



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

08/2024
17/04/2024

PROPOSTA N.º 43/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

DELIBERAÇÃO N.º

224/2024

ASSUNTO:

**DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO,
COM A ÁREA DE 693,60 M², SITA NA ESTRADA DA ALGODEIA, EM SETÚBAL**

Através da operação urbanística titulada pelo alvará de loteamento n.º 6/2004, foi constituído o arruamento denominado por Rua Dr. Maurício Costa, no alinhamento do novo perfil da Estrada da Algodeia, por sua vez constituído no âmbito da operação urbanística titulada pelo alvará de loteamento n.º 23/98. Entre a área urbana dos referidos alvarás, encontra-se a “Horta das Pretas”, que incide sobre prédio rústico (art.º 2, da Secção F, da UF de Setúbal), classificado no Plano Diretor Municipal em vigor como Espaço Urbanizável de Alta Densidade (H3).

Considerando que:

Existe uma pretensão privada de processo de loteamento para a “Horta das Pretas”, e de promover a criação de um arruamento no seguimento da Rua Dr. Maurício Costa até ao novo perfil da Estrada da Algodeia (constituído pelo alvará de loteamento n.º 23/98), a área afeta à parte do leito da Estrada da Algodeia, que se pretende desafetar do domínio público, deixará de ter função para a sua existência.

Com esta desafetação e a sua anexação ao prédio municipal confinante a nascente, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2090, da Freguesias de São Julião, permitirá a criação de uma nova frente urbana, confinante com o novo arruamento a construir, permitindo o remate urbano da malha onde se insere, rentabilizando e melhorando a imagem urbana do local.

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 693,60m², que confronta de Norte com Arruamento Público (Rua Dr. Mendonça e Costa), de Sul com arruamento Público (Estrada da Algodeia), de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Artigo 2 da Secção F (Horta da Preta), que integra o domínio público municipal, para complemento do prédio, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 2090, da freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 7363, da União de Freguesias de Setúbal;

a

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 25/07/2023, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €104 040,00 (Cento e Quatro mil e Quarenta euros).

Assim, propõe-se:

Que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, proceder à audiência prévia sobre a intenção de desafetar do domínio público da parcela de terreno, com a área de 693,60m², sita na Estrada da Algodeia, União de Freguesias de Setúbal, que confronta de Norte com Arruamento Público (Rua Dr. Mendonça e Costa), de Sul com arruamento Público (Estrada da Algodeia), de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Artigo 2 da Secção F (Horta da Preta), para integração no domínio privado deste Município, destinado a anexar ao prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o numero 2090, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 7363, da União de Freguesias de Setúbal e, caso não sejam recebidas pronúncias, considerar a proposta definitivamente aprovada para efeitos de submissão à Assembleia Municipal. Não havendo eventuais reclamações, legítimas e devidamente fundamentadas de interessados, deve a mesma ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

ANEXO: Relatório de Avaliação

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

P¹ O PRESIDENTE DA CÂMARA

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para: Sr. Diretor do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DA ÁREA AFETA A PARTE DA ESTRADA DA ALGODEIA NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio a DAF/DICONT/SERGEP solicitar a avaliação da parcela de terreno a desafetar do domínio público municipal, correspondente ao leito do arruamento com a área de 693,60 m², para integrar o domínio privado municipal localizada entre o n.º 62 da Estrada da Algodeia e a Rua Dr. Mendonça e Costa na União das Freguesias de Setúbal. A parcela resultante irá integrar o domínio privado municipal e anexada à parcela (municipal) confinante a nascente.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 693,60 m², encravada entre propriedades privadas, sem qualquer utilização pública.

A parcela de terreno em avaliação face ao PDM em vigor e de acordo com a classe de espaço onde se insere (Espaços Urbanos – Malhas Urbanas Habitacionais) tem a seguinte viabilidade construtiva:

Índice de Utilização Bruto – 0,5

Área de implantação – 346,60 m²

Área Bruta de construção – 346,60 m²

Embora a parcela de terreno a desanexar do domínio público municipal não tenha viabilidade construtiva, após a anexação com a parcela confinante, irá aumentar a viabilidade construtiva total nos valores apresentados.

Uma vez que têm surgido várias situações semelhantes, de pedidos de aquisição de parcelas de terreno para serem anexadas aos prédios confinantes, pelo que se propõe a utilização do valor médio de 150,00 €/m², obtido nessas avaliações.

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se no leito da Estrada da Algodeia, na União das Freguesias de Setúbal, em Setúbal.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local. A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

4. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
693,60	150,00	104.040,00

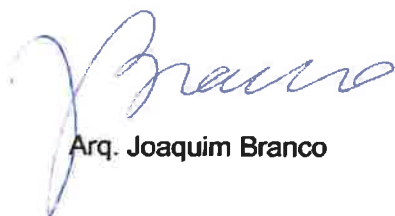
5. CONCLUSÃO

(Cento e quatro mil e quarenta euros)

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 21 de julho de 2023

A Comissão de Avaliação



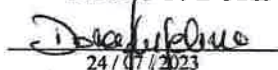
Arq. Joaquim Branco



Arq. Clemente Rodrigues

Eng. José Madeira

Concordo
À Sra. Vereadora Rita Carvalho
Pl'o Diretor do DURB



24/07/2023

Dora Angelino (Dr.ª)

No uso da competência delegada através do
despacho n.º 180/23/DURB de 5 de julho

Concordo
A Vereadora



25/07/2023

Rita Carvalho

No uso da competência delegada através do
despacho n.º 58/23/GAP de 27 de fevereiro

NOTA INTERNA

N.º: **08/22/GAGEF**

Data: **23/09/2022**

De: **DURB/GAGEF – CLEMENTE RODRIGUES**

Proc. N.º

Para: **SR DIRETOR – DR. VASCO RAMINHAS**

Assunto: **DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO E VIABILIDADE CONSTRUTIVA DA ÁREA AFETA A PARTE DO LEITO DA ESTRADA DA ALGODEIA, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL.**

A pedido da Vereação do DURB emite-se parecer para desanexação de parcela de terreno do domínio público municipal localizada na Estrada da Algodeia, na União das Freguesias de Setúbal.

A parcela de terreno a desafetar do domínio público municipal, correspondente ao leito do arruamento com a área de 693,60 m², para integrar o domínio privado municipal localizada entre o n.º 62 da Estrada da Algodeia e a Rua Dr. Mendonça e Costa na União das Freguesias de Setúbal, confronta a:

- Norte – Arruamento público (Rua Dr. Mendonça e Costa);
- Nascente – Domínio Privado Municipal;
- Sul - Arruamento público (Estrada da Algodeia);
- Poente – Artigo 2 da Secção F (Horta das Pretas).

Enquadramento, face ao Plano Diretor de Setúbal (em vigor):

Espaços Urbanos – Áreas Urbanizáveis de Alta Densidade – H3.

A viabilidade construtiva apresentada enquadra-se nos termos previstos no Anexo 1 do artigo 37.º do CIMI, aprovado pelo Dec. Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro.

A informação que se segue, é relativa à capacidade máxima edificável para a parcela, dada a aplicação dos parâmetros urbanísticos mencionados nos artigos do PDM em vigor, conforme a classe de espaço onde se insere.

Certifique-se:

A parcela de terreno a desafetar do domínio público municipal, correspondente ao leito do arruamento com a área de 693,60 m², para integrar o domínio privado municipal localizada entre o n.º 62 da Estrada da Algodeia e a Rua Dr. Mendonça e Costa na União das Freguesias de Setúbal, só por si, não tem viabilidade construtiva em virtude de se tratar de uma faixa de terreno com a largura média de 5,00 metros:

NOTA INTERNA

Nº: **08/22/GAGEF**

Data: **23/09/2022**

Confrontações:

- Norte – Arruamento público (Rua Dr. Mendonça e Costa);
- Nascente – Domínio Privado Municipal;
- Sul - Arruamento público (Estrada da Algodeia);
- Poente – Artigo 2 da Secção F (Horta das Pretas).

O Técnico

Pe t Rod. Jr

V. Branco
27/9/2022
Enviar ao DA F / D/CONT / SERSEP

concordo.
[Signature]
03.10.2022

Concordo.
[Signature]
4.out. 2022

Requerente:

Escala: 2000

Local:

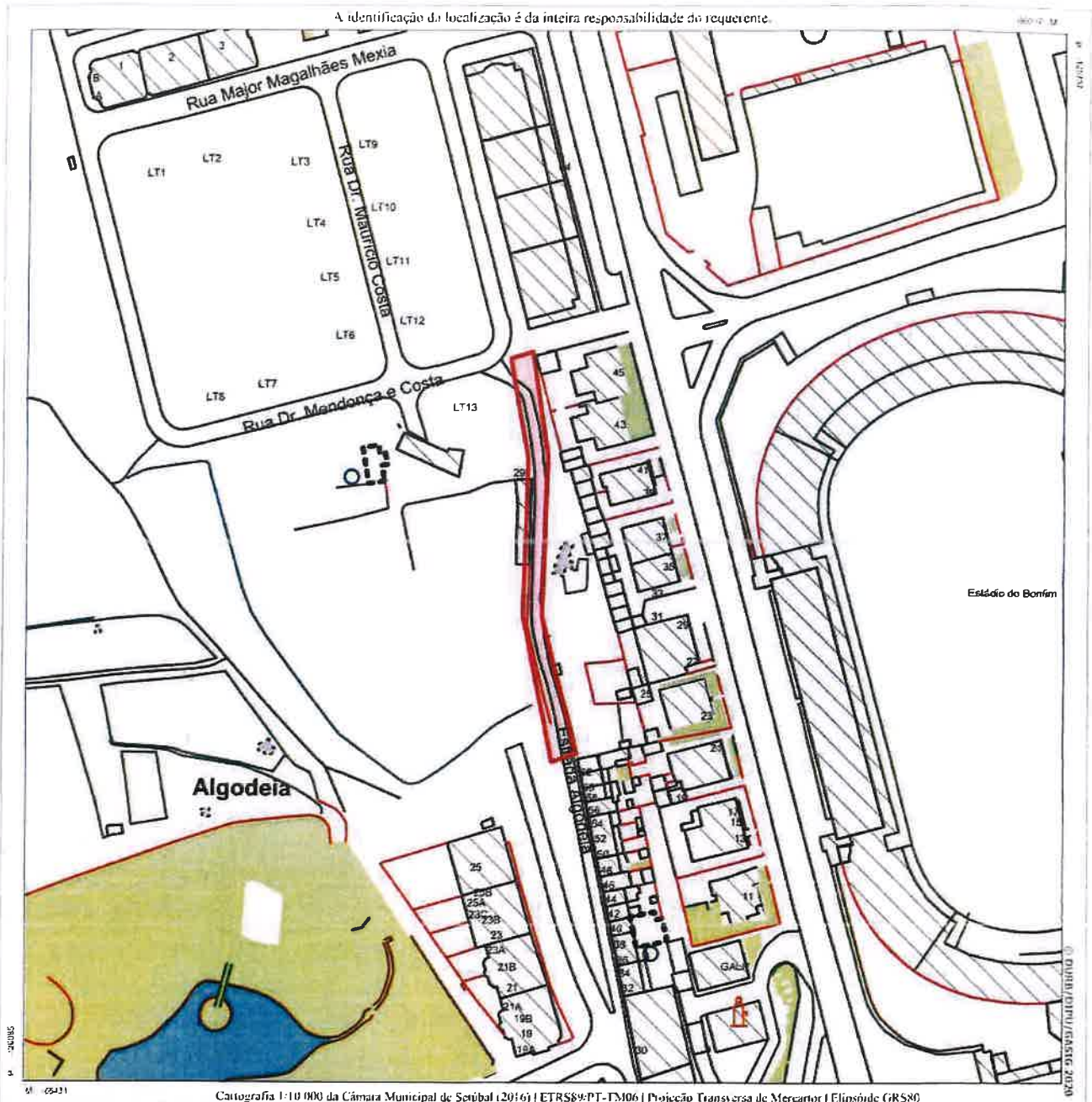
Data de Emissão: 21/07/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Requerente:

Local:

Freguesia:

Assunto:

Escala: 5000

Data de Emissão: 21/07/2023

Guia n.º:

Funcionário:

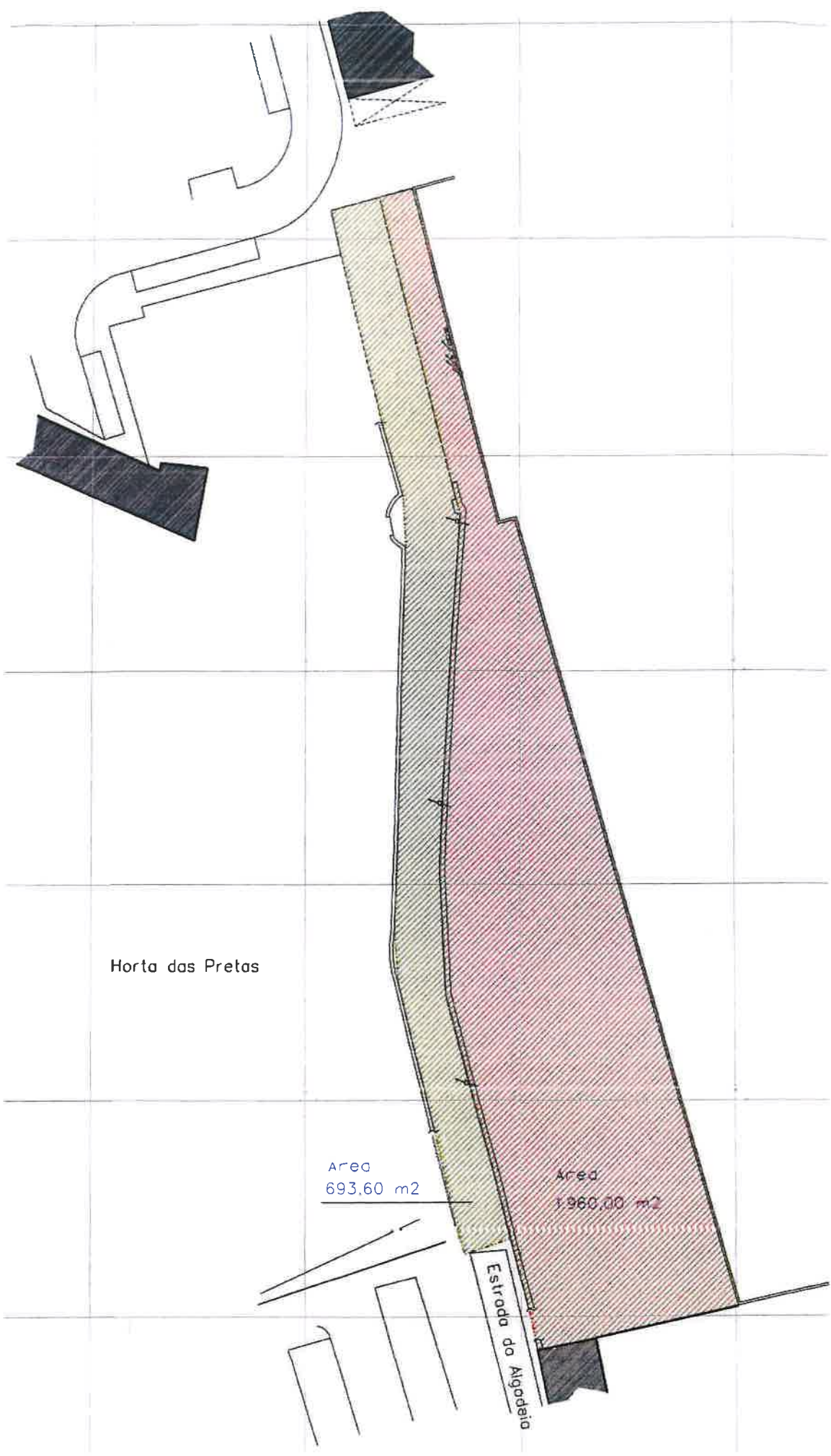
A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt



Horta das Pretas

Area
693.60 m²

Area
1.960,00 m²

Estrada do Algodão