		Área (m2)	custo (€/m2)	
4,00	1,20		4,80	75,00 €	360,00 €

Total de benfeitorias **21.820,00 €**

4 - Árvores

Árvores conforme características e descrição da v.a.p.r.m.:		(un)	(€/un)	
Oliveiras	Adultas de médio porte	16	45,00 €	720,00 €
Castanheiros	Adultas de médio porte	5	100,00 €	500,00 €
Cerejeira	Adultas de médio porte	1	90,00 €	90,00 €

Total de plantações **1.310,00 €**

5 - Valor do terreno (capitalização do rendimento) , benfeitorias e plantações

- Valor do terreno do prédio	56.078,13 €
- Benfeitorias	21.820,00 €
. Plantações	1.310,00 €
	79.208,13 €

6 - VALOR TOTAL PRÉDIO

- Valor do terreno (Capitalização do rendimento, benfeitorias e plantações)	79.208,13 €
- Sobrevalorização do terreno pela edificabilidade permitida	16.200,00 €
	95.408,13 €

Terreno em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

	m2
Área nos termos de descrição e inscrição respectivamente:	19400

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

": Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".

2 - Terreno

2.1 - Edificabilidade nos termos nº 36 do PDM da CM Braga

- Área de cosntrução admitida:	300,00 m2
Índice de utilização	0,015

2.2 - Valor da construção existente

3.1 - Custo unitários de área bruta

- Habitacional (.....€ / m2)	550,00€/m2		

3.2 - Valor da Construção

O valor do solo é função das construção possivel:

(.....€ / m2 x .....m2)	500,00€/m2	300,00m2	150.000,00 €

2.3 - Valor do terreno em função da edificabilidade possível no prédio

Nº 6, art. 26	**Localização**, da **qualidade ambiental** e dos **equipamentos existentes** na zona	**8,00%**
Nº 7, art. 26	Percentagens correspondentes ás infraestruturas urbanísticas existentes:	
a)	Acesso rodoviário, junto à parcela	1,00%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela	0,00%
c)	Rede da abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela	1,00%
d)	Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela	0,00%
e)	Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,00%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela:	0,00%

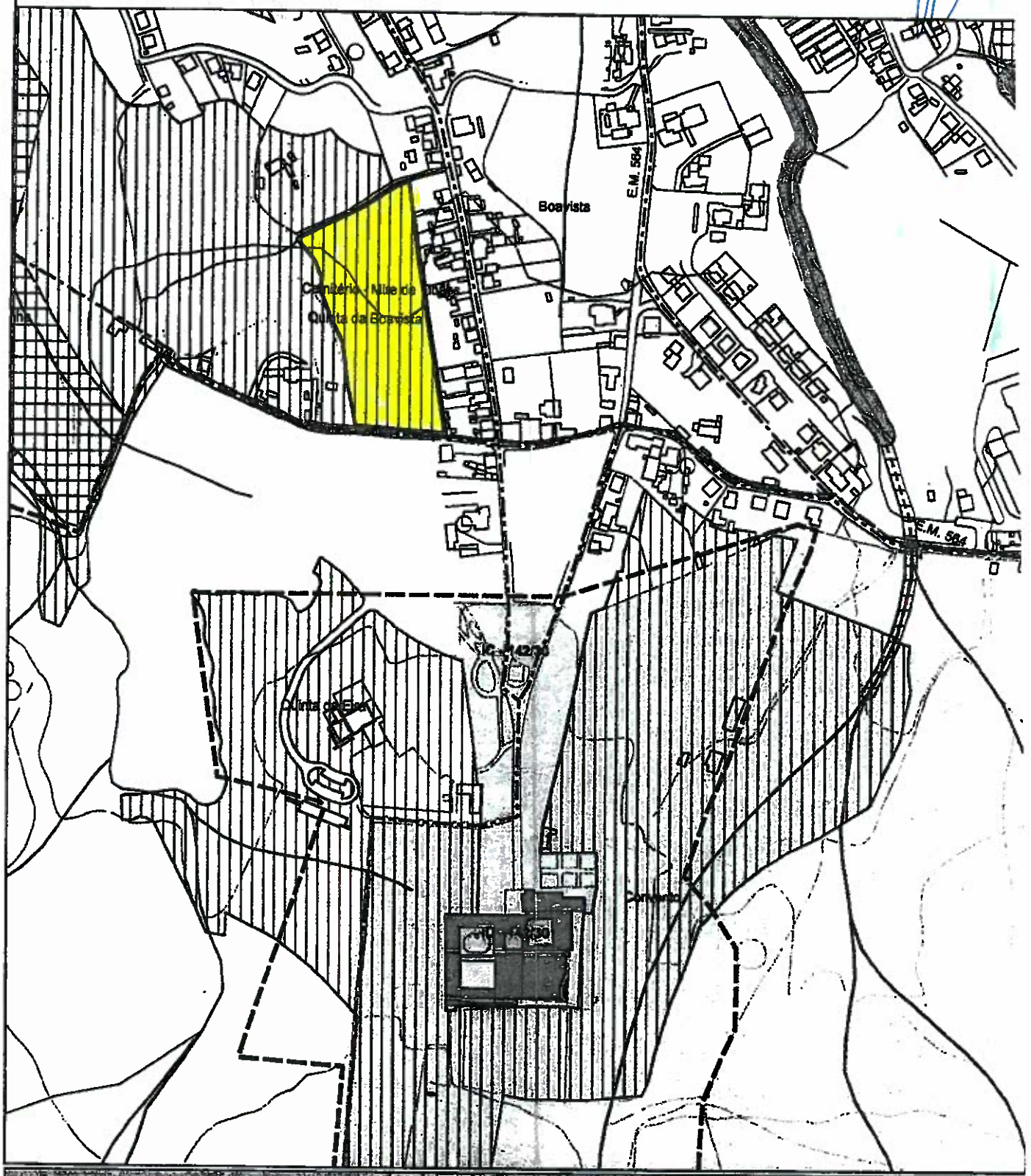
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela		0,00%
i)	Rede telefónica junto da parcela		1,00%
	Índice fundiário	**total**	12,00%
		Valor Base	18.000,00 €
	Valor unitário, sem deduções (€ / m2)		0,93 €

3 - Sobrevalor do terreno do prédio face à edificabilidade de construção permitida

Percentagem correspondentes ao factor correctivo, pela inexistência de risco e do esforço inerente à actividade construtiva	10,00%
Valor do terreno do prédio	16.200,00 €
Valor unitário do terreno (€ / m2)	**0,84 €/m2**
Área do prédio	19400,00 m2
	16.200,00 €

MUNICÍPIO DE BRAGA

VEREAÇÃO DA REGENERAÇÃO URBANA, PATRIMÓNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA

Limite da Parcela de Terreno

DPRRU

Escala 1:5.000

0 50 100 150 200 250 m

Hayford-Gauss Datum73

IN

05

REQUERENTE:	ESCALA: 1/5.000
LOCAL: Mire de Tibães	DATA: Abril de 2016
CARTA: POMB - Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais	REG:
ASSUNTO / REQUERIMENTO:	REF: SOBR.PDM2015.COND

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
- Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira
- Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
- Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
- Leito das Águas Fluviais
- Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático
- Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)
- Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS

- Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

- RAN - Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal
- Posto de Vigia
- Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS

- REN - Reserva Ecológica Nacional
- Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional

EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Património Arquitetónico Classificado

- Monumento de Interesse Nacional
- Imóvel de Interesse Público
- Imóvel de Interesse Municipal
- Imóvel em Vias de Classificação
- Zona Geral de Proteção
- Zona Especial de Proteção
- Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado

- Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional
- Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores

- Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores
- Zona de Proteção

Defesa Nacional

- Instalação Afeta à Realização de Operações Militares
- Zona de Servidão

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Boavista
Rua Fonte do Bicho, nº. 2

ÁREA TOTAL: 28080 M2
ÁREA COBERTA: 706 M2
ÁREA DESCOBERTA: 27374 M2

MATRIZ nº: 1658-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa sobradada, para habitação, com coberto, eira e logradouro.
Resulta da anexação dos n.ºs 315/19960123 e 316/19960123.

O(A) Conservador(a)
Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Amares
AP. 2606 de 2015/12/14 13:16:42 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/10/13 13:16:42 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES
NIF 217211755
Casado/a com RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga
** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** AIDA AUGUSTA FRANÇA MACEDO DA CUNHA CORREIA PEREIRA
NIF 164615121
** FERNANDO NARCISO CORREIA PEREIRA
NIF 164615113

Reprodução da Ap. 2606/20151214 do n.º 316/19960123.

O(A) Conservador(a)
Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Conservatória do Registo Predial de Amares
AP. 2137 de 2016/03/31 13:16:08 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/10/13 13:16:08 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 217211755
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4, R/C, Direito
Localidade: Braga
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** DUARTE LUIS BRANCO MALHEIRO
NIF 226372308
Reprodução da Ap. 2137/20160331 do n.º 315/19960123.

O(A) Conservador(a)
Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

---

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1358 92527 030125-000315

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Boavista

ÁREA TOTAL: 8680 M2
ÁREA COBERTA: 372,7 M2
ÁREA DESCOBERTA: 8307,3 M2

MATRIZ nº: 60 NATUREZA: Urbana
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Casa sobradada, com 270 m2, coberto, 102,7 m2, eira, 57,6 m2 e logradouro, 8249,70 m2 - norte, nascente e poente, Rosa Maria Arantes Marques Branco Malheiro; sul, caminho.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AP. 2137 de 2016/03/31 15:03:54 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/03/31 15:03:54 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 217211755
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4, R/C, Direito
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** DUARTE LUIS BRANCO MALHEIRO
NIF 226372308

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1208 40847 0:0325 009324

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
DENOMINAÇÃO: QUINTA
SITUADO EM: Boavista

ÁREA TOTAL: 19400 M2
ÁREA DESCOBERTA: 19400 M2

MATRIZ nº: 407 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultura, pinhal e enforcados.
Norte e poente: limites de freguesia; sul: caminho e nascente: António Fernando de Oliveira Jácome.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga
Ap. 2606 de 2015/12/14 16:46:43 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/12/14 16:46:43 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES
NIF 217211755
Casado/a com RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FERNANDO NARCISO CORREIA PEREIRA
NIF 164615113

AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES
ARTIGO MATRICIAL: 1658 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES **Tipo:** URBANO
Artigo: 60

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES **Tipo:** RÚSTICO
Artigo: 407

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: rua da fonte do bicho **Nº:** 2 **Lugar:** . **Código Postal:** 4700-565 MIRE DE TIBÃES

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** T5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 28.080,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 706,0000 m² **Área bruta de construção:** 785,0000 m² **Área bruta dependente:** 312,0000 m² **Área bruta privativa:** 473,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2017 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €276.680,00 **Determinado no ano:** 2016
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 170.959,00 **Coordenada Y:** 510.154,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
276.680,00	=	603,00	x	847,3900	x	1,00	x	0,75	x	1,050	x	0,90

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (As + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que As representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (As + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (As + Ab - 220,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6925377 **Entregue em :** 2016/09/26 **Ficha de avaliação nº:** 10513522 **Avaliada em :** 2016/12/27

TITULARES

Identificação fiscal: 228712963 **Nome:** RUI CESAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
Morada: R FONTE DO BICHO, Nº 2, MIRE TIBÃES, 4700-565 MIRE DE TIBAES

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6925377

AT autoridade tributária e aduaneira

ACTUALIZAÇÃO DE CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 03-- BRAGA FREGUESIA: 25 - MIRE DE TIBÃES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 407 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Boavista

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Limite de Freguesia Sul: Caminho

Nascente: António Fernando Oliveira Jacome e Outro Poente: Limite de Freguesia

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1985 Valor Patrimonial Inicial: €436,75

Valor Patrimonial Actual: €462,95 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 1,940000

Descrição: Quinta - Cultura, pinhal e enforcados

TITULARES

Identificação fiscal: 217211755 Nome: DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES

Morada: R FRANCISCO MENDES 4 RÉS DO CHÃO DTO, BRAGA, 4715-243 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 125189680

Impresso no Serviço de Finanças de BRAGA-2, em 2016-04-26

O Chefe de Finanças

(António Manuel Lopes Teixeira)

12. EXPROPRIAÇÃO URGENTE DO PRÉDIO NECESSÁRIO À CONSTRUÇÃO DO NOVO CEMITÉRIO DE MIRE DE TIBÃES – FREGUESIA DE MIRE DE TIBÃES – BRAGA:

Submete-se à consideração do Executivo, proposta respeitante à expropriação urgente do prédio necessário à construção do novo cemitério de Mire de Tibães – Freguesia de Mire de Tibães – Braga com a área de 19.400 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº. 316/Mire de Tibães e inscrito na matriz rústica no artigo 407/Mire de Tibães, a fim de ser tomada deliberação no sentido de requerer ao membro do Governo competente a declaração de utilidade pública da expropriação, com carácter urgente, da parcela acima mencionada.

A proposta faz parte integrante da minuta.

Deliberado aprovar.

BRAGA

DMGAP - DPCG – DACPGP

PROPOSTA

Expropriação urgente do prédio necessário à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga.

Atendendo ao estatuído no nº 1 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, na sua redação atual, que estabelece que "*a resolução de requerer a declaração de utilidade pública da expropriação deve ser fundamentada, mencionando expressa e claramente a causa de utilidade pública a prosseguir e a norma habilitante, os bens a expropriar, os proprietários e demais interessados conhecidos, a previsão dos encargos a suportar com a expropriação e o previsto em instrumentos de gestão territorial para os imóveis a expropriar e para a zona da sua localização*", **propõe-se que seja tomada deliberação no sentido de requerer ao membro do Governo competente a declaração da utilidade pública da expropriação, com carácter urgente, da parcela de terreno abaixo identificada, necessária à construção do novo cemitério de Mire de Tibães, freguesia de Mire de Tibães, em Braga, com a seguinte fundamentação:**

CAUSA DE UTLIDADE PÚBLICA

A causa de utilidade pública consiste na necessidade de construir um novo cemitério na freguesia, pois, o cemitério existente, não sendo passível de ampliação, encontra-se praticamente lotado.

NORMA HABILITANTE

O presente pedido de declaração de utilidade pública insere-se no âmbito das atribuições e fins desta Autarquia, conforme o prescrito no artigo 23º e alínea vv), nº 1 do artigo 33º, ambos do Anexo I da Lei nº75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual e artigo 1º da Lei nº 168/99, de 18 de Setembro, actualizado.

BEM A EXPROPRIAR

O bem a expropriar diz respeito à parcela de terreno com a área de 19400 m^2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 316/Mire de Tibães (cfr. doc. 1) e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 407/Mire de Tibães, rústico (cfr. doc. 2), devidamente assinalado nas plantas anexas (cfr. doc. 4).

PROPRIETÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS CONHECIDOS

O prédio em causa encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Braga e na respectiva matriz a favor de Rui César Rodrigues Ferreira Gonçalves c.c. Dora Cristina Pereira Fernandes (cfr. doc. 1 e 2).

MONTANTE DOS ENCARGOS A SUPORTAR COM A EXPROPRIAÇÃO

Prevê-se, de acordo com o relatório efectuado pelo perito designado para o efeito (cfr. doc.3) o montante global de € 95.408,13 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oito euros, treze cêntimos).

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL A EXPROPRIAR DE ACORDO COM O PREVISTO EM INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL E PARA A ZONA DA SUA LOCALIZAÇÃO

De acordo com o estabelecido no Plano Director Municipal do Município de Braga, o terreno encontra-se classificado como "RAN" – Reserva Agrícola Nacional (cfr. doc. 5).

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

(Dr. Ricardo Rio)

BRAGA

DMGAP - DPCG – DACPGP

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Proposta de resolução relativo ao pedido de declaração de utilidade pública da expropriação do terreno necessário à construção do novo cemitério da freguesia de Mire de Tibães, em Braga.

Sr. Presidente,

Segue em anexo a proposta acima melhor identificada, a fim de submeter à apreciação do Executivo Municipal, caso concorde com o seu teor.

Após a tomada de deliberação, e nos termos do disposto no artigo 11º do Código das Expropriações[1], procederemos à tentativa de aquisição pela via do direito privado, podendo o proprietário apresentar contraproposta. Não sendo aceite, poderemos apresentar junto do membro do Governo competente o respectivo requerimento, com vista a declara a utilidade pública da expropriação.

Segue em anexo o respectivo projeto, já elaborado pelos competentes serviços municipais.

A Jurista,

(8.7.2016)

---

[1] Artigo 11.º

Aquisição por via de direito privado

1 - A entidade interessada, antes de requerer a declaração de utilidade pública, deve diligenciar no sentido de adquirir os bens por via de direito privado, salvo nos casos previstos no artigo 15.º, e nas situações em que, jurídica ou materialmente, não é possível a aquisição por essa via.

2 - A notificação a que se refere o n.º 5 do artigo anterior deve incluir proposta de aquisição, por via de direito privado, que terá como referência o valor constante do relatório do perito.

3 - No caso referido no n.º 2 do artigo 9.º, a proposta é apresentada como alternativa ao realojamento nele previsto.

4 - Não sendo conhecidos os proprietários e os demais interessados ou sendo devolvidas as cartas ou ofícios a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, a existência de proposta é publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.

5 - O proprietário e os demais interessados têm o prazo de 20 dias, contados a partir da recepção da proposta, ou de 30 dias, a contar da última publicação nos jornais a que se refere o número anterior, para dizerem o que se lhes oferecer sobre a proposta apresentada, podendo a sua contraproposta ter como referência o valor que for determinado em avaliação documentada por relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 - A recusa ou a falta de resposta no prazo referido no número anterior ou de interesse na contraproposta confere, de imediato, à entidade interessada na expropriação a faculdade de apresentar o requerimento para a declaração de utilidade pública, nos termos do artigo seguinte, notificando desse facto os proprietários e demais interessados que tiverem respondido.

7 - Se houver acordo, a aquisição por via do direito privado poderá ter lugar ainda que a área da parcela, ou da parte sobrante, seja inferior à unidade de cultura.

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1276-31631-030325-000316

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
DENOMINAÇÃO: QUINTA
SITUADO EM: Boavista

ÁREA TOTAL: 19400 M2
ÁREA DESCOBERTA: 19400 M2

MATRIZ nº: 407 NATUREZA: Rústica
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:
Terreno de cultura, pinhal e enforcados.
Norte e poente: limites de freguesia; sul: caminho e nascente: António Fernando de Oliveira Jácome.

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AP. 2606 de 2015/12/14 16:46:43 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/12/14 16:46:43 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES
NIF 228712963
Casado/a com DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES
NIF 217211755
Casado/a com RUI CÉSAR RODRIGUES FERREIRA GONÇALVES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Francisco Mendes, nº 4
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FERNANDO NARCISO CORREIA PEREIRA
NIF 164615113

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** AIDA AUGUSTA FRANÇA MACEDO DA CUNHA CORREIA PEREIRA
NIF 164615121

O(A) Conservador(a)
Carlos Manuel Correia Vilar

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 04-05-2016 e válida até 04-11-2016

AT autoridade tributária e aduaneira

ACTUALIZAÇÃO DE CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3425 - BRAGA-2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 25 - MIRE DE TIBÃES

SECÇÃO: **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 407 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Boavista

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Limite de Freguesia **Sul:** Caminho

Nascente: António Fernando Oliveira Jacome e Outro **Poente:** Limite de Freguesia

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1985 **Valor Patrimonial Inicial:** €436,75

Valor Patrimonial Actual: €462,95 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 1,940000

Descrição: Quinta - Cultura, pinhal e enforcados

TITULARES

Identificação fiscal: 217211755 **Nome:** DORA CRISTINA PEREIRA FERNANDES

Morada: R FRANCISCO MENDES 4 RÉS DO CHÃO DTO, BRAGA, 4715-243 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 125189680

Impresso no Serviço de Finanças de BRAGA-2. em 2015-04-26

O Chefe de Finanças

(António Manuel Lopes Teixeira)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1/98/CMB/2015 – Terreno sito em Mire de Tibães, Braga
Prédio Rustico: Lugar de Boavista - Freguesia de Mire de Tibães.
Proprietário: Dora Cristina Pereira Fernandes
Aquisição pela via do Direito Privado.

1. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

O prédio a adquirir situa-se no lugar de Boavista, na Freguesia Mire de Tibães, Concelho de Braga, segundo os elementos matriciais, está inscrito na Matriz Predial Rústica sob o art.º 407ARV:, com a área de 19.400m2, confrontando a:

- Norte: Limite da Freguesia;
- Sul: Caminho Público;
- Nascente: António Fernando Jácome e outros;
- Poente: - Limite de Freguesia

Fig. 1 - Localização do prédio sobre fotografia aérea Google Earth

De acordo a Caderneta Predial a área do prédio a adquirir é de **19.400 m2**, com configuração irregular.

O solo é profundo, plano e de textura franca (solto, fértil propício à retenção de humidade)

Na inspecção ao local, constata-se que o prédio encontra-se cultivado conforme se documenta nos registos fotográficos do terreno:

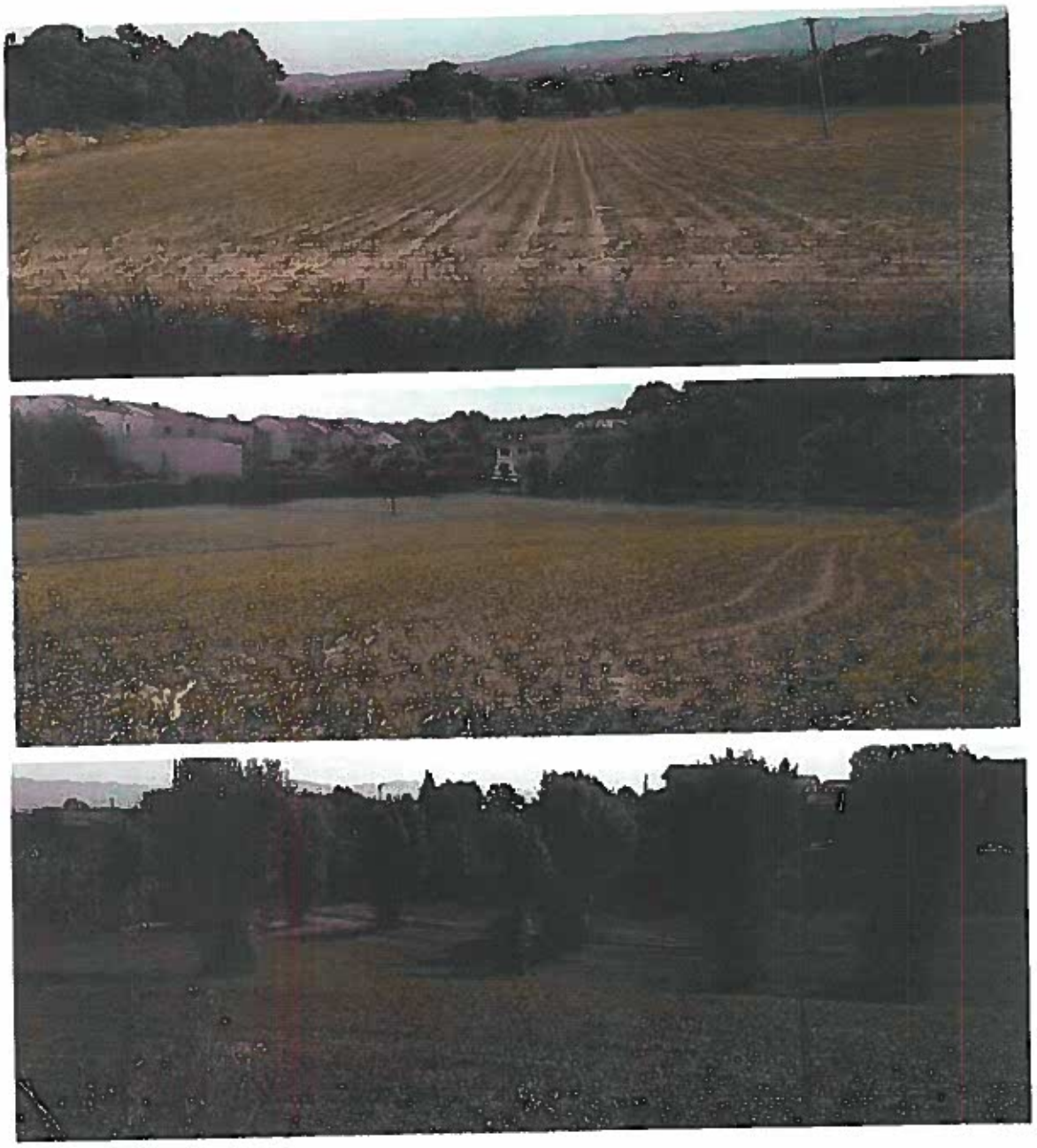


Fig. 2 – Vistas do terreno

2 - Classificação do solo no Instrumento de Gestão Territorial – PDM

Segundo o Plano Diretor Municipal de Braga (PDM), actualmente em vigor, o solo do prédio classifica-se em: *Solo Rural - Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional"*.

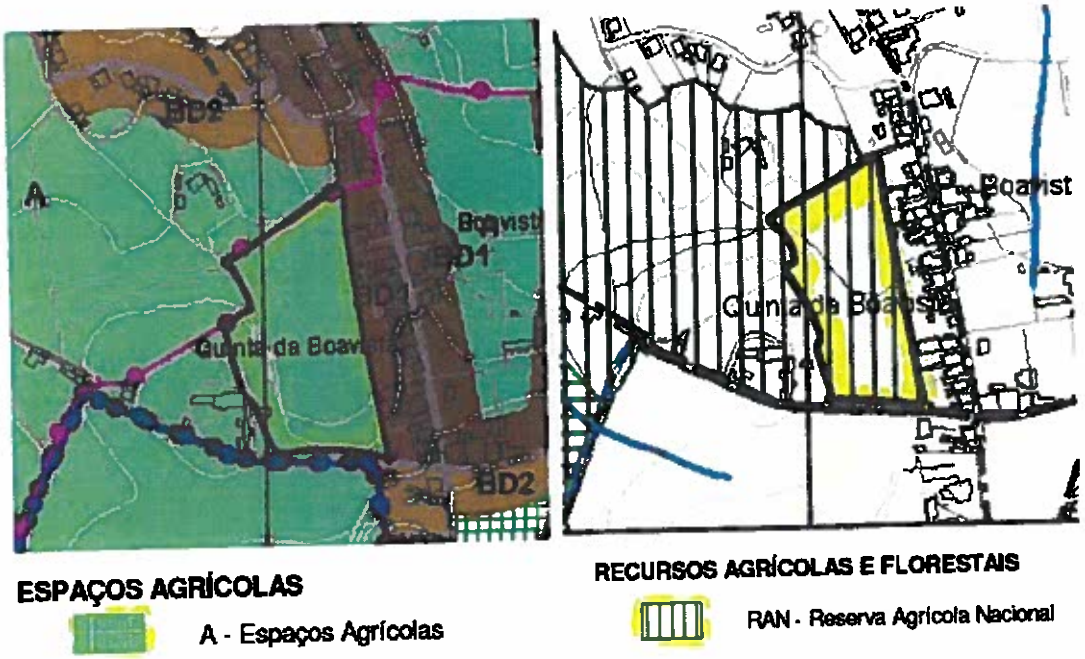


Fig. 3 – Extractos das cartas de ordenamento e de condicionantes

3 - OBJECTIVO

Trata-se de uma aquisição total do prédio:

4 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O valor do prédio, corresponde ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica, normal e actual

5- CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

5.1 - <u>No âmbito do Instrumento de Gestão Territorial - PDM:</u>

O solo da parcela está abrangido pelo Regime Jurídico de Reserva da RAN, isto é, está sob uma *restrição de utilidade pública de âmbito Nacional*, identificada no Instrumento de Gestão Territorial de âmbito Municipal (PDM).

Do regime jurídico da RAN - Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, na parte aplicável nomeadamente, destaca-se:

Art.º 20 - Afectação dos terrenos da RAN

Art.º 21- Ações interditas

Art.º 22.º- Utilização de áreas da RAN para outros fins

O terreno do prédio integrado em RAN (Reserva Agrícola Nacional), por força do regime legal a que está sujeito, não pode ser classificado como: *"solo apto para construção"*, não podendo ser interpretado como solo indemnizável nos termos da norma do artº 26, nº12 ou com base em *aptidão edificativa* segundo os elementos objectivos definidos no nº2 do art.º 25º do Código de Expropriações.

Como consequência o solo do prédio incluído em RAN (Reserva Agrícola Nacional), não lhe confere qualquer expectativa de edificabilidade, porquanto tal não existe:

"muito próxima ou efectiva potencialidade (ou aptidão) edificativa".

5.2 - No âmbito do Código das Expropriações

O Código das Expropriações em vigor, para cálculo do valor do prédio, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, estabelece para efeitos de indemnização, que o solo se classifica em: - *Solo apto para a construção*

ou

- *Solo para outros fins.*

5.3 – Classificação adoptada

Em face do referido atrás, classifica-se o solo da parcela como ***"solo para outros fins"***,

5.4 – Do regime de edificabilidade consignado no PDM, para os prédios de exploração agrícola.

Sem prejuízo do estabelecido no regime da RAN é admitida edificabilidade em determinadas condições, nos termos da c) e seguintes do nº 10 art.º 36 do Regulamento do PDM da CM de Braga

Admite-se a área de construção máxima de 300m2, sendo que o prédio apresenta uma área superior a 10.000m2, apurando-se uma sobrevalorização do prédio por esta via.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 – Metodologia de avaliação.

Atento à classificação do solo: ***"solo para outros fins"***, o cálculo do valor do solo tem como base o rendimento efectivo ou possível, ponderados os factores como: a natureza do solo e subsolo, a configuração, os acessos, as culturas predominantes, as produtividades, a disponibilidade de água para as necessidades hídricas e todos outros susceptíveis de influenciarem o respectivo cálculo.

Para apuramento do valor do solo apurou-se o valor do "terreno" pelo rendimento

provável equiparado a anuidades constantes e perpétuas de "RF" e uma taxa de capitalização (T), sendo VT = valor do terreno. T = RF / T (Valor com base no rendimento)

Utilizou-se o critério da *capitalização da rentabilidade do solo* classificado *para outros fins*, que traduz, embora com rigidez, mas de modo objetivo o valor do terreno em apreço.

Para alcançar o valor da *anuidade* consideraram-se os rendimentos brutos e descontaram-se todas as despesas efetivas tomando-se por base a possível ocupação agrícola.

O cálculo da indemnização da parcela é referido à data actual

Não sendo possível reunir valores de preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais na mesma freguesia e limítrofes nos três anos de entre os últimos 5 anos, com média mais elevada, relativamente a prédios idênticos características, não pode ser seguido o método comparativo.

6.2 – Parâmetros de avaliação

Ponderaram-se os seguintes factores:

a) – O terreno da parcela era constituído essencialmente por solo de cultivo onde seria possível praticar culturas agrícolas de uso dominante nesta região.

b) – Produções e preços médios correntes dos produtos cultivados.

c) – Encargos efetivos associados ao granjeio cultural, à colheita, ao transporte, à venda, aos seguros de colheitas, á guarda e outros gastos gerais e outros.

c) - Na capitalização do rendimento, foi ponderada a taxa de capitalização adotada.

7 – Benfeitorias

7.1 - Das benfeitorias construídas no terreno:

- Muros de vedação e de delimitação de propriedade:

A Sul: Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca, a confrontar com a via pública, com cerca de: 97m x 0,70m x 0,60m

A Poente: Muro de vedação em alvenaria da região, com junta seca, a confrontar com propriedade confinante, com cerca de: 35m x 0,70m x 0,60m

A Nascente : Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região a Nascente, a confrontar com várias propriedades confinantes, com cerca de: 235m x 2,20m x 0,60m

- Portão em estrutura tubular de aço e almofadas em rede: 4,00x1,20m

- Captação de água de rega, em poça, em planimetria com cerca de : 10,00m x 5,00

7.2 - Plantações - Espécie arbóreas:

16 Oliveiras adultas. Não se denotam práticas de podas

6 Castanheiros adultos de médio porte

1 Cerejeira adulta de médio porte

8 – LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

A justa indemnização a atribuir ao proprietário, conforme mapas de cálculo que seguem em anexo, é o seguinte valor total :

- Valor do terreno..... 56.078,13 €
- Valor das benfeitorias:..... .. 21.820,00 €
- Valor das espécies arbóreas..... .... 1.310,00 €
- Sobrevalorização pela edificabilidade 16.200,00 €

VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO: ..... 95.408,13 €

Heli Martins Coelho e Costa

(Perito da lista oficial do Ministério da Justiça)

Extracto da planta de ordenamento

Extracto da planta de condicionantes

Anexo: mapa de cálculo da avaliação

Terreno em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

	m2
- Conservatória do Registo Predial Rústica	
- Matriz Predial Rústica	19400

Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

": *Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".*

2 - Terreno

2.1 - Edificabilidade nos termos nº 36 do PDM da CM Braga

- Área de cosntrução admitida:	300,00 m2
Índice de utilização	0,015

2.2 - Valor da construção existente

3.1 - Custo unitários de área bruta

- Habitacional (.....€ / m2) 550,00€/m2

3.2 - Valor da Construção

O valor do solo é função das construção possível:

(.....€ / m2 x .....m2) 500,00€/m2 300,00m2 150.000,00 €

2.3 - Valor do terreno em função da edificabilidade possível no prédio

Nº 6, art. 26	**Localização**, da **qualidade ambiental** e dos **equipamentos existentes** na zona	**8,00%**
Nº 7, art. 26	Percentagens correspondentes ás infraestruturas urbanísticas existentes:	
a)	Acesso rodoviário, junto à parcela	1,00%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela	0,00%
c)	Rede da abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela	1,00%
d)	Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela	0,00%
e)	Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,00%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela:	0,00%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela	0,00%

l)	Rede telefónica junto da parcela		1,00%
	Índice fundiário	**total**	12,00%
		Valor Base	18.000,00 €
	Valor unitário, sem deduções (€ / m2)		0,93 €

3 - Sobrevalor do terreno do prédio face à edificabilidade de construção permitida

Percentagem correspondentes ao factor correctivo, pela inexistência de risco e do esforço inerente à actividade construtiva	10,00%
Valor do terreno do prédio	16.200,00 €
Valor unitário do terreno (€ / m2)	**0,84 €/m2**
Área do prédio	19400,00 m2
	16.200,00 €

Terreno ito em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

	m2
- Conservatória do Registo Predial Rústica	
- Matriz Predial Rústica	19400

Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanistica do solo, nos termos do PDM:

": *Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".*

Classificação do solo: ***"Solo para outros fins"***

2 - Solo agrícola

Total
19400,00 m2

Área agrícola com culturas arvenses

Culturas predominantes (milho, forragens e outras) e dados agronómicos

Valor do solo com base no rendimento

Produto Anual	Rendimento Bruto (RB)	Despesas efectivas (DE)	Valor Unitário médio (kg.)	Área (m2)	Rendimento Fundiário (RF)=(RB)-(DE)
	Produção / ha (kg)	Encargos de produção a deduzir			Rendimento / anual x há
1 ° ANO					
Milho	6.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,060 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 1 (€/m2)				0,081 €/m2
2 ° ANO					
Batata	13.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,130 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 2 (€/m2)				0,151 €/m2
Total	Rendimento Líquido Total da Rotação				0,231 €/m2

Calculo da produção possível

Rendimento Líquido Total (período rotativo de produção bianual)	0,231 €/m2
Rendimento Anual Liquido Agrícola arvense: valor/ m2 (pérpétuo, constante e anual)	0,116 €/m2

2 - CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO LÍQUIDO

A taxa de capitalização não deve ser somente a taxa normal do juro do capital, mas deve reflectir a taxa efectiva, a qual inclui lucro de exploração que determinado investidor pretende obter, envolvendo risco. (Cf. Prof. Henrique de Barros, em Avaliação da Propriedade Rural)

Isto é representa uma rendibilidade adicional mas exige o prémio do risco associado a:

- Aleatoriedades climatéricas (geada, queda de granizo, neve, trombas de água e outras), falta de mercados de escoamento de produtos, ao aparecimento de patologias agrícolas e outros factores.

Deste modo adopta-se a taxa de capitalização, efectiva e líquida a seguir :

Taxa de capitalização de rendimento, considerado : pérpétuo, constante e anual 4,00%

Valor unitário do solo exclusivamente destinado a culturas agrícolas por m2			2,89 €/m2
Valor do prédio com aproveitamento agrícola	19400,00m2	2,89€/m2	56.078,13 €
			56.078,13 €

Valor indemnizatório agrícola

3 - Benfeitorias

		custo
3.1 - Poça de rega		
Poça de rega 10,00m x 5,00m	50,00 m2	4.000,00 €

3.1 - Muros

Valor dos muros, vedações cfr. dimensões, caracteristicas e descrição da v.a.p.r.m.:

Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca a Sul, com a via pública

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
97,00	0,70	0,60	67,90	25,00 €	**1.697,50 €**

Muro de vedação em alvenaria da região com junta seca a Poente com propriedade confinante

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
35,00	0,70	0,60	24,50	25,00 €	**612,50 €**

Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região Nacente, com propriedades confinantes

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
235,00	2,20	0,60	517,00	30,00 €	15.510,00 €

3.2 - Portão tubular de aço com almofadas de rede metálica

comp. (m)	altura (média) (m)		Área (m2)	custo (€/m2)	
4,00	1,20		4,80	75,00 €	360,00 €

Total de benfeitorias 21.820,00 €

4 - Árvores adultas

Árvores conforme caracteristicas e descrição da v.a.p.r.m.:		(un)	(€/un)	
Oliveiras	Adultas de médio porte	16	45,00 €	720,00 €
Castanheiros	Adultas de médio porte	5	100,00 €	500,00 €
Cerejeira	Adultas de médio porte	1	90,00 €	90,00 €

Total de plantações 1.310,00 €

5 - Valor do terreno (capitalização do rendimento), benfeitorias e plantações

- Valor do terreno do prédio	56.078,13 €
- Benfeitorias	21.820,00 €
. Plantações	1.310,00 €
	79.208,13 €

Terreno ito em Mire de Tibães, em Braga

1 - Dados

1.1 - Área do prédio, nos termos de descrição e inscrição respectivamente:

	m2
- Conservatória do Registo Predial Rústica	
- Matriz Predial Rústica	19400

Culturas no prédio : CAR - Milho, forragem e outras

1.2 - Classificação urbanística do solo, nos termos do PDM:

": *Solo Rural _ Recursos agrícolas e florestais "RAN – Reserva Agrícola Nacional".*

Classificação do solo: ***"Solo para outros fins"***

2 - Avaliação

Total
19400,00 m2

2.1 - Área agrícola com culturas arvenses

Culturas predominantes (milho, forragens e outras) e dados agronómicos

Valor do solo com base no rendimento

Produto Anual	Rendimento Bruto (RB)	Despesas efectivas (DE)	Valor Unitário médio (kg.)	Área (m2)	Rendimento Fundiário (RF)=(RB)-(DE)
	Produção / ha (kg)	Encargos de produção a deduzir			Rendimento / anual x há
1 º ANO					
Milho	6.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,060 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 1 (€/m2)				0,081 €/m2
2 º ANO					
Batata	13.000,00	50,00%	0,20 €	19400,00m2	0,130 €/m2
Azevém MS	12.500,00	45,00%	0,03 €	19400,00m2	0,021 €/m2
Parcial	Rendimento Líquido Total do Ano 2 (€/m2)				0,151 €/m2
Total	Rendimento Líquido Total da Rotação				0,231 €/m2

Calculo da produção possível

Rendimento Líquido Total (período rotativo de produção bianual)	0,231 €/m2
Rendimento Anual Liquido Agrícola arvense: valor/ m2 (pérpétuo, constante e anual)	0,116 €/m2

2.2 - Capitalização do rendimento líquido

A taxa de capitalização não deve ser somente a taxa normal do juro do capital, mas deve reflectir a taxa efectiva, a qual inclui lucro de exploração que determinado investidor pretende obter, envolvendo risco. (Cf. Prof. Henrique de Barros, em Avaliação da Propriedade Rural)

Isto é representa uma rendibilidade adicional mas exige o prémio do risco associado a:

- Aleatoriedades climatéricas (geada, queda de granizo, neve, trombas de água e outras), falta de mercados de escoamento de produtos, ao aparecimento de patologias agrícolas e outros factores.

Deste modo adopta-se a taxa de capitalização, efectiva e líquida a seguir :

Taxa de capitalização de rendimento, considerado : pérpétuo, constante e anual	4,00%
Valor unitário do solo exclusivamente destinado a culturas agrícolas por m2	**2,89 €/m2**

Valor do prédio com aproveitamento agrícola	19400,00m2	2,89€/m2	56.078,13 €
Valor indemnizatório agrícola			**56.078,13 €**

3 - Benfeitorias

		custo
3.1 - Poça de rega		
Poça de rega 10,00m x 5,00m	50,00 m2	4.000,00 €

3.2 - Muros

Valor dos muros, vedações cfr. dimensões, características e descrição da v.a.p.r.m.:

Muro de vedação em alvenaria de pedra da região com junta seca a Sul, com a via pública

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
97,00	0,70	0,60	67,90	25,00 €	**1.697,50 €**

Muro de vedação em alvenaria da região com junta seca a Poente com propriedade confinante

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
35,00	0,70	0,60	24,50	25,00 €	**612,50 €**

Muro de vedação em alvenaria misto de betão, blocos e pedra da região Nacente, com propriedades confinantes

comp. (m)	altura (média) (m)	largura (m)	Área (m2)	custo (€/m2)	
235,00	2,20	0,60	517,00	30,00 €	15.510,00 €

3.3 - Portão tubular de aço com almofadas de rede metálica

comp. (m)	altura (média) (m)		Área (m2)	custo (€/m2)	
4,00	1,20		4,80	75,00 €	360,00 €
				Total de benfeitorias	**21.820,00 €**

4 - Árvores

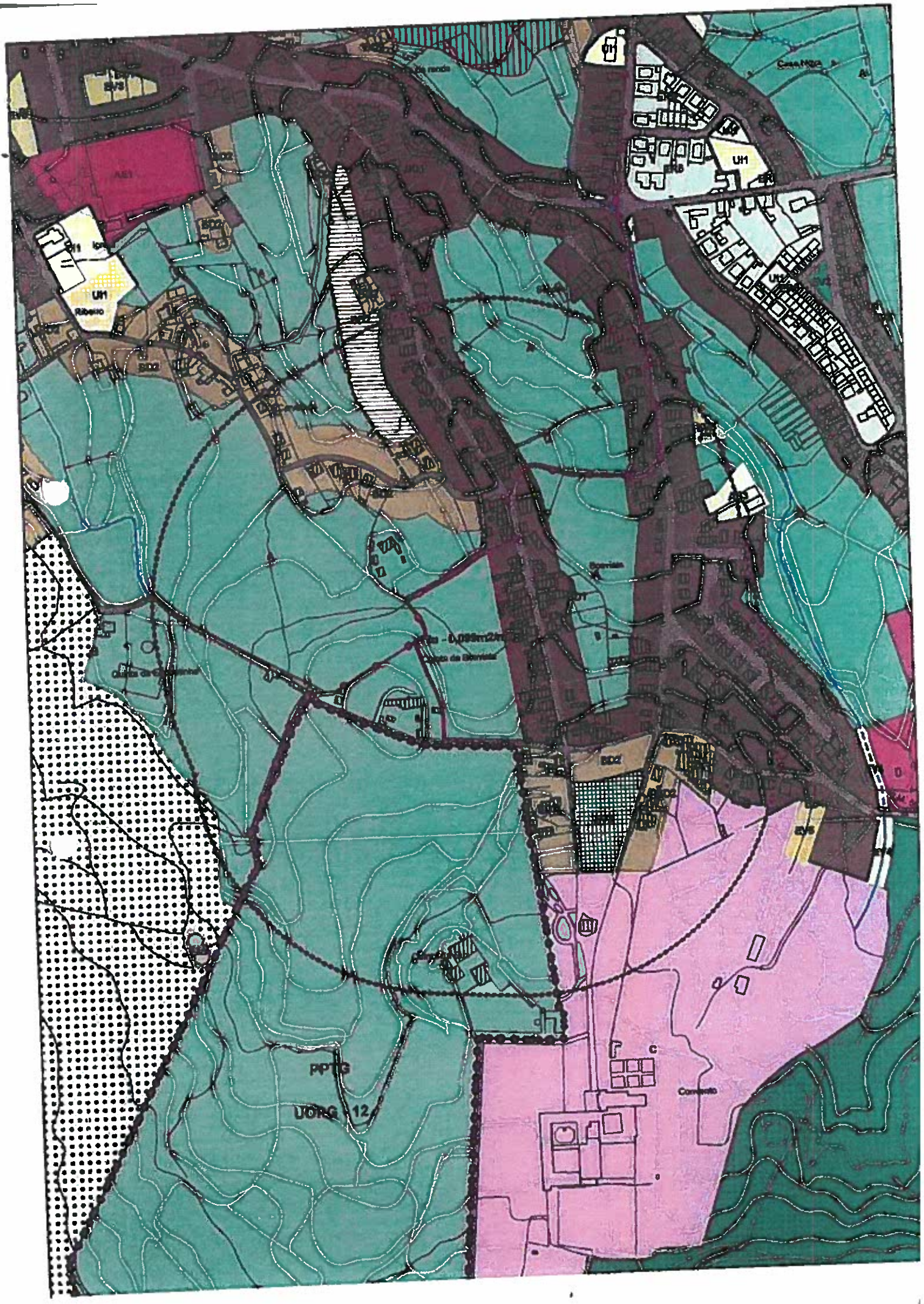
Árvores conforme características e descrição da v.a.p.r.m.:		(un)	(€/un)	
Oliveiras	Adultas de médio porte	16	45,00 €	720,00 €
Castanheiros	Adultas de médio porte	5	100,00 €	500,00 €
Cerejeira	Adultas de médio porte	1	90,00 €	90,00 €
			Total de plantações	**1.310,00 €**

5 - Valor do terreno (capitalização do rendimento), benfeitorias e plantações

- Valor do terreno do prédio	56.078,13 €
- Benfeitorias	21.820,00 €
Plantações	1.310,00 €
	79.208,13 €

6 - VALOR TOTAL PRÉDIO

- Valor do terreno (Capitalização do rendimento, benfeitorias e plantações)	79.208,13 €
- Sobrevalorização do terreno pela edificabilidade permitida	16.200,00 €
	95.408,13 €


UH1
Ribeiro
PPTG
UORG 12

DOC. 4

MUNICÍPIO DE BRAGA

VEREAÇÃO DA REGENERAÇÃO URBANA, PATRIMÓNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA

Limite da Parcela de Terreno

Escala 1:5.000

Hayford-Gauss Datum 73

04

ESCALA: 1/5.000

DATA: Abril de 2016

REG:

REF: ORTO2012

REQUERENTE:

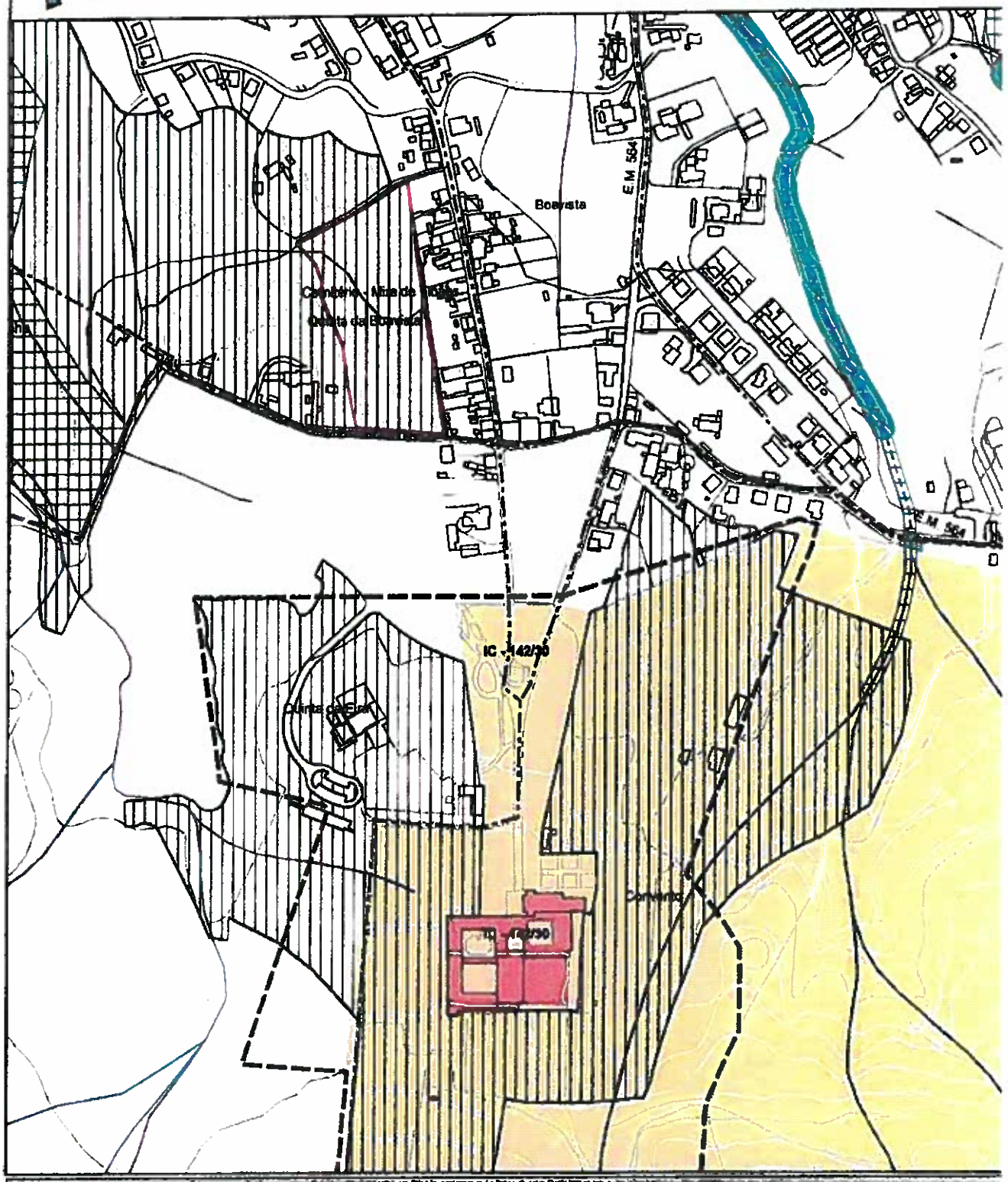
LOCAL: Mire de Tibães

CARTA: Planta de Localização

ASSUNTO / REQUERIMENTO:

MUNICÍPIO DE BRAGA

VEREAÇÃO DA REGENERAÇÃO URBANA, PATRIMÓNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BRAGA

Limite da Parcela de Terreno

DPRRU

Escala 1:5.000

0 50 100 150 200 250 m

Hayford-Gauss Datum73

IN

05

REQUERENTE:	ESCALA: 1/5.000
LOCAL: Mire de Tibães	DATA: Abril de 2016
CARTA: PDMB - Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais	REG:
ASSUNTO / REQUERIMENTO:	REF: SOBR PDM2015 CO

RECURSOS HÍDRICOS

- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
- Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira
- Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
- Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
- Leito das Águas Fluviais
- Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático
- Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)
- Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS

- Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

- RAN - Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal
- Posto de Vigia
- Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS

- REN - Reserva Ecológica Nacional
- Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional

EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Património Arquitetónico Classificado

- Monumento de Interesse Nacional
- Imóvel de Interesse Público
- Imóvel de Interesse Municipal
- Imóvel em Vias de Classificação
- Zona Geral de Proteção
- Zona Especial de Proteção
- Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado

- Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional
- Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores

- Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores
- Zona de Proteção

Defesa Nacional

- Instalação Afeta à Realização de Operações Militares
- Zona de Servidão

INFRAESTRUTURAS

Rede Eléctrica

Infraestrutura de Transporte de Energia

Infraestrutura de Produção de Energia

Infraestrutura de Transformação de Energia

Gasoduto

Gasoduto

Infraestruturas Associadas

Rede Rodoviária Nacional

Rede Fundamental

Itinerário Principal Auto - Estrada

Rede Complementar

Itinerário Complementar Auto - Estrada

Estrada Nacional

Estradas Regionais

Estrada Regional

Estradas Desclassificadas

Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

Rede Rodoviária Municipal

Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal

Estradas e Caminhos Municipais

Espaço Canal

Espaço Canal - Variante à EN103

Rede Ferroviária

Via Férrea

Marcos Geodésicos

Marco Geodésico

Zona de Proteção

Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

Estabelecimento com Substâncias Perigosas

Limite do Concelho (Caop 2014)