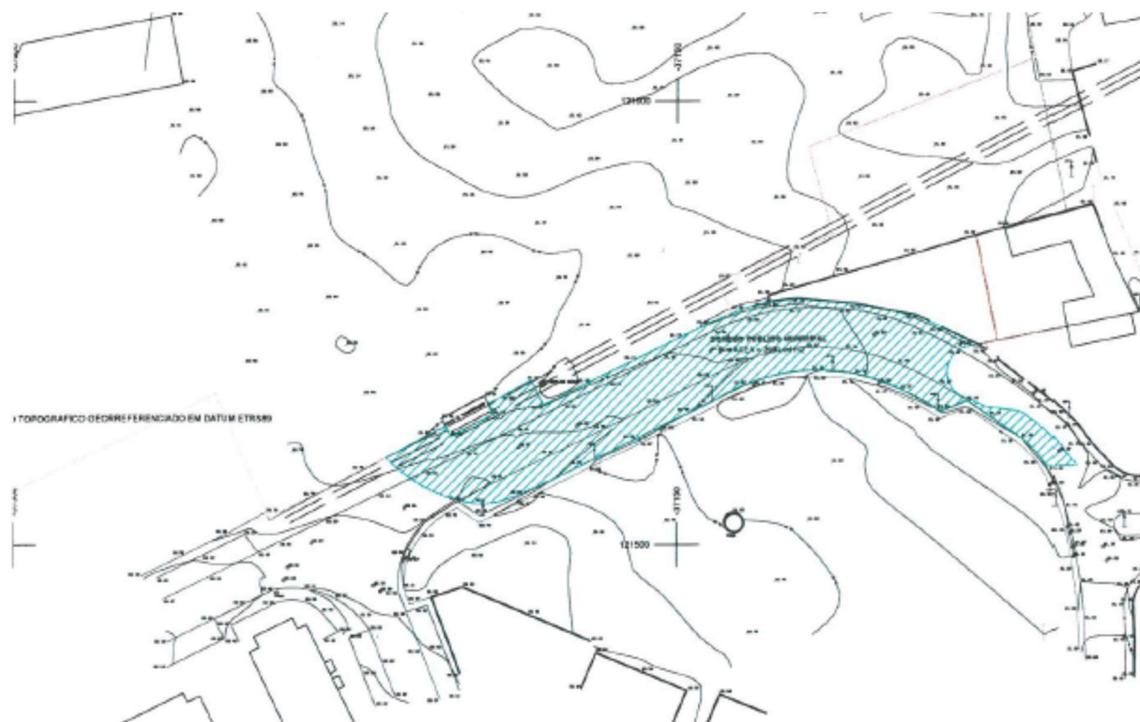


PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

DESAFETAÇÃO DE PARCELA DE ARRUAMENTO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL



PROPOSTA



ÍNDICE

A - Objeto/Objetivo.....	5
B - Enquadramento.....	5
C - Desafetação.....	7
D - Identificação da parcela a desafetar do domínio público.....	9
E - Avaliação para efeitos de fixação de valor base quanto a futura alienação.....	10
F - Proposta.....	10
Anexos.....	12

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 - Extrato da Planta de delimitação de Suspensão Parcial e estabelecimento de Medidas Preventivas	6
Fig. 2 - - Síntese das Propostas n.º 3 e n.º 4 de alteração/ajuste da Planta de Zonamento no âmbito do Projeto de 2.ª Alteração ao PUCE – Restruturação da Rede Viária e Requalificação das subcategorias de Espaço em função dos objetivos de qualificação da nova frente urbana gerada pelo novo eixo viário	7





A - Objeto/Objetivo

1. Por ter desaparecido a utilidade pública que o troço da Rua Dr. Joaquim Simões (parcela devidamente identificada e delimitada na planta em anexo - Anexo I) prestava, em consequência da execução de um eixo rodoviário alternativo (prolongamento da Alameda dos Plátanos e respetivos arranjos exteriores, com dotação de infraestruturas) com um melhor nível de serviço que permitirá responder, com maior eficácia, aos constrangimentos devidos pela sobrecarga nas infraestruturas existentes que advirão dos projetos de investimentos na sua envolvente, torna-se, pois, imperativo, desafetar do domínio público municipal uma (1) parcela de terreno, com a área de 2.491,0 m², de modo a integrá-la no domínio privado municipal.
2. A transmissão dominial deste terreno/prédio manifesta-se, assim, por imperativos de interesse público, imprescindível à promoção de uma melhor requalificação urbana/revitalização da cidade existente e do tecido social, na medida em que contribuirá para o reforço de uma nova centralidade, bem como, participará na constituição de um espaço que se reveste territorialmente estratégico para a criação de condições de acolhimento de novos projetos de investimento e de estímulo à atração de população.
3. Pretendem-se ainda, identificar neste documento, as razões que estão na origem da cessação da atual utilidade pública da parcela em questão, as quais constam da presente proposta da deliberação fundamentada da Câmara Municipal a quem competirá propor tal procedimento de desafetação à Assembleia Municipal (que constitui o órgão competente para a sua aprovação, nos termos da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais – RJAL, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro).

B – Enquadramento

1. A parcela de terreno a desafetar do domínio público para o domínio privado municipal, identificado e delimitada em planta anexa, corresponde a um troço da Rua Dr. Joaquim Simões, que, em termos de hierarquia viária e de acordo com os elementos que constituem o instrumento de gestão territorial em vigor (Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja – PUCE, se encontra classificada como “Via Local – Traçado Existente” (Art.º 52.º, n.º 1, al. d) e Art.º 53.º - Capítulo do Regulamento do PUCE);
2. A parcela do domínio público municipal referida no ponto anterior insere-se, pois, em área do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)¹ para a qual a Assembleia Municipal de Estarreja em sessão ordinária de 29 de abril, deliberou aprovar (sob proposta da Câmara Municipal de 24 de abril), a Suspensão Parcial com correspondente Estabelecimento de Medidas Preventivas. (ver Fig. 1.)

¹ - aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 24 de setembro de 2010 e “plenamente eficaz” desde outubro de 2010, por publicação do Aviso n.º 19932/2010, em Diário da República, 2.ª Série, n.º 196 de 08 de outubro de 2010, o qual, foi ainda, objeto de uma 1.ª alteração por publicação do Aviso n.º 6398/2017 no Diário da República, 2.ª Série - n.º 109, de 06-06-2017.



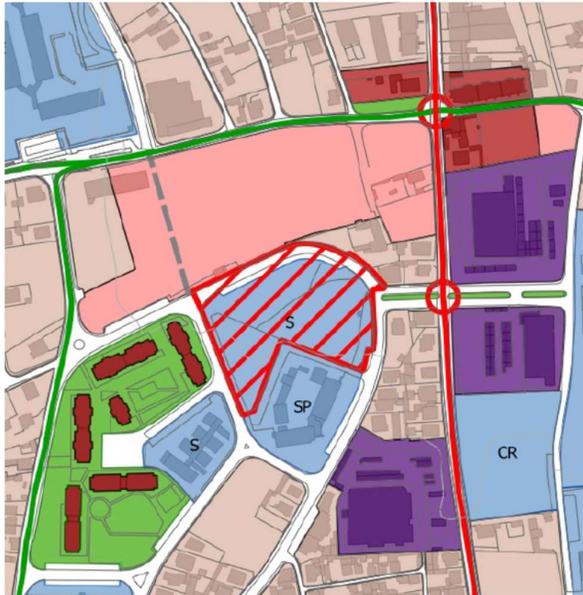


Fig. 1. – Extrato da Planta de delimitação de Suspensão Parcial e estabelecimento de Medidas Preventivas

Atendendo que o n.º 7 do Art.º 126.º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio (que aprova o RJGT – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial), para além de estabelecer que a “Suspensão parcial” do plano territorial prevista nas alíneas b) e c) do n.º 1 do mesmo artigo, implica o respetivo estabelecimento de Medidas Preventivas, também prevê, obrigatoriamente a “(...) a abertura do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano (...)”, então, foi dada a devida prossecução ao início do procedimento de 2.ª alteração ao PUCE (em conformidade com o superiormente determinado no Despacho do Sr. Presidente, n.º 048/GAP/2019 de 20-02-2019), processo que se encontra em desenvolvimento paralelo. (sublinhado nosso):

3. Do conjunto de propostas que constituem o projeto de 2.ª alteração ao PUCE, faz parte integrante a previsão de um espaço-canal destinado ao prolongamento da Alameda dos Plátanos que, atualmente, não se encontra definido na hierarquização da estrutura viária territorializada na planta de zonamento do PUCE em vigor. Com a aprovação da 2.ª alteração ao PUCE, será garantido o estabelecimento de um espaço-canal que se assumirá como eixo estruturante fundamental, quer para a redefinição/restruturação da Rede Viária municipal e para a requalificação urbana de uma nova centralidade, quer ainda, como referência para o reajustamento da estrutura de zonamento, em função das ações em projeto e das pretensões de investimento. Como consequência desta proposta, reveste-se da maior coerência urbanística, a previsão do reajustamento do zonamento do plano, de modo a permitir que as novas subcategorias de espaço na envolvente desta via, se adequem aos objetivos de qualificação da frente urbana que será gerada pela execução do referido eixo estruturante. **(ver Fig. 2.)**





Fig. 2 – Síntese das Propostas n.º 3 e n.º 4 de alteração/ajuste da Planta de Zonamento no âmbito do Projeto de 2.ª Alteração ao PUCE – Reestruturação da Rede Viária e Requalificação das subcategorias de Espaço em função dos objetivos de qualificação da nova frente urbana gerada pelo novo eixo viário

C – Desafetação

1. Como é já do comum conhecimento, as coisas públicas, i.e., as coisas do domínio público podem ingressar no comércio jurídico-privado, tornando-se alienáveis e prescritíveis, mediante **desafetação** (expressa ou tácita);
2. Nestes termos, através, do Ato (administrativo) de desafetação, a entidade administrativa, no caso presente, o Município de Estarreja, por imperativos de interesse público², poderá desvincular o bem do destino a que o mesmo se encontrava adstrito por força da afetação: neste caso, a coisa deixa, por decisão da Administração, de desempenhar a função que justificou a qualificação legal como pública, o que tem como consequência deixar de se lhe aplicar a disciplina jurídica própria das coisas públicas.
3. Com efeito, “...*a dominialidade cessa por virtude do desaparecimento das coisas ou em consequência do desaparecimento da utilidade pública que as coisas prestavam ou de surgir um fim de interesse geral que seja mais conveniente, preenchido noutro regime...*”
Marcello Caetano, in Manual do Direito administrativo – 9.ª Ed., Vol. II, pp. 956 e seguintes.
4. No segundo caso, as coisas continuam a existir, mas por decisão expressa da Administração (ou com o seu consentimento tácito), deixam de ter a utilidade pública que tinham ou perdem o carácter dominial: Há então, desafetação.

²- Estamos perante uma atuação discricionária da Administração, que tem a seu cargo a definição das prioridades a que devem encontrar-se adstritos os bens respetivos, guiada por considerações de oportunidade e eficiência do atuar administrativo e, sobretudo, funcionalmente orientada pela busca da melhor solução para a realização do interesse público.



5. A desafetação expressa pode resultar, quer de Lei que retire o carácter dominial a toda a categoria de bens, v.g. Lei que declare alienáveis os palácios nacionais (desafetação genérica), quer ainda, de Lei ou Ato Administrativo que declare não dominial, ou sem utilidade pública, certa e determinada coisa (desafetação singular).
6. Ora, neste enquadramento, afigura estar-se perante um caso de desafetação singular de parcela integrada no domínio público (troço da Rua Dr. Joaquim Simões), através de ato administrativo que a declare não dominial, não por imperativo de vir a integrar, objetivamente, um fim de interesse público mais relevante e estratégico para a execução do PUCE, mas antes, por força da extinção da utilidade pública que tinha (“Via Local – Traçado Existente”), uma vez que, tal troço da via será substituído por um novo eixo rodoviário alternativo (prolongamento da Alameda dos Plátanos) com um melhor nível de serviço e uma maior eficácia de resposta a eventuais sobrecargas nas infraestruturas existentes geradas por operações urbanísticas.
7. Neste contexto, importa ainda, ter em conta que decorrente de um Pedido de Informação Prévia (PIP) n.º 1/2019 apresentado pela empresa imobiliária VIOLET ARCADE, SA para a construção de um edifício de “Comércio e Serviços”, com cerca de 5.708 m2, cujas soluções foram deferidas por Despacho superior de 06 de junho de 2019, do Sr. Vereador do Urbanismo e Planeamento, Dr. Carlos Valente, condicionada à celebração de um Contrato de Urbanização, a realizar entre o Município e a referida empresa, nos termos do art.º 55.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), foi, tecnicamente considerado, ser necessário proceder à execução do supra referido prolongamento da Alameda dos Plátanos (c/ os devidos arranjos exteriores e infraestruturização básica), como forma de responder à sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes provocada pela obra acima mencionada;
8. Para efeitos do cumprimento da condição de aprovação do PIP, atrás exposta, e por motivos de interesse público fundamentados e atendíveis, e ainda, de manifesta necessidade de promoção de uma melhor requalificação urbana, foi então, deliberado (deliberação n.º 211/2019) por unanimidade, em reunião camarária de 17 de junho de 2019 (Anexo 3), aprovar a proposta apresentada, bem como, a minuta de Contrato de Urbanização, a que se seguirão os projetos das obras de urbanização imprescindíveis à concretização do prolongamento do mencionado eixo viário e à viabilidade da pretensão de construção do edifício de atividade económica supra descrito;
9. Nestes termos, serão estabelecidas as obrigações das partes contratantes à execução das obras de urbanização propostas, as responsabilidades a que ficam sujeitas e o respetivo prazo de cumprimento, ficando definidas as condições para se substituir o Município na realização de trabalhos e na prestação de serviços que não se encontravam por ele orçamentados e previstos;
10. Em síntese, desde que o carácter público de uma coisa se extinga/cesse (seja por desclassificação, seja por desafetação), ela continua a ser da propriedade da pessoa coletiva de direito público a que encontrava afeta, sendo que, apenas deixa de estar subordinada ao regime da propriedade pública para



passar ao regime da propriedade privada: passa do domínio público municipal, para o domínio privado municipal.

11. Sobre esta matéria e designadamente da necessidade da Câmara Municipal se pronunciar expressamente sobre a cessação da utilidade pública de tal parcela de terreno através de deliberação fundamentada, pronunciou-se o Chefe de Divisão Administrativa e Jurídica (DAJ), através de pareceres Jurídicos n.º 8/2012 de 27 de janeiro e n.º 78/2016 de 16 de setembro. Ainda, segundo o parecer do Dr. Vilar (Chefe de DAJ), para tal torna-se indispensável “**...identificar em planta a parcela de terreno em causa, com área, confrontações, capacidade edificativa e respetiva avaliação para efeitos de fixação de valor base quanto a futura alienação**”.

D – Identificação da parcela a desafetar do domínio público:

Sita no lugar de Agro-barreiro (Teixugueira) da União de Freguesias de Beduído e Veiros, com a área de **2.491,0 m²** (que faz parte da Rua Dr. Joaquim Simões – domínio público) e que se encontra classificada/hierarquizada como “Via Local – Traçado Existente”, nos termos do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja – PUCE, em vigor.

- Confrontações:

NORTE – Henrique Couto Santos;

SUL – Município de Estarreja (Prédios inscritos na matriz predial rústica da União de Freguesias de Beduído e Veiros sob os n.ºs 7431 e 7232);

NASCENTE – Arruamento público (Domínio Público Municipal);

POENTE – Arruamento público (Domínio Público Municipal);

- Regime/Capacidade Edificativa atual e prevista:

De acordo com a estrutura de ordenamento expressa na Planta de Zonamento do PUCE em vigor, esta parcela (a desafetar do domínio público) encontra-se classificada como “Via Local – Traçado Existente”, nos termos do Art.º 52.º do Capítulo I (REDE VIÁRIA) do Título IV (INFRA-ESTRUTURAS DE TRANSPORTE) do seu Regulamento. Tendo por objetivo a sustentação da circulação automóvel, a fruição pedonal e a estruturação do tecido urbano da cidade, este “espaço-canal” não é, nem foi vocacionado para a admitir edificação.

Por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja tomada em sessão ordinária de 29 de abril de 2019, foi, entretanto, determinada a Suspensão Parcial do PUCE com respetivo estabelecimento de Medidas Preventivas, numa área territorial que abrange a referida parcela a desafetar do domínio público municipal. Porque a “Suspensão parcial” de um plano territorial também implica (nos termos do n.º 7 do Art.º 126.º do RJIGT), obrigatoriamente, a “(...) a abertura do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano (...)”, foi, desde logo, também iniciado o procedimento de 2.ª alteração ao PUCE, que, entre o conteúdo material do seu conjunto de propostas, inclui a proposta



de requalificação desta parcela a desafetar do domínio público (troço da Rua Dr. Joaquim Simões) como subcategoria de Espaço Residencial – Nível 2.

Assim e em termos prospetivos, após conclusão deste processo, isto é, logo que a 2.^a alteração ao PUCE (em curso) se torne plenamente “eficaz”, a parcela a desafetar do domínio público para o domínio privado municipal, passará a integrar uma categoria de espaço, que passará a ser regulada pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de Ocupação/Implantação máximo de 50%;
- Índice de Utilização/Construção máximo é de 1,5;
- N.º máximo de pisos: 3;

E - Avaliação para efeitos de fixação de valor base quanto a futura alienação

No sentido de se reunirem os pressupostos necessários à prossecução do procedimento de desafetação do domínio público da parcela em questão, foi solicitado em 05 de abril de 2019, pelo Exmo. Sr. Presidente, ao Eng. Francisco Rocha (Divisão de Obras Municipais e Ambiente - DOMA), que este Técnico Superior procedesse “... **à avaliação das parcelas 5, 10, 11 e ainda daquela que resultará do arruamento a desafetar do domínio público...**”, tendo em conta uma eventual alienação do mesmo para efeitos do objeto já atrás descrito. Tal pedido viria a ser reiterado a este Técnico Superior, via correio eletrónico de 02 de maio de 2019, pelo Sr. Presidente, através do qual, era focalizado que “...**Para além das 3 referidas parcelas também deverá ser avaliada a parcela a desafetar do domínio público (arruamento público).**”

Conforme consta de documento (anexo ao seu e-mail datado de 13 de maio de 2019), entretanto produzido pelo referido perito avaliador (**Anexo 2**), o valor estimado do terreno ascende a **9,80 € por m²**, o que resulta num valor patrimonial da parcela de terreno a desafetar (com a área de 2.491 m²) de **24.411,80 €** (Vinte e quatro mil quatrocentos e onze euros e oitenta cêntimos).

F – Proposta

1. **Tendo em consideração o acabado de expor**, julga-se poder referir que:

- se a parcela de terreno em causa **deixou, ou deixará, de servir o fim de utilidade pública a que se encontrava adstrita**, em consequência da execução de um eixo rodoviário alternativo (prolongamento da Alameda dos Plátanos, com dotação das respetivas infraestruturas e arranjos exteriores) **com um melhor nível de serviço que permitirá responder, com maior eficácia, aos constrangimentos devidos pela sobrecarga nas infraestruturas existentes** que advirão dos projetos de investimentos na sua envolvente;
- **por motivos de interesse público fundamentados e atendíveis, e de manifesta necessidade de promoção de uma melhor requalificação urbana** (pois, constitui contributo para o reforço de uma **nova centralidade**, bem como, participará na **regeneração/revitalização da cidade existente e do**



tecido social de um espaço que se reveste territorialmente estratégico para a criação de condições de acolhimento de novos projetos de investimento e de estímulo à atração de população), **se encontrou um fim de interesse geral mais conveniente preenchido noutra regime;**

Então,

Nesse sentido é do interesse público que o Município, dê prossecução ao procedimento de desafetação do domínio público da parcela em questão, propondo à Assembleia Municipal que delibere sobre a desafetação de bens do domínio público e a sua integração no domínio privado, de acordo com o disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, conjugado com a alínea q) do n.º 1 do Art.º 25.º do mesmo diploma legal.

2. Em conclusão, propõe-se assim que:

- a) A Câmara Municipal delibere concordar com a **desafetação do domínio público para o domínio privado municipal da parcela de terreno** representada na Planta em anexo (**Anexo 1**) e supra identificada no ponto D, à qual se atribui o valor patrimonial de **24.411,80 €** (Vinte e quatro mil quatrocentos e onze euros e oitenta cêntimos), resultante de um valor unitário de € 9,80/m² de terreno (**Cf. Avaliação constante do Anexo 2**);
- b) A Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e das alíneas i) e q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter a **desafetação do domínio público para o domínio privado municipal da referida parcela de terreno** à aprovação da Assembleia Municipal;
- c) A Câmara Municipal delibere, nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro conjugado com o artigo 159.º da Lei n.º 42/2014, de 11 de julho (na redação dada pelo DL n.º 4/2015, de 07 de Janeiro que aprova o novo Código do Procedimento Administrativo), dar publicidade às deliberações dos órgãos autárquicos em virtude de se tratar de um ato destinado a ter eficácia externa.
- d) A Câmara Municipal delibere, ao abrigo das competências que são conferidas pelas alíneas t) do n.º 1 e alínea h) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, convidar todos os eventuais interessados, bem como, todos os munícipes em geral, a apresentarem, no prazo de 30 dias a contar da data da publicação do Edital no Diário da República, quaisquer impedimento, a que se julgue com direito, para que não se proceda à referida desafetação.

Estarreja, 19 de junho de 2019

O Presidente da Câmara Municipal de Estarreja

Diamantino Manuel Sabina





ANEXOS

