



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0027/CMP/15, celebrada em 9 de Dezembro de 2015 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 15.1. 5ª Alteração à licença de loteamento (Alvará 3/95)

Foi presente à reunião o parecer n.º1 do Departamento de Planeamento Urbanístico, referente ao requerimento n.º 4382/15 do processo ° 4/91(103.00), que a seguir se transcreve:

"5.ª Alteração à Licença de Loteamento - Alteração da Área de Cedência para Equipamento - Centro Escolar da Fonte Nova

Pretende a Câmara Municipal levar a efeito uma alteração à licença do loteamento titulado pelo alvará n.º 3/95, em nome da firma Irmãos Mota. Lda., sito em Costa da Fonte, limite do Souto, freguesia de Pombal, com vista a adequar a área de cedência para equipamento cedida para o domínio privado municipal, correspondente à área de terreno da escola primária e à área do lote para ampliação da escola primária (L19), de modo a acolher a construção do Centro Escolar da Fonte Nova.

*Com a construção do Centro Escolar verifica-se a necessidade de afetar a este equipamento uma área de terreno de **3.859,20 m2**, a qual resulta da junção das seguintes áreas:*

- *Área do terreno da escola primária (domínio privado municipal): 1.654 m2;*
- *Área do lote para ampliação da escola primária - L19 (domínio privado municipal): 1.248 m2;*
- *Parte da área que integra a zona verde de enquadramento (domínio público municipal): 957,20 m2.*

Considerando a necessidade explicitada, propõe-se a alteração do lote 19 de modo a que passe a ter a área total de 3.859,20 m2, destinado a equipamento (Centro Escolar), a integrar o domínio privado municipal, com os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- *Área de ocupação: 2.300 m2;*
- *Área de utilização: 3.000 m2.*

É proposta ainda, a integração de parte da área da zona verde de enquadramento, na área afeta a arruamentos, estacionamentos e passeios, + 857,80m2, correspondentes à construção do acesso ao Centro Escolar, situado a sul deste e à zona verde.

No que se refere ao enquadramento da alteração proposta no Instrumento de Gestão Territorial em vigor para o local, 1ª revisão do PDM, verifica-se que a área afeta ao Centro Escolar encontra-se classificada, segundo a Planta de Ordenamento:



MUNICÍPIO DE POMBAL

- *Planta de Classificação e Qualificação do Solo - abrangida por solo qualificado em Solo Urbano - Solo Urbanizado - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas, incluída na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG PO1 - Pombal;*
- *Planta de Equipamentos e Infraestruturas - Equipamentos de Educação Existentes;*
- *Zonamento Acústico e Zonas de Conflito - integrada em Zona Mista;*
- *Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes - integrada em Área Potencial (fonte LNEG) – areias, argilas e argilas especiais;*
- *Equipamentos e Infraestruturas - Área de Proteção ao Aeródromo Proposto: Área 5.*

Quanto à Planta de Condicionantes, verifica-se que a área em causa não se encontra abrangida por qualquer servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional.

Considerando o disposto no artigo 113.º do Regulamento da 1.ª revisão do PDM, o Espaço de Equipamentos e Infraestruturas corresponde às áreas do território onde se localizam equipamentos coletivos ou infraestruturas.

De acordo com o artigo 115.º do mesmo Regulamento, considera-se que é salvaguardada a adequada integração urbana no que se refere à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, bem como o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos, nomeadamente índice máximo de ocupação e índice máximo de utilização.

Parâmetros Urbanísticos	Lote 19 (Centro Escolar) (%)		1.ª Revisão do PDM (%)
Índice máximo de ocupação	59,6	<	60
Índice máximo de utilização	77,7	<	80

*A alteração proposta à licença da operação de loteamento, por prever a alteração da utilização de uma parcela de terreno de verde de enquadramento para equipamento, com conseqüente aumento da edificabilidade, **está sujeita a consulta pública** nos termos do disposto nos artigos 53.º e 54.º do RMUE para efeitos de cumprimento do disposto nos n.º 2 e 3 do artigo 27.º do RJUE.*

*Considerando que parte da área a afetar ao Lote 19 para equipamento (Construção do Centro Escolar da Fonte Nova), provém da zona verde de enquadramento que integra o domínio público municipal, a presente proposta de alteração à licença de loteamento só poderá ter o devido seguimento, **após a desafetação** daquela área (957,20 m²) **do domínio público municipal para o domínio privado municipal.***

Neste pressuposto, importa dar o devido seguimento ao procedimento de desafetação mencionado, sendo que compete à Assembleia Municipal deliberar, sob proposta da Câmara Municipal, a desafetação da área de 957,20 m² do domínio público para integrar o domínio privado, ao abrigo do estipulado na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, seguindo o regime prescrito pelo CPA.



MUNICÍPIO DE POMBAL

Conforme parecer jurídico, em anexo, emitido por Teófilo Araújo dos Santos, Advogados, em 07/12/2015, a Câmara Municipal poderá dispensar a audiência prévia na tomada da sua deliberação, nos termos do artigo 124.º do CPA, considerando para o efeito que:

- a) Se trata de uma decisão urgente porquanto dela depende o encerramento da candidatura ao Mais Centro (alínea a), n.º 1, artigo 124.º do CPA);*
- b) A realização da audiência dos interessados em momento anterior à proposta de submissão à Assembleia Municipal, que se realizará no próximo dia 16 de dezembro, não é temporalmente viável, o que iria comprometer o encerramento da candidatura ao Mais Centro dentro do prazo estabelecido para o efeito (alínea c), n.º 1, artigo 124.º do CPA);*
- c) A audiência dos interessados acabará por ser efetuada no âmbito da consulta pública da alteração à licença da operação de loteamento.*

Assim, face ao anteriormente exposto, sugere-se que a Câmara Municipal delibere:

1- Propor à Assembleia Municipal nos termos do disposto nos artigos 33.º, n.º 1, alínea ccc) e 25.º, n.º 1, alínea q) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a desafetação de uma área de terreno de 957,20 m2 integrada no domínio público municipal, como zona verde de enquadramento com a emissão do alvará de loteamento n.º 3/95, para o domínio privado municipal, de modo a integrar o Lote 19 destinado a equipamento (Centro Escolar da Fonte Nova), conforme proposta de alteração do loteamento em anexo;

2- Proceder à abertura de um período de consulta pública, após deliberação da Assembleia Municipal referida no ponto 1, referente à proposta de alteração ao loteamento em anexo, nos termos do disposto no artigo 54.º do RMUE para efeitos de cumprimento do disposto nos n.º 2 e 3 do artigo 27.º do RJUE.

À consideração superior."

Do processo consta ainda o parecer jurídico emitido pelo Dr. Teófilo que se dá por integralmente reproduzido e que fica arquivado nos respetivos serviços.

A Câmara deliberou, por unanimidade,

Primeiro: Propor à Assembleia Municipal nos termos do disposto nos artigos 33.º, n.º 1, alínea ccc) e 25.º, n.º 1, alínea q) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a desafetação de uma área de terreno de 957,20 m2 integrada no domínio público municipal, como zona verde de enquadramento com a emissão do alvará de loteamento n.º 3/95, para o domínio privado municipal, de modo a integrar o Lote 19 destinado a equipamento (Centro Escolar da Fonte Nova), conforme proposta de alteração do loteamento em anexo;

Segundo: Proceder à abertura de um período de consulta pública, após deliberação da Assembleia Municipal referida no ponto 1, referente à proposta de alteração ao loteamento em anexo, nos termos do disposto no artigo 54.º do RMUE para efeitos de cumprimento do disposto nos n.º 2 e 3 do artigo 27.º do RJUE, nos termos da proposta supra transcrita.



Teófilo Araújo dos Santos
A d v o g a d o s

PARECER JURÍDICO

Assunto:

Desafetação de bens do domínio público

Parecer:

Solicitado parecer quanto ao procedimento para desafetação de bens do domínio público no âmbito de um loteamento, cumpre informar que as parcelas de terreno cedidas ao município no âmbito de uma operação de loteamento integram-se no domínio público municipal.

O domínio público municipal caracteriza-se pela sujeição a uma regime jurídico especial, que a cujos bens públicos impõe a realização de fins de interesse público ou de utilidade pública.

Sobre a dominialidade pública é referido por Sousa Franco, no parecer “Ocupação do domínio público municipal” que o fundamento do carácter público dos bens integrados no domínio público é “associado à sua primacial utilidade colectiva, isto é, à sua indispensabilidade para a satisfação normal e regular das necessidades colectivas da população”.

De facto, está inequivocamente subjacente ao domínio público a satisfação de necessidades colectivas e, por conseguinte, a prossecução de interesses públicos pelas demais pessoas colectivas de direito público, nomeadamente as autarquias locais que são titulares do direito de propriedade pública sobre os bens do domínio público.

Inerente a esta característica do domínio público há uma outra, não menos importante e que o distingue e fundamenta, que é a sua in comerciabilidade, ou seja, a sua subtracção ao comércio jurídico privado (vide art. 202, nº 2 do Código Civil). Tem esta característica consequências relevantes, uma vez que tais bens ficando de fora do comércio jurídico, não são susceptíveis de ser objecto de qualquer apropriação particular, seja através de alienação ou de outra qualquer transacção regulada pela lei civil.

Carlos Veríssimo Almeida • Dina Fernandes • Fernanda Mota dos Santos
Ricardo Gomes Marcelino
Responsabilidade Limitada



Teófilo Araújo dos Santos
A d v o g a d o s

Por outro lado, importa saber que a existência do domínio público decorre da lei. É o que dispõe o art. 84º da CRP ao consagrar constitucionalmente o domínio público, onde se inclui o municipal, e ao conferir a possibilidade do legislador ordinário definir “quais os bens que integram o domínio público (...) das autarquias locais”.

Todavia, como refere Pedro Gonçalves, no parecer “O Domínio público e a sua ocupação pelas empresas de rede” e Sousa Franco no parecer citado não existe uma lei que concretamente indique os bens que integram o domínio público das autarquias, o que coloca em dúvida, não a sua existência jurídica, mas a identificação dos bens do próprio património autárquico que é constituído por bens adstritos quer ao regime do domínio público autárquico, quer ao regime do domínio privado autárquico, sendo este último definido por exclusão.

Ora, é precisamente nesta distinção, dado ser conferido a cada um dos domínios patrimoniais apontados um regime jurídico diferente, que reside a resolução do caso sub judice.

Na verdade, é fundamental para se proceder à análise da situação em causa a determinação da natureza do subsolo da parcela de terreno, parcela esta que, em virtude de constituir uma área de cedência para o município no âmbito de uma operação de loteamento, pertence ao domínio público municipal. Trata-se, em suma, de conferir ou não ao subsolo uma classificação dominial distinta daquela que é atribuída ao solo que lhe sobrejaz.

Note-se, que de entre o domínio público autárquico, parece dever enquadrar-se a parcela em questão no domínio público municipal de circulação, uma vez que esta, além de abranger as estradas, abrange também as ruas, as praças, os passeios e os jardins.

Poderão, no entanto, esses bens ser desafetados do domínio público, de forma tácita ou expressa, incorporando-se no domínio privado da pessoa jurídica de direito público, se deixarem de satisfazer o interesse coletivo. A desafetação será tácita, por força de alteração de situações, ou expressa, por lei ou ato administrativo que declare não dominial o bem.

Deve salientar-se que a desafetação de bem do domínio público e sua conseqüente incorporação no domínio privado do ente público, quando for expressa, terá de ser devidamente fundamentada em razões de interesse público e não em interesses particulares, nomeadamente na pretensão de um particular em vir a adquiri-lo.

Carlos Veríssimo Almeida • Dina Fernandes • Fernanda Mota dos Santos
Ricardo Gomes Marcelino
Responsabilidade Limitada



Teófilo Araújo dos Santos
A d v o g a d o s

Se o bem for desafetado do domínio público do município, passando para o seu domínio privado, deixará assim de ser inalienável e imprescritível. Deverá então saber-se em que circunstâncias, e através de que procedimentos, um município pode alienar um seu bem imóvel.

Em primeiro lugar, deve ter-se em atenção que os princípios gerais da atividade administrativa inscritos no Código do Procedimento Administrativo, nomeadamente os da legalidade e da prossecução do interesse público, são, de aplicáveis a toda e qualquer atividade da Administração Pública, ainda que meramente técnica ou de gestão privada". Sendo assim, a alienação desse ou de outro bem do domínio privado do município, deve ter em conta os princípios enunciados.

Quanto às regras aplicáveis, incluindo competências e procedimentos a adotar, deve seguir-se o disposto na Lei n.º 75/2013, que estabelece o regime jurídico de competências e do funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias, na parte em que estipula regras gerais sobre a alienação de bens imóveis das autarquias.

Assim, compete à câmara municipal no âmbito da organização e funcionamento dos seus serviços e no da gestão corrente: adquirir e alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública; alienar em hasta pública, independentemente de autorização do órgão deliberativo, bens imóveis de valor superior ao da alínea anterior, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação seja aprovada por maioria de dois terços dos membros em efetividade de funções.

E, compete à assembleia municipal, em matéria regulamentar e de organização e funcionamento, sob proposta da câmara, "autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública, fixando as respetivas condições gerais, podendo determinar, nomeadamente, a via da hasta pública, bem como bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor.

Carlos Veríssimo Almeida • Dina Fernandes • Fernanda Mota dos Santos
Ricardo Gomes Marcelino
Responsabilidade Limitada



Teófilo Araújo dos Santos
A d v o g a d o s

Pelos mesmos motivos, compete também à Assembleia Municipal deliberar, sob proposta da Câmara, a desafetação de bens do domínio público, para integrar o domínio privado, devendo aqui seguir-se o regime prescrito pelo CPA:

No caso em apreço, poderá a Câmara Municipal dispensar a audiência prévia na tomada da sua deliberação, nos termos do artigo 124.º do CPA, não só porque se trata de uma decisão política, mas também porque esta audiência sempre será efetuada no âmbito da alteração ao loteamento que a mesma configura, bem como previamente à deliberação da Assembleia Municipal, na sequência da deliberação da Câmara Municipal, uma vez que esta última apenas propõe e não determina, ipso facto, tal desafetação.

S.M.O., é este o nosso parecer,

Leiria, 7 de Dezembro de 2015

Teófilo Araújo dos Santos
ADVOGADO
O.º n.º 111 219 752
Tel. 244 819 810 - Fax 244 819 819
Rua de Alcobaça, N.º 9 - 1.º
Apartado 1006 - 2401-801 LEIRIA

Carlos Veríssimo Almeida • Dina Fernandes • Fernanda Mota dos Santos
Ricardo Gomes Marcelino
Responsabilidade Limitada