



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 01/2025

PROPOSTA

Nº 06 /2025/DURB/DIGU

Realizada em 08/01/2025

DELIBERAÇÃO Nº 12/2025

Assunto: Processo N.º 7/24 **Titular do Processo:** OCG SOCIEDADE IMOBILIÁRIA LDA. E SIPOCEL SOCIEDADE IMOBILIÁRIA LDA.

Requerimento N.º: 1638/24

Requerente: OCG SOCIEDADE IMOBILIÁRIA LDA. E SIPOCEL SOCIEDADE IMOBILIÁRIA LDA.

Local: VALE DO COBRO, SALGADINHO OU BEATO

Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO

Data: 2024/12/27

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia para loteamento de equipamentos de utilidade pública – ratificação do acto

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, foi requerido um Pedido de Informação Prévia qualificado, sobre a viabilidade de constituição de 5 lotes para obras de edificação destinadas ao uso de equipamentos de utilidade pública.

Respeita a pretensão ao conjunto dos prédios urbanos, inscritos sob a matriz n.º 124, 125 e 155 da Secção C, com a área total de intervenção documentada de 94 483.00m², sites em Vale do Cobro.

De acordo com a proposta apresentada, é pretendida informação prévia sobre a viabilidade para:

- a) Constituição de 5 lotes para equipamentos e serviços públicos;
- b) Os lotes destinam-se à construção de edifícios com 3 pisos acima da cota de soleira e um em cave para estacionamento.
- c) Estrutura viária interna e de ligação à rede circundante;
- d) Estacionamento à superfície e em cave;
- e) Integração de espaço verde para uso público.

cr

Face ao Plano Director Municipal de Setúbal em vigor (adiante PDM), o prédio em causa é abrangida por duas classes de espaço: Espaço de equipamentos e serviços públicos (proposto), com parâmetros estabelecidos nos art.º 32º e 33º do respectivo regulamento e Espaço verde de protecção e enquadramento, a norte do prédio 125C, cuja área se rege pelos pressupostos estabelecidos nos art.º 22º a 24º do mesmo diploma.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto para o local, no regulamento do PDM em vigor e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à informação prévia favorável.

Pela realização da operação urbanística subsequente é devido o pagamento de Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, no montante de 3.086.299,20 € (três milhões oitenta e seis mil duzentos e noventa e nove euros e vinte centimos), correspondentes à área a afectar ao uso de equipamentos de utilidade epública, acrescida da taxa pela compensação por não cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva/ habitação a custos controlados ou arrendamento acessível, a integrar o domínio público municipal, no valor global de 1.270.637,90 € (um milhão duzentos e setenta mil seiscientos e trinta e sete euros e noventa centimos).

De acordo com o disposto no n.º 3 do art.º 16º do RJUE, a operação urbanística projectada fica sujeita ao procedimento de Licença e não dispensa a realização das consultas prévias necessárias, ficando vinculada aos pareceres dos Serviços e Entidades a consultar (com os projectos respectivos devidamente revistos de acordo com os pareceres vinculativos a emitir).

Face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, nos termos e para os efeitos do art.º 35º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na redacção em vigor, ratificar o acto já praticado pelo Sr. Presidente (informação prévia favorável condicionada), nos termos do parecer técnico em anexo.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redacção em vigor.



Em anexo: parecer técnico de 27 de Dezembro de 2024

O TÉCNICO

Carla Romão

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Raminhas da Silva

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra:

O RESPONSÁVEL PELO ELABORAÇÃO DA ACTA

Mod.CMS.06

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Magalhães

O PROPONENTE

Maufo

 Abstencões: 11 Votos a Favor.

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 7/24
Requerimento N.º: 1638/24
Data de Entrada: 8/2/2024
Designação do Requerimento: Inf. Prévia - Loteamento/Urbanização
Requerente Principal: OCG SOCIEDADE IMOBILIARIA LDA E SIPOCEL SOCIEDADE IMOBILIARIA LDA
Localização da Obra: VALE DO COBRO, SALGADINHO OU BEATO
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

Nome do Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO
Unidade Orgânica: SAIT - Sector de Apreciação e Informação Técnica
Data da informação: 2024/12/27

Parecer | Parecer favorável condicionado

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Respeita o requerimento em apreço ao pedido de **informação prévia sobre a viabilidade de constituição de 5 lotes para obras de edificação destinadas a equipamentos e serviços públicos**, formulado sob o requerimento n.º 1638/24 de 8 de Fevereiro, ao abrigo do disposto no n.º 2 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção em vigor.

Em resposta ao solicitado no parecer técnico com despacho superior de 15 de Julho de 2024 anexado aos ofícios n.º 2612/24 e 2613/24 ambos de 14 de Agosto, veio o requerente submeter duas entregas de elementos, registadas com o n.º 7866/24 de 02 de Outubro e n.º 9700/24 de 17 de Dezembro, cujo teor presentemente se analisa.

A apreciação do presente procedimento reflecte as normas vigentes com a entrada em vigor da nova redacção do RJUE, à luz do estabelecido no art.º 23º do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, onde é referido que «as alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, (...)».

2. ANTECEDENTES

Identificam-se os seguintes procedimentos válidos para o mesmo prédio, designadamente:

- PIP 34/19 – Viabilidade para 13 edifícios destinados a equipamentos, áreas verdes, estrutura viária e estacionamento. Foi emitido parecer favorável, sob deliberação de Câmara n.º 75/2023 de 07 de Junho, que se encontra válido até 3 de Julho de 2025, nos termos da alteração legislativa ao RJUE dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro.

3. ANÁLISE DO PEDIDO

3.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O requerimento é subscrito por OCG- Sociedade Imobiliária Lda. e Sipocel- Sociedade Imobiliária Lda., na qualidade de proprietários.

A Chefe do DURB/DIGU

Ana Carolina (Nogueira)

Ana Carolina P. Magalhães (Dra.)
(No uso de competência delegada e subdelegada por despacho n.º 15024/DURB, de 15 de julho)

30-12-2024 -
Concordo

O Diretor do DURB

Vasco Raminhas da Silva

Vasco Raminhas da Silva (Dr.º)
(No uso de competência delegada e subdelegada por despacho n.º 1732/LGAVRC, de 12 de julho)

30-12-2024 -
Concordo


A Vereadora
Rita Carvalho

Rita Carvalho

No uso de competência delegada e subdelegada por despacho n.º 177/2024/GAP, de 11 de julho

30-12-2024 -
Concordo

De acordo


30.12.2024



3.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

A pretensão respeita ao conjunto de três prédios (Fig.01), inscritos sob as matrizes abaixo designadas, da Freguesia de São Sebastião, em Setúbal, perfazendo a área total a intervir de 94 483.00m², sita em Vale do Cobro, Salgadinho ou Beato. As parcelas localizam-se em espaço urbano, não abrangido por operação de loteamento:

- i. Prédio rústico matriz n.º **155 secção C** (antigo art.º 123C titulado a OCG)
Área total **19 908.00 m²**
Registada servidão de gasoduto com condições descritas na certidão de teor
- ii. Prédio urbano matriz n.º **125 secção C** (titulado a Sipocel)
Área total 84 324.00 m²
Emitida certidão de destaque oficiosa com 54 324.00 m² a ceder ao Município que ainda não se encontra registada ficando a área remanescente com **30 000.00 m²**
- iii. Prédio rústico matriz n.º **124 secção C** (titulado a Sipocel)
Área total **44 575.00m²**



Fig.01- Cadastro rústico registado

De acordo com informação do Sector de Instrução de Processos e Apreciação Liminar (SIPAL), «Na eventual apresentação de qualquer procedimento urbanístico deverá ser efectuada a reunião dos referidos prédios e actualizada a área constante na certidão de teor referente ao art.º 125, (...)».

A actualização da área correspondente ao prédio 125C, deverá reflectir o teor do protocolo celebrado entre o Município de Setúbal e a firma OCG- Sociedade Imobiliária, Lda., em 7 de Dezembro de 2006, quanto à inscrição da área de cedência, referida na alínea b) da cláusula 5ª.

3.3. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com a proposta apresentada, é pretendida informação prévia sobre a viabilidade para:

- a) Constituição de 5 lotes para equipamentos e serviços públicos;
- b) Os lotes destinam-se à construção de edifícios com 3 pisos acima da cota de soleira e um em cave para estacionamento.
- c) Estrutura viária interna e de ligação à rede circundante;

- d) Estacionamento à superfície e em cave;
- e) Integração de espaço verde para uso público.

3.4. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

As redes a executar deverão ser ligadas às infra-estruturas gerais existentes na área circundante, com base nos respectivos projectos a entregar para aceitação, no âmbito da operação urbanística subsequente, com as respectivas directrizes definidas pelos Sectores competentes.

A rede viária deverá ser fluida e articulada com as ligações existentes.

Desta forma, deverá o requerente efectuar ou ver executados a suas expensas os trabalhos necessários pela realização das infra-estruturas necessárias e suas ligações, mediante pronúncia das entidades competentes.

O posto de transformação existente no canto sudeste do prédio em causa, está devidamente integrado na proposta em apreço.

4. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

O procedimento encontra-se suficientemente instruído, sendo os elementos apresentados aceites à responsabilidade dos técnicos intervenientes, de acordo com os termos de responsabilidade respectivos.

4.1. ENQUADRAMENTO URBANO

Face ao Plano Director Municipal de Setúbal em vigor (adiante PDM), conforme planta de ordenamento, as parcelas encontram-se abrangidas por duas classes de espaço:

- Espaço de equipamentos e serviços públicos (proposto), com parâmetros estabelecidos nos art.º 32º e 33º do respectivo regulamento.
Destina-se, predominantemente, a equipamentos colectivos e serviços da administração pública, admitindo-se a construção de novos edifícios para fins idênticos.
- Espaço verde de protecção e enquadramento, numa área menor, a norte do prédio 125C, cuja área se rege pelos pressupostos estabelecidos nos art.º 22º a 24º do mesmo diploma, estando interdita qualquer edificação, com excepção das destinadas à manutenção destes territórios.

Considerando a proposta do novo regulamento do Plano Director Municipal de Setúbal, actualmente em revisão, a pretensão enquadra-se em:

- Solo Rústico, na classe de Outros Espaços Agrícolas, com premissas estabelecidas no art.º 90º. O uso dominante é a produção agrícola, admitindo-se usos complementares relacionados com a mesma, desde que não conflituem com o estabelecido no PDM e no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.
- Ainda de acordo com a Planta de Ordenamento – Riscos naturais, mistos e tecnológicos, verifica-se que o local apresenta susceptibilidade sísmica elevada devendo ser acautelado o disposto no artigo 16º - Sismos, em matéria de distâncias de segurança para circulação de viaturas de socorro e normas de construção anti-sísmica, bem como constitui um foco de poluição potencial do solo, no mesmo âmbito.

- A parcela integra o Sistema Azul da Estrutura Ecológica Municipal, bem como a Unidade Operacional de Planeamento e Gestão n.º 20, cujos pressupostos e objectivos determinam a estruturação territorial da cidade.

4.2. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Para a parcela identificam-se as seguintes condicionantes:

- a) A parcela é atravessada por duas linhas de água devendo ser respeitada a faixa dos 100m de protecção para cada lado das mesmas.
- b) O limite poente do prédio acompanha o traçado do gasoduto existente, pelo que deverão ser respeitadas as distâncias impostas, bem como as demais restrições aplicáveis à pretensão.
- c) Também a poente se cruza uma linha de muito alta tensão (400Kv), cuja instalação se integra na 3.ª classe, nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro, devendo obedecer aos critérios definidos no diploma, em particular os estabelecidos nos art.º 26º a 29º e 86º a 92º.

No âmbito do PDM em revisão, a planta de condicionantes identifica as seguintes condicionantes acrescidas:

- a) O prédio é totalmente integrado na Reserva Ecológica Nacional (REN) bruta, correspondendo a uma área estratégica de protecção e recarga de aquíferos, relevante para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre.

4.3. CONSULTAS

Após aperfeiçoamento do pedido, a pretensão foi submetida a novas **consultas internas** ao Gabinete de Planeamento da Divisão de Planeamento Urbanístico (doravante GAP/DIPU), que se pronunciou nos seguintes âmbitos, na sequência do exposto no parecer técnico de 17 de Junho de 2024:

- a) Enquadramento e termos de sujeição a AIA, na sequência do transmitido no parecer técnico de 17 de Junho de 2024, sendo que a pretensão se encontra abrangida pelos “Casos Gerais” descritos na alínea b) do quadro 10 do anexo II ao Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, na redacção em vigor:

«A pretensão em questão enquadra-se na alínea b) - “Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e parques de estacionamento”, ponto 10 – “Projetos de infraestruturas”, Anexo II.

Atendendo às características da operação de loteamento em análise, esta não se encontra sujeita a AIA obrigatória por se apresentar abaixo dos limiares mínimos, isto é, por ocupar uma área inferior a 10 ha.

Determina o RJAIA a possibilidade de dispensa de caso a caso para operações de loteamento urbano nas seguintes circunstâncias: “i) Em zona urbana consolidada; ou ii) Que ocupem área < 2ha.”.

De acordo com o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), entende-se por «zona urbana consolidada», a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais

e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

Com efeito, atendendo à área de intervenção do loteamento (ca. 9,4 ha) e ao facto de a parcela não se encontrar em zona urbana consolidada, verificando-se o estabelecido na subalínea iii), alínea b) do n.º 3, do artigo 1.º do RJIA, considera-se dever ser dada continuidade ao procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro, na sua actual redacção.».

- b) No que concerne aos arranjos exteriores e paisagísticos, pronunciou-se sobre a proposta de ocupação alterada, tendo em consideração o anterior parecer datado de 22 de Abril de 2024:
- i. No que refere ao desenho urbano proposto constata-se que a proposta ora em apreciação cumpre os limites do Espaço Verde de Protecção e Enquadramento, tal como definido na Planta de Ordenamento do PDM, verificando-se apenas uma ligeira sobreposição do impasse da via com esta classe de espaço, situação aceite pela DIGU.
 - ii. Quanto à área de cedência espaços verdes e de utilização colectiva, distribuída por duas manchas da seguinte forma- a poente com uma área de 4128,99m² correspondendo à faixa de protecção ao gasoduto e a nascente com área de 17947,99m² justapondo-se com terrenos cedidos e a registar a favor do Município, julga-se não existir inconveniente na sua aceitação. No que se refere à proposta de cedência para equipamentos de utilização colectiva/ habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível, e de acordo com a informação prestada pela Sra. Arqt.ª Gestora de Zona, não poderá a mesma ser aceite na presente operação urbanística, porquanto foi alvo de permuta no âmbito de um protocolo celebrado em Dezembro de 2006, concluindo pela possibilidade de compensação por área não cedida nos termos do disposto na alínea b), do Art.º 130º, do Regulamento do PDM.
 - iii. Quanto às Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública presentes na área de intervenção, verifica-se que:
 - Quanto à presença de linhas de água na área de intervenção é proposto o seu desvio, de acordo com o seguinte "A linha de água a norte será desviada do seu traçado cartografado, uma vez que não existe fisicamente no terreno, propondo-se que as duas secções tenham capacidade de escoar o caudal centenário, com ligação à linha de água a sul no mesmo ponto actual. Como estas inevitavelmente atravessam a área dos lotes são propostas duas linhas de água encaminhadas por vazão aberto. Uma a iniciar na zona verde a nascente até à extremidade poente e a outra a iniciar no lote 1 até ao encontro com a linha mais a sul". Sobre esta proposta promoveu o requerente a consulta à APA ARH do Alentejo, devendo aguardar-se pela decisão.
 - A pretensão foi rectificadada no que respeita ao traçado do gasoduto e respectiva faixa de protecção, sendo referido que o acesso ao mesmo se encontra garantido através de um caminho em terra confinante com o limite poente da propriedade e que será mantido. Esta solução deverá ser aceite pela REN Gasodutos, S.A., no âmbito da consulta a promover nos termos do D.L. n.º 11/94 de 13 de Janeiro e Portaria n.º 142/2011 de 6 de Abril.

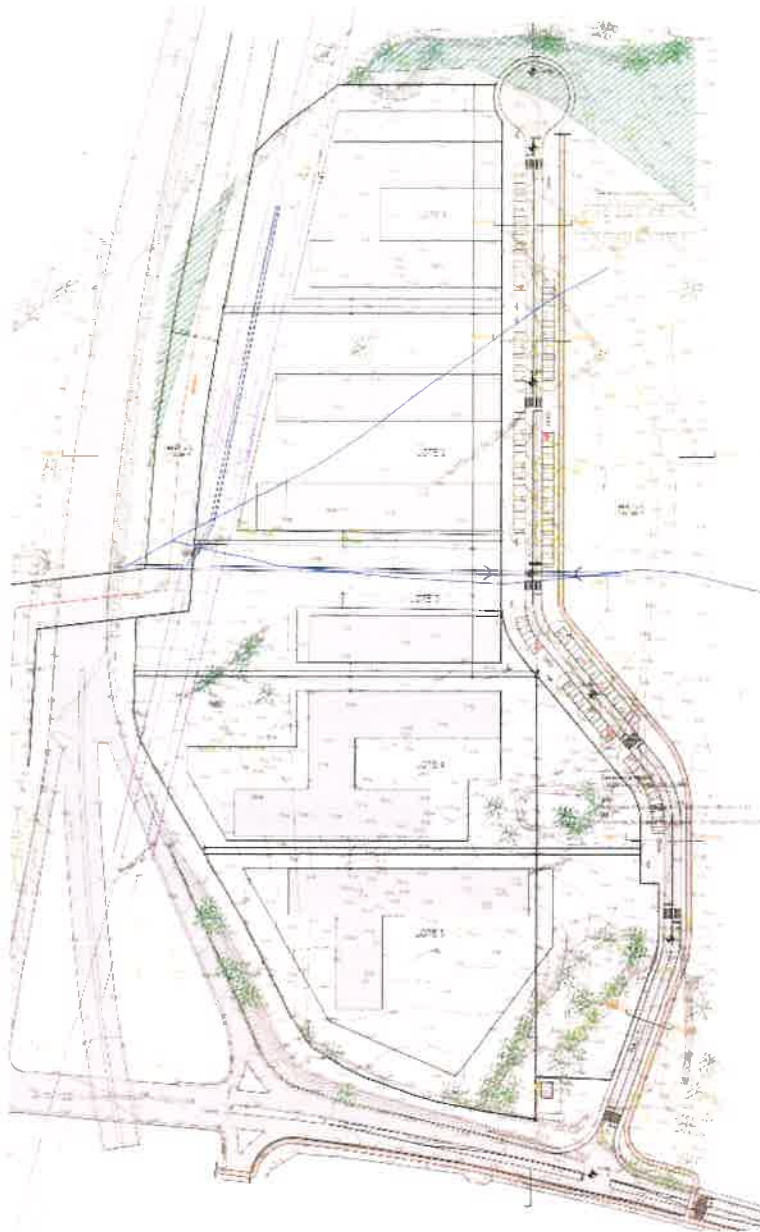
- *De igual forma e atendendo a que a parcela é atravessada por linhas de muito alta e média tensão, deve a pretensão ser sujeita a parecer da REN, nos termos do DR n.º 1/92 de 18 de Fevereiro.*
- *De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa o Levantamento Topográfico foi rectificado de forma a identificar os exemplares de sobreiro “para não deixar qualquer dúvida na sua localização” evitando as “interferências com as áreas de implantação e via de circulação proposta”. A proposta em apreciação aparenta salvaguardar todos os exemplares de sobreiros presentes, contudo, caso futuramente se verifique a necessidade de algum abate/corte deste espécime protegido, deverá o mesmo ser autorizado pelo ICNFLVT nos termos do disposto no D.L. n.º 169/2001 de 25 de Maio, alterado pelo D.L. n.º 155/2004 de 30 de Junho.*
- *Em sede de licenciamento da operação urbanística, deverá ser acordado com o Município, qual o tratamento paisagístico a prever nos espaços verdes de cedência, devendo conjuntamente com os projectos da rede viária, ser entregue Projecto de Arquitectura Paisagista, subscrito por técnico habilitado para o efeito, instruído nos termos do Artigo 112º, do Regulamento do PDM, incluindo Memória Descritiva e Justificativa, Mapa de Medições e Orçamentos e respectivo Termo de Responsabilidade do Autor do Projecto.*

O projecto deverá cumprir as Normas Técnicas de Construção de Espaços Verdes, documento orientador da Divisão de Espaços Verdes (DIEV) do Município.

- c) Relativamente ao traçado da rede viária e ligação aos arruamentos existentes, bem como aos perfis de arruamento previstos, foi prestada a seguinte informação, no dia 7 de Outubro de 2024:

2.1 PROPOSTA

Trata-se de uma operação de loteamento para constituição de 5 lotes, prevendo-se usos de equipamento e serviços públicos, de utilidade pública, de iniciativa privada, uma via de ligação à rede circundante e de circulação interna, estacionamento em superfície em cave, percursos pedonais, ciclovia e espaços verdes. Os lotes destinam-se à construção de edifícios com 3 pisos acima da cota da soleira e um em cave, para parqueamento automóvel.



Desenho 1 – Proposta de Loteamento (requerimento nº 7866/24)

2.2 VERIFICAÇÕES

Refere o autor do projecto que foi realizada uma reunião prévia com a DIMOT sobre o tipo de ligação que seria o mais adequado fazer para o acesso ao terreno e que a proposta apresentada reflecte o discutido na reunião, nomeadamente que a solução a implementar no local seria um entroncamento com caixas de viragem à esquerda.

Da análise conjunta com a DIMOT, dos elementos apresentados, verifica-se que pese embora a proposta reflecta esquematicamente os assuntos debatidos na reunião, considera-se que face à dimensão das parcelas, capacidade construtiva e geração de tráfego, nomeadamente tráfego pesado que a intervenção carece de um dimensionamento específico do nó de ligação com a Estrada de Santas, dos perfis transversais adoptados e do dimensionamento da rotunda face à previsibilidade de circulação de viaturas pesadas, suportado em Estudo de Tráfego.

Verifica-se que a proposta agora apresentada permite a continuidade da via e ligação a futuros loteamentos e inclui ciclovias, conforme foi solicitado. Considera-se que numa fase subsequente deverá rever-se o número de passadeiras e eventualmente alguns estacionamentos.

3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se que a presente proposta foi revista conforme o solicitado. Ficando, no entanto, sujeita na fase subsequente à apresentação de Estudo de Tráfego e Contrato de Obras de Urbanização para execução das infraestruturas necessárias ao bom funcionamento da operação urbanística.

Os pareceres em resposta às consultas realizadas ao **Departamento de Resíduos Urbanos e Departamento de Engenharia dos Serviços Municipalizados de Setúbal**, nos âmbitos abaixo designados, foram transmitidos no parecer técnico de 17 de Junho, com despacho superior de 15 de Julho, cujo teor ainda se mantém válido:

- **DENG/SMS** - pedido de parecer quanto aos traçados e ligação propostas à rede de infraestruturas existentes, bem como a necessidade de reforço das mesmas.
- **DRU/SMS** - directrizes a considerar quanto à proposta dos dois pontos de recolha para resíduos sólidos urbanos.

a) O parecer do **DENG/SMS** foi registado sob o n.º 5349/24 de 20 de Junho e dita o seguinte:

***Rede de abastecimento de água:** A parcela de terreno encontra-se servida por infraestruturas públicas de abastecimento de água, nos termos do disposto no artigo 59º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, republicado.*

O abastecimento ao loteamento poderá ser efetuado a partir da conduta em PEAD DN110 existente no lado oposto da Estrada de Santas, perto da via a construir de acesso ao loteamento.

***Rede de drenagem de águas residuais domésticas:** A parcela de terreno não se encontra servida por infraestruturas públicas de drenagem doméstica, nos termos do disposto no artigo 59º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, republicado.*

Da análise sumária efetuada, resultam duas soluções alternativas para consideração:

Ligação ao emissário de Santas, através da construção de coletor gravítico na Estrada de Santas até à interseção com a Rua da Tanoeira, numa extensão de cerca de 380 metros, conforme planta esquemática abaixo:



Refere-se que o coletor/emissário de ARD DE Santas, encontra-se atualmente sob gestão da SIMARSUL - Saneamento da Península de Setúbal, S.A., pelo que a viabilidade de ligação à referida infraestrutura encontra-se sujeita à prévia apreciação e aprovação daquela entidade.

Implementação de soluções alternativas privadas para o saneamento doméstico, as quais poderão ser aceites pela entidade gestora e licenciadas pela autoridade ambiental, nos casos em que a rede pública não se encontre disponível aos utilizadores, conforme disposto nos artigos 59.º e 69.º do Decreto-Lei 194/2009, de 20 de agosto e 48.º do Decreto-Lei 226-A/2007, de 31 de maio.

Rede de drenagem de águas pluviais: *A parcela de terreno não se encontra servida por infraestruturas públicas de drenagem pluvial.*

A descarga das águas pluviais na linha de água que atravessa o terreno, assim como qualquer intervenção em domínio hídrico, encontram-se sujeitas a parecer/aprovação da Agência Portuguesa do Ambiente, nos termos definidos na regulamentação em vigor;

Deverão ser privilegiadas práticas de drenagem sustentável, concretamente soluções de controlo na origem das águas pluviais produzidas, nomeadamente, zonas verdes, pavimentos permeáveis, trincheiras/poços de infiltração, cisternas para aproveitamento das águas, entre outras, as quais contribuem para uma redução dos impactos no sistema público e no meio hídrico.

Anexam-se plantas com o cadastro das redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.

A regulamentação e documentação técnica relacionada com a elaboração de projetos e execução de obras, nomeadamente, entre outra, o Regulamento dos Serviços de Abastecimento de Água e de Saneamento de Águas Residuais Urbanas do Município de Setúbal e o Guia para Elaboração de Projetos e Obras, poderão ser consultados na página dos SMS na internet, sms-setubal.pt.

b) O DRU/SMS, no seu parecer de 13 de Maio, registado sob o n.º 4811/24 de 29 de Maio, refere que:

Atento o disposto no Anexo I, do Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal em vigor, doravante designado por Regulamento, destaca-se o seguinte:

- i. Os projetos de construção, reconstrução ou ampliação de edifícios na área do concelho de Setúbal, devem integrar obrigatoriamente um projeto de sistema de deposição de resíduos urbanos (RU), constituído por (cfr. n.º 1 do Ponto I):
 - a) Memória descritiva e justificativa onde constem as descrições dos equipamentos a utilizar, bem como o tipo e quantidade;
 - b) Planta à escala 1/1000 ou 1/2000 da localização do referido equipamento.
- ii. Quando a contentorização na envolvente o justifique, devem ser previstas soluções em profundidade para a deposição de resíduos indiferenciados (cfr. n.º 2 do Ponto IV).
- iii. A aquisição dos contentores é da responsabilidade do promotor (cfr. n.º 3 do Ponto I).
- iv. Cada ponto de recolha deve ser instalado num raio máximo de 100 m do limite do prédio (cfr. n.º 2 do Ponto III).
- v. A localização dos contentores deve ter em consideração a existência de obstáculos na via e/ou em altura (árvores ou outros), que dificultem ou impeçam a recolha dos mesmos e com condições viárias que possibilitem a mobilidade dos veículos de recolha, designadamente ao nível da visibilidade e das manobras de inversão de marcha (cfr. n.º 1 do Ponto III).
- vi. Os pontos de recolha dos contentores enterrados/semienterrados devem estar inseridos em zonas envolventes compactas e de fácil limpeza (ex: calcetadas, alcatroadas) que englobem os contentores e permitam um raio de movimentação de 1 m na envolvente (cfr. n.º 6 do Ponto IV).
- vii. Para efeitos de dimensionamento do sistema de deposição, deverão ser considerados os valores constantes da tabela do Ponto VII, os quais variam em função da utilização de cada tipo de edificação.

2. Análise do Processo

A informação prévia apresentada diz respeito ao estudo para um loteamento urbano para lotes de equipamentos e serviços públicos, localizado na freguesia de S. Sebastião (na proximidade da Estefanilha) cujo requerente é OCG – Sociedade Imobiliária, Lda e outro.

Considerando a utilização prevista para as edificações a construir, não será possível avaliar nesta fase a estimativa da produção de resíduos e respetiva caracterização.

No entanto, entende-se que deverão ser salvaguardas, pelo menos, localizações para 2 pontos de recolha.

No que respeita às localizações propostas para os pontos de recolha (PR), entende-se que o PR cuja localização foi considerada em frente ao lote 4, do lado esquerdo, de quem vem da Estrada de Santas, deverá antes ficar localizado do lado direito, a seguir ao lugar estacionamento n.º 88, uma vez que deste modo se evita que os veículos de recolha, que podem ter até 26 ton de peso bruto, passem pelo impasse projetado, havendo assim apenas a passagem pela rotunda; futuramente poderá até não ser necessário, atendendo à possibilidade da ligação do arruamento, de acordo com a peça desenhada.

Dada a localização do loteamento deverão ser considerados contentores semienterrados de 5000 l de capacidade para a deposição de RU indiferenciados.

De acordo com o disposto na alínea b), do n.º 2, do artigo 36º do Regime Geral da Gestão de Resíduos (RGGR), aprovado no Anexo I, do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro de 2020, na sua versão atual, a **recolha de biorresíduos (restos de comida e verdes) é obrigatória a partir de 1 de janeiro de 2024.**

Apesar de se desconhecer que atividades vão ser desenvolvidas, entende-se que se deverá salvaguardar também a colocação de contentores para esta fileira de resíduos com 3000 l de capacidade, os quais deverão ser instalados junto aos contentores para RU indiferenciados.

No que respeita ao **modelo de contentor semienterrado para deposição de RU indiferenciados e biorresíduos**, deverá ser similar ao já existente noutros pontos de recolha existentes nas imediações (com as características base abaixo listadas), destacando-se a necessidade do modelo relativo aos biorresíduos dever estar equipado com **controle de acesso**:

- Acabamento exterior em madeira;
- Tampa standard;
- Sistema de elevação do tipo "Quick System";
- Sistema de extração flexível (sacos flexíveis e estanques);
- Poço em polietileno;
- Anel exterior de ancoragem.

Em virtude da recolha seletiva multimaterial (embalagens de vidro, plástico/metal e papel/cartão) da responsabilidade da Amarsul, S.A., ser na modalidade porta a porta, deverá ser acautelado no interior das edificações, um espaço específico para a colocação dos contentores, devendo na sua localização salvaguardar-se a fácil acessibilidade ao exterior, tendo em vista a posterior recolha.

Apresenta-se abaixo, também **um conjunto de aspetos que são fundamentais ter em conta na localização dos contentores semienterrados, designadamente:**

- Inexistência de conflitualidade com as infraestruturas existentes e/ou a implantar (ex: rede de águas/saneamento, cabos aéreos);
- Quando os equipamentos fiquem localizados antes das passadeiras ou à esquerda de cruzamentos ou entroncamentos, deve ser considerado um afastamento daqueles em relação ao limite da via de modo a garantir a visibilidade;
- Uma distância mínima de 5 m entre cada equipamento e o tronco das árvores existentes e/ou a plantar eventualmente na proximidade, por forma a não se inviabilizar a realização das manobras de recolha e a salvaguardar-se as novas árvores quando atingirem um maior porte;
- A circulação pedonal e a mobilidade condicionada.

Por último e atento o disposto no n.º 1, do Ponto I, do Anexo I do Regulamento em apreço, deverá ser apresentado o projeto do sistema de gestão de resíduos urbanos, o qual é fundamental para a emissão de parecer por parte da Divisão de Gestão de Operação (DGO).

No que respeita às **consultas realizadas a entidades externas**, devido ao enquadramento face a Servidões e Restrições de Utilidade Pública, designam-se abaixo os âmbitos envolvidos, alvo de novas consultas, após aperfeiçoamento do pedido:

- a) Agência Portuguesa do Ambiente **APA / ARH** - Administração da Região Hidrográfica do Alentejo, IP, no seu parecer de 11 de Maio, impõe condições a considerar na operação urbanística futura:
- *As acções associadas ao uso, ocupação e transformação do solo na área de intervenção devem considerar zona isenta de construções 10 metros para cada lado das linhas de água existentes na propriedade;*
 - *A instalação de vedações transversais a linhas de água, só poderão ser autorizadas caso as mesmas estejam munidas de dispositivos que permitam a drenagem em caso de cheias para um período de retorno nunca inferior a 100 anos.*
 - *Caso o requerente pretenda realizar intervenções que impliquem a utilização de recursos hídricos (ETAR, captação de água, etc.) deve pedir à APA um Título de Utilização através da plataforma SILIAMB.*

Acresce ao acima exposto, o facto de ter sido submetido pelo requerente, no dia 23 de Setembro de 2024, um pedido registado na APA com o n.º REQ_PIP_693273, quanto ao pedido aperfeiçoado. Uma vez que, até ao momento, não foi entregue a resposta da entidade, com os elementos submetidos devidamente autenticados, ficará a operação urbanística subsequente condicionada ao parecer favorável da entidade referida.

- b) Sob requerimento n.º STB2024/02256, no dia 15 de Novembro de 2024 foi consultada a **REN Gasodutos** e a **REN** nos âmbitos abaixo indicados:
- **REN Gasodutos**, por força do disposto no Decreto-Lei n.º 11/94 de 13 de Janeiro conjuntamente com a Portaria n.º 142/2011 de 6 de Abril:

Não se encontra definido o ponto de acesso para manutenção, no troço coincidente com o prédio em apreço. Em memória descritiva é indicado que, para o efeito, poderá ser utilizado o caminho de terra confinante com o limite poente da propriedade, com acesso a partir do caminho de domínio público, a norte.

Pronunciou-se a entidade, sob parecer técnico de 16 de Novembro de 2024, emitindo parecer favorável condicionado;

A REN-Gasodutos, S.A. (REN-GD) é a concessionária da Rede Nacional de Transporte de Gás (RNTG) em regime de serviço público. A RNTG é constituída pelas redes de gasodutos de alta pressão (com pressão de serviço superior a 20 bar) e pelas estações de superfície com funções de seccionamento, derivação e/ou de redução de pressão e medição de gás para ligação às redes de distribuição.

Ao longo de toda a extensão da RNTG encontra-se constituída, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro, uma faixa de servidão de gás com 20 m de largura centrada no eixo longitudinal do gasoduto. No interior da referida faixa, o uso do solo tem as seguintes restrições:

- Proibição de arar ou cavar a mais de 0,5 m de profundidade a menos de 2 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de plantação de árvores ou arbustos a menos de 5 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de qualquer tipo de construção, mesmo provisória, a menos de 10 m do eixo longitudinal do gasoduto.

Adicionalmente, a Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, impõe um afastamento mínimo de 25 m entre o eixo longitudinal do gasoduto e qualquer edifício habitado e 75 m a qualquer edifício que receba público. Estes afastamentos podem ser reduzidos para 10 m caso se adotem medidas adicionais de proteção ao gasoduto.

Relativamente ao projeto em análise, verifica-se que a implantação dos lotes cumpre os 10 m de afastamento mínimo ao eixo longitudinal do gasoduto linha 12000. A distância dos limites dos lotes 1 e 2 ao eixo longitudinal do gasoduto é inferior aos 75 m previstos na Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, mas, dado que a espessura da parede do tubo do gasoduto, nesta localização, cumpre a condição prevista no ponto i) da alínea c) do Art.º 19º, não será necessária proteção adicional ao gasoduto.

Assim, a REN-GD dá parecer favorável ao projeto condicionado ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Confirmação prévia em campo, com recurso a detetor operado pelos técnicos da área de exploração da REN-Gasodutos (contactar Luís Ribeiro tel. 912252701) e com o apoio da equipa de topografia do promotor, da planimetria e altimetria efetivas do gasoduto. Esta ação é essencial para a validação de todos os afastamentos ao gasoduto preconizados na planta do empreendimento;
- b) Na fase de construção, a título preventivo, o requerente deverá solicitar a presença de um técnico da área de exploração da REN-Gasodutos previamente ao início de quaisquer atividades de construção que afetem, direta ou indiretamente, a RNTG, de modo a que quaisquer intervenções no solo sejam devidamente confirmadas em campo e se evitem eventuais erros com impacto na servidão de gás. De acordo com o disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do art.º 7 da Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, os custos incorridos pela REN-GD com o estudo da interferência e com a supervisão da sua concretização em campo poderão ser alvo de imputação ao respetivo promotor. Neste caso, os custos serão calculados através da aplicação do valor horário de 75€ e mínimo de 5 horas diárias durante o período de acompanhamento/supervisão dos trabalhos na faixa de servidão do gasoduto.

- **REN**, por força do disposto nos art.º 26º a 29º e 86º a 92º do Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro, tendo a resposta sido recepcionada a 9 de Dezembro, com parecer desfavorável, de acordo com o seguinte:

A REN - Rede Elétrica Nacional, S.A. (REN) é concessionária em regime de serviço público da RNT - Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica (RNT), que integra as linhas de Muito Alta Tensão (linhas elétricas com nível de tensão superior a 110 kV), subestações, interligações, instalações para a operação da rede e a rede de telecomunicações de segurança.

O local indicado é atravessado pelas Linhas Central de Setúbal-Palmela 1 e 2, a 400kV, que integram a RNT, explorada pela REN em regime de concessão de serviço público.

De acordo com a legislação aplicável, à presença de Linhas de Muito Alta Tensão, está associada uma área de servidão na qual existem limitações de utilização, em particular, as definidas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, e que incluem nomeadamente as distâncias mínimas a respeitar entre os condutores das linhas elétricas e os edifícios, árvores ou obstáculos diversos.

A servidão associada às linhas que integram a RNT consiste na reserva do espaço necessário à manutenção das distâncias de segurança a edifícios, ao solo, a árvores, etc., considerando os condutores das linhas nas condições definidas no RSLEAT - Regulamento de Segurança de Linhas Aéreas de Alta Tensão (Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro), de forma a garantir os seguintes afastamentos mínimos:

(Valores em m)

Tensão Nominal (kV)	150	220	400
Solo	6,8	7,1	8,0
Árvores	3,1	3,7	5,0
Edifícios	4,1	4,7	6,0
Estradas	7,8	8,5	10,3
Vias-férreas não eletrificadas	7,8	8,5	10,3

Sem prejuízo de valores diferentes impostos por disposições regulamentares ou por situações locais as distâncias de segurança dos condutores normalmente consideradas pela REN são as seguintes:

(Valores em m)

Tensão Nominal (kV)	150	220	400
Solo	10	12	14
Árvores	4	5	8
Edifícios	5	6	8
Estradas	11	12	16
Vias-férreas eletrificada	14(a)	15(a)	16(a)
Vias-férreas não eletrificadas	11	12	15
Outras linhas aéreas	4 (a)	5 (a)	7 (a)
Obstáculos diversos	4	5	7

(a) Considerando o ponto de cruzamento a 200 m do apoio mais próximo

Da análise dos elementos presentes do processo enviado por V/ Exas., não é possível verificar se é cumprida essa disposição regulamentar, pelo que a REN, emite parecer desfavorável.

O projeto em análise, tendo afetação na faixa de servidão da RNT, deverá também prever:

1. a não ocupação de uma área envolvente aos apoios com um limite mínimo de 30 metros centrados no ponto central do apoio existente;
2. garantir um acesso com a largura mínima de cerca de 5m a todos os apoios da RNT afetados.

Adicionalmente, referimos que, para a emissão de pedido de um parecer relativo a interferência com infraestruturas da REN, será sempre necessário a apresentação dos seguintes documentos:

- Requerimento do pedido;
- Planta de localização que permita identificar com rigor o local;
- Memória descritiva sucinta do que é pretendido construir;
- Alçados e cortes das edificações devidamente cotados;

Alertamos ainda para a demais legislação aplicável ao licenciamento do projeto em causa, nomeadamente, a legislação que estabeleça outras restrições básicas ou, se abrangido, níveis de referência relativos à exposição humana a campos eletromagnéticos derivados de linhas, instalações e demais equipamentos de alta e muito alta tensão.

Por fim, informa-se V/ Exas. que, na eventualidade de interferência do projeto com linhas elétricas da Rede Nacional de Distribuição (linhas de nível de tensão inferior a 110 kV), deverá ser contactada a E-REDES - Distribuição de Eletricidade, SA.

Uma vez que os elementos solicitados foram apresentados com a consulta alvo do parecer acima transcrito, contactámos directamente a entidade que nos transmitiu a necessidade de acrescentar cortes transversais ao Lote 1. Após contacto telefónico com o técnico autor do projecto, veio o mesmo apresentar peças desenhadas reformuladas, registadas com o n.º 9700/24 de 17 de Dezembro, para realização de nova consulta.

Foi a mesma efectuada sob requerimento n.º STB2024/02281 em 17 de Dezembro. Posteriormente, esteve este Sector em contacto telefónico com o técnico da REN, responsável pela apreciação do pedido que no dia 27 de Dezembro referiu que serão feitas medições no local, por forma a aferir a viabilidade da pretensão, face à distância mínima entre a altura total dos edifícios mais próximos da Linha (Lote 1 e 2) e os cabos eléctricos respectivos, bem como as flechas máximas atingíveis pelos mesmos.

Uma vez que a ocupação proposta poderá ser alvo de desagramento face à eventual necessidade de alteração do polígono de implantação a tardoz dos Lotes n.º 1 e n.º 2, propõe-se que a operação urbanística seguinte fique condicionada ao teor do parecer a emitir por parte da REN, devendo a mesma ser ajustada às directrizes ali impostas.

- c) A e-Redes pronunciou-se nos termos abaixo, de acordo com o parecer técnico de 17 de Abril:

O Promotor do empreendimento deverá apresentar um projecto de infraestruturas eléctricas de serviço público de acordo com as normas e regulamentos oficiais em vigor, bem como seguir as regras que vigoram na E-REDES. Deverá constar o projecto de redes de Iluminação Pública,

Baixa Tensão e Média Tensão, o orçamento, mapa de medições e as peças desenhadas do projecto em formato digital com extensão dwg ou dxf, georreferenciados no sistema Hayford – Gauss, Datum 73.

O projecto acima referido deverá ser-nos remetido via PLR_Viabilidades@e-redes.pt.

Existindo no terreno em questão infraestruturas eléctricas em serviço, deverá ser considerada a sua eventual alteração e integração no projecto, incluindo, no caso de linhas aéreas de Média Tensão e/ou Alta Tensão, projecções horizontais e perfis das linhas em relação ao enquadramento definitivo do terreno e dos futuros edifícios.

Há necessidade de respeitar o atravessamento existente no terreno do empreendimento por linha(s) aérea(s) de Média Tensão e/ou Alta Tensão e conseqüentemente ser criado um corredor de protecção que garanta as distâncias de segurança às construções a edificar. A criação do(s) corredor(es) não inviabiliza a construção de edifícios sob a(s) linha(s) aérea(s) desde que sejam respeitadas as distâncias de segurança impostas pelo Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão (Decreto Regulamentar 1/92 designadamente no art.º 29º). O causador de eventuais incidentes/acidentes, decorrentes do não cumprimento do citado Decreto Regulamentar, será responsabilizado civil e criminalmente por tal facto.

Não deverão ser autorizadas construções que venham a colidir com a posição actual dos apoios de Média Tensão e/ou Alta Tensão, devendo igualmente ser assegurada a existência de acessos à zona de localização dos mesmos, de forma a possibilitar a realização de trabalhos de conservação.

O projecto de infraestruturas eléctricas, acima solicitado, conjuntamente com o projecto de arranjos exteriores, deverá ser alvo de parecer por parte do Gabinete de Projectos, Ambiente e Energia (GAPAE), quanto às luminárias a integrar a via pública.

A futura pretensão deve adequar-se aos pareceres vinculativos das entidades externas e serviços internos consultados, cujo teor poderá impor alterações à implantação dos edifícios, passíveis de serem absorvidas nas áreas máximas agora aceites, bem como à conseqüente volumetria e demais ocupações do solo.

4.4. ANÁLISE DO PROJECTO DE ARQUITECTURA e dos elementos alvo do aperfeiçoamento do pedido

Os elementos apresentados pretendem dar resposta ao solicitado no parecer técnico de 17 de Junho, com vista à emissão de parecer favorável e correcta decisão da sujeição da pretensão a AIA:

- a) Reunião dos três prédios e actualização da área referente ao prédio 125C, para efeitos do procedimento subsequente;
- b) Condições impostas pela APA que influenciam a proposta em apreço:
 - i. As acções associadas ao uso, ocupação e transformação do solo na área de intervenção devem considerar zona isenta de construções 10 metros para cada lado das linhas de água existentes na propriedade;
 - ii. A instalação de vedações transversais a linhas de água, só poderão ser autorizadas caso as mesmas estejam munidas de dispositivos que permitam a

- drenagem em caso de cheias para um período de retorno nunca inferior a 100 anos.*
- iii. *Caso o requerente pretenda realizar intervenções que impliquem a utilização de recursos hídricos (ETAR, captação de água, etc.) deve pedir à APA um Título de Utilização através da plataforma SILIAMB.*
- c) *Nos termos da informação prestada pela DIPU, deve a proposta ser revista no que respeita a:*
- i. *Reformulação dos polígonos de implantação e conseqüente área dos lotes, cuja delimitação se sobrepõe à área classificada como Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento, delimitada na planta de ordenamento do PDM em vigor.*
 - ii. *Esclarecimento acerca da área a poente do arruamento A, onde se incluem duas manchas de sobreiro, integra o lote 5, ou qual o uso previsto na proposta de ocupação apresentada.*
 - iii. *Redefinição dos limites dos lotes, decorrente do conflito com o traçado do eixo do gasoduto existente, bem como o acesso ao mesmo e respectiva faixa de protecção, para posterior consulta à REN.*
 - iv. *Conjuntamente, pese embora a pretensão assegure as directrizes estabelecidas no Decreto-Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro, será efectuada, conjuntamente com a necessidade identificada na alínea anterior, a consulta à entidade referida.*
 - v. *Esclarecimento face à ausência de representação e identificação da totalidade dos exemplares arbóreos existentes na parcela em causa, devendo o levantamento topográfico ser actualizado.*
 - vi. *Dimensionamento específico do nó de ligação com a Estrada de Santas, dos perfis transversais adoptados e do dimensionamento da rotunda face à previsibilidade de circulação de viaturas pesadas, suportado em Estudo de Tráfego.*
 - vii. *Prever uma ligação para norte de modo a permitir a continuidade e ligação a futuros loteamentos.*
 - viii. *Concepção de vias cicláveis a acompanhar os percursos pedonais a criar.*
 - ix. *Incluir a execução de passeios a norte e a Sul.*
- d) *Elementos a rever a pedido do DRU/SMS:*
- i. *Projecto de sistema de deposição de resíduos urbanos.*
 - ii. *Relocalização do ponto de recolha proposto e complemento com um segundo núcleo de contentorização.*
 - iii. *Integração de contentores para recolha de bioresíduos.*
 - iv. *Acautelar, no interior dos lotes, um espaço para colocação de contentores para recolha selectiva, que será feita porta-a-porta.*
- e) *Directrizes a considerar nos termos do parecer do DENG/SMS:*
- i. *Ponto para abastecimento águas prediais;*
 - ii. *Soluções preconizadas quanto à implementação da rede de águas residuais;*
 - iii. *Princípios a considerar no que respeita à drenagem de águas pluviais.*
- f) *Nas peças desenhadas importa tornar visíveis e devidamente delimitadas e dimensionadas as áreas correspondentes aos lotes, às parcelas envolvidas no presente procedimento e área remanescente para cedência.*
- g) *Definição de alturas totais para as edificações projectadas.*

- h) Rectificação das peças escritas e desenhadas no que respeita ao n.º de lugares de estacionamento na via pública e à consideração de duas parcelas (A e B) individualizadas.
- i) Integração de áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva/ habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível ou, em alternativa, indicar que a não cedência será alvo de compensação.
- j) Solução adoptada para o funcionamento das redes locais e suas ligações às redes gerais;
- k) Perfis longitudinais e transversais que representem a modelação do terreno e inserção do edificado;
- l) Estudo que ateste a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.
- m) Estimativa de encargos urbanísticos.
- n) Termo de responsabilidade do levantamento topográfico.
- o) A concretização da operação urbanística projectada fica sujeita a contrato de obras de urbanização.

Apreciando os elementos entregues, informamos o seguinte:

- a) Mantém-se a falta do elemento solicitado.
Refere a memória descritiva que a área cedida ao Município «será alterada pois, entretanto, foram realizadas outras desanexações que irão reduzir a área de cedência.
Desanexações no artigo 125C:
Área expropriada para rede de gás 474m²
Área destacada no âmbito de processo de obras 5 337m²
Área a integrar neste processo 30 000m²
Total 35 811m
Em resultado destas desanexações a área a ceder para o município resulta em 84 324m² – 35 811m² = 48 513m²».
- b) Foi apresentado comprovativo de um requerimento submetido no dia 23 de Setembro de 2024 na Agência Portuguesa do Ambiente (APA), registado nessa entidade com o n.º REQ_PIP_693273. Para efeitos de aceitação e com o objectivo de não ser efectuada nova consulta, deve o requerente entregar o parecer favorável desta entidade, anexando os elementos entregues, devidamente autenticados.
- c)
 - i. A proposta reformulada, redefine os polígonos de implantação. Verifica-se que a sobreposição aos Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento, a Norte, corresponde a parte de um impasse para mudança de direcção. Por parte deste Sector não se vê inconveniente, uma vez que a ocupação se exclui das condicionantes estabelecidas no art.º 23º do PDM.
 - ii. A área em causa, foi agora distribuída pelos lotes n.º 4 e 5. Porém, verificamos que as manchas verdes, legendadas com *sobreiros* e outras *árvores existentes* têm um posicionamento distinto do analisado em sede de apreciação liminar, facto sobre o qual a DIPU se pronunciou.
 - iii. A pretensão foi rectificadas no que respeita ao traçado do gasoduto e respectiva faixa de protecção, contudo não foi definido o acesso à mesma, a partir da área de

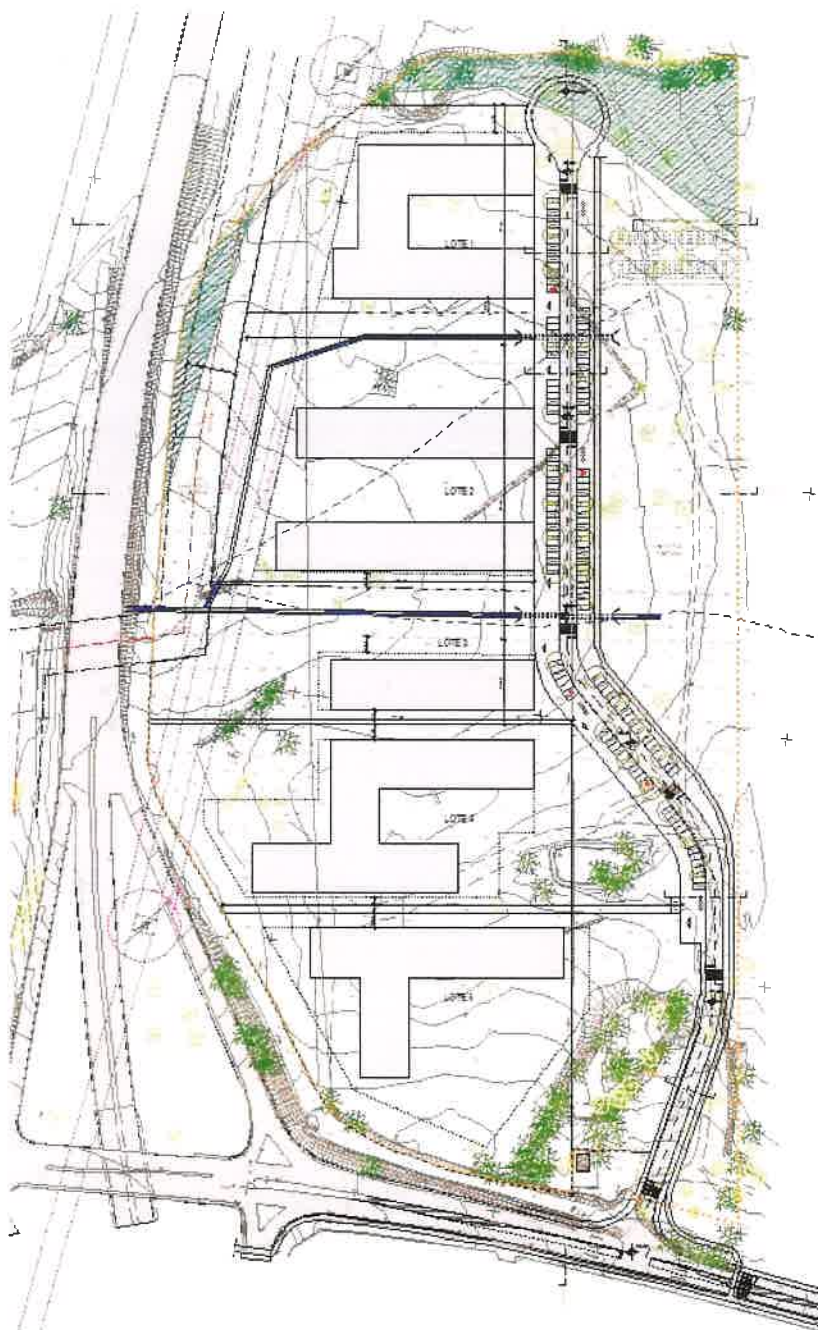
intervenção, para manutenção da infra-estrutura. Refere a memória descritiva que exteriormente à propriedade, a acompanhar o limite poente, com acesso a Sul, existe um caminho de terra que poderá ser utilizado para o efeito pretendido.

O enquadramento da presente proposta e a sua viabilidade face à restrição de Utilidade Pública com a qual conflitua, deverá ser revista nos termos do parecer emitido pela entidade externa, constante do ponto 4.5. acima.

- iv. A consulta foi feita e, após aperfeiçoamento, encontra-se a aguardar pronúncia por parte da REN. Neste sentido, deverá ser assegurado o conteúdo da informação prestada pela entidade referida, constante do parecer transposto no ponto 4.5. acima, bem como a operação urbanística futura conformar-se com as directrizes ali expostas.
- v. Nada obsta, de acordo com análise actualizada, por parte da DIPU.
- vi. a ix. Garantir o exposto no parecer técnico emitido pela DIPU a 7 de Outubro de 2024, integrante do ponto 4.5. acima.
- d) Será feita nova consulta interna ao DRU/SMS, após complemento da proposta com o disposto no ponto iv. Da alínea d) relativamente ao espaço para colocação de contentores de recolha selectiva, no interior de cada lote e definição concreta das soluções a implementar nos 4 núcleos junto à via, sendo que as matérias a reciclar serão recolhidas porta-a-porta e não em núcleos de contentorização.
- e) Os pontos elencados pelo DENG/SMS deverão ser avaliados com os projectos de especialidades técnicas, a elaborar no âmbito da operação urbanística subsequente, de acordo com as informações transmitidas por este Serviço.
- f) e g) Nada obsta.
- h) A memória descritiva continua a mencionar duas parcelas distintas na área de intervenção, facto que deve ser rectificado.
- i) A área cedida no âmbito do protocolo de Dezembro de 2006, não será considerada no âmbito da presente operação urbanística, uma vez que foi cedida enquanto permuta.
- j) Foi apresentada planta com o traçado das infraestruturas gerais. Entende-se aceitável que as características das redes e respectivas ligações sejam indicadas nos projectos de especialidades técnicas a ser submetidos com a operação urbanística futura.
- k) Nada obsta.
- l) Foi apresentado o Estudo de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, aceite à responsabilidade do técnico autor, sujeito a adaptações caso se verifique qualquer alteração relativa à presente proposta.
- m) Foi apresentada estimativa referente à Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU).
- n) Nada obsta.

- o) Sendo as redes e demais obras de arranjos exteriores a executar em espaço privado, deverão ser apenas asseguradas as ligações às infraestruturas gerais existentes às quais as redes locais terão de ser associadas, de acordo com as premissas e pareceres prévios precedentes. Assim, não haverá lugar a celebração de qualquer contrato de obras de urbanização.

Considerando o estabelecido no PDM em vigor e de acordo com o Regulamento de Edificação e Urbanização Municipal de Setúbal (adiante REUMS), a proposta apresentada verifica os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade, de acordo com os elementos gráficos e escritos integrantes do pedido, sendo a planta síntese considerada a constante do excerto abaixo:



Planta integrante do registo n.º 9700/24.

Área total da parcela (conjunta 3 prédios)- 94 483.00m²

Área total de intervenção- 94 071.65m²

Área dos lotes- 60 808.64m²

Área máxima de implantação- 28 944.94m²

Uso- equipamentos e serviços de utilidade pública

STP (superfície total de pavimento) máxima prevista- 47 220.00m²

N.º de pisos- 3 + cave

Altura de fachada máxima- 12m

N.º de lugares de estacionamento no interior dos lotes- 947

Índice de utilização bruto (Iub)- 0.50

Estacionamento à superfície na via pública- 125 Lpa

- É apresentado o **plano de acessibilidades** previsto no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de Agosto, com as alterações em vigor, subscrito por técnico habilitado que declara expressamente o integral cumprimento das respectivas normas regulamentares, dispensando a verificação técnica por parte destes serviços, conforme estabelecido no mesmo artigo.
- O **Índice de impermeabilização** regulamentar deverá ser assegurado em cada lote, considerando a área máxima regulamentar correspondente a 70% A_{lote}.

As soluções de drenagem alternativas e/ou complementares, caso a área permeável não assegure o mínimo regulamentar, deverão ser avaliadas nos projectos de especialidades técnicas, a executar.

- Os muros de vedação e de meação devem obedecer aos critérios plasmados no REUMS e no Código Civil, respectivamente.

A operação urbanística em apreço respeita as designações regulamentares: o uso previsto de equipamentos e serviços públicos propostos (neste caso de utilidade pública, de iniciativa privada).

As superfícies permeáveis e arranjos exteriores projectados, para além da previsão de integração com a estrutura viária e enquadramento urbano existentes, devem promover a relação paisagística face ao desenho lançado para a área envolvente, previsto no PDM em revisão.

4.5. ESTACIONAMENTO

A capitação de lugares de estacionamento (947) encontra-se assegurada na proposta em apreço, nos termos dos art.º 120º (edifícios destinados a serviços), do regulamento do PDM em vigor, bem como do art.º 37º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, em tudo o que reporta ao espaço público.

A capitação no interior dos lotes deverá obedecer ao estabelecido para as obras de edificação em cada lote, dependendo das características das mesmas e dos instrumentos vigentes no momento de início da respectiva operação urbanística.

Em sede de licenciamento dos edifícios e sempre que a área bruta de construção seja superior a 2 500.00m², fica a pretensão condicionada à apresentação de um estudo de tráfego a ser aprovado por esta Câmara, conforme disposto no n.º 2 do art.º acima referido.

4.6. CEDÊNCIAS

Segundo estabelece o PDM em vigor, nos art.º 127º e seguintes, em particular a tabela plasmada no art.º 129º, conjugado com a Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro, serão consideradas áreas de cedência para domínio público (implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível).

- No que respeita aos Espaços Verdes de utilização colectiva, deverá ser assegurada, designadamente: $25\text{m}^2 \times 100\text{m}^2$ (para serviços) = 11 805.00m² | mínimo regulamentar. A proposta garante 13 824.30m² na área a Nascente criada para esse fim.
O espaço a Poente, integrante das faixas de protecção decorrentes das Servidões e Restrições de utilidade Pública presentes, não será considerada.
- Quanto à área a alocar a Equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, deverá ser considerado o seguinte rácio: $25\text{m}^2 \times 100\text{m}^2$ (para serviços) = 11 810.00m² | mínimo regulamentar. A proposta não prevê área de cedência para este fim.

Desta forma, haverá lugar a compensação por área não cedida, conforme disposto na alínea b) do art.º 130º do regulamento do PDM.

4.7. INFRA-ESTRUTURAS destinadas directamente a servir as edificações

Pese embora tenha sido apresentada a planta de infra-estruturas gerais, a executar na rede viária traçada, os projectos de especialidades a entregar com a operação urbanística futura, deverão desenvolver as características das respectivas redes e ligações locais, por forma a serem avaliadas pelos Serviços competentes.

Os pareceres favoráveis a emitir pelas entidades concessionárias das redes de infraestruturas gerais (i.e. electricidade, telecomunicações, gás), deverão ser apresentados conjuntamente com os respectivos projectos de especialidades técnicas, a instruir com o procedimento subsequente ao pedido em apreço.

4.8. ANÁLISE ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

O procedimento encontra-se suficientemente instruído para apreciação e proposta de decisão, sendo os elementos apresentados aceites à responsabilidade dos técnicos intervenientes, de acordo com os termos de responsabilidade respectivos.

No que respeita às peças desenhadas apresentadas, informamos que as plantas, a integrar a operação urbanística futura, deverão ainda ser reformuladas quanto ao seguinte:

- a) Indicação da utilização a atribuir ao edificado previsto, no quadro sinóptico constante da planta síntese;
- b) Na planta síntese retirar o índice de utilização líquida, uma vez que não se aplica à pretensão;
- c) A planta de implantação em formato editável deverá ser reformulada para a versão compatível com a proposta agora em apreço;
- d) Deverão ser garantidas as distâncias regulamentares das edificações ao limite dos lotes, em particular na frente confinante com a via pública de acesso, a Nascente;
- e) As áreas de cedência a figurar nas legendas da planta síntese, deverão ser actualizadas, de acordo com a presente apreciação.

As parcelas (A e B) identificadas na memória descritiva não serão consideradas, por conflituarem com o parcelamento e viabilidade pretendida com a presente operação de loteamento.

5. CONCLUSÃO

Considerando o acima exposto, ao abrigo do disposto no PDM (vigente e em revisão), no REUMS, e demais legislação aplicável, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado quanto à viabilidade da presente pretensão apresentada sob requerimento n.º 1638/24, face ao seguinte, como requerido:

- a) Constituição de 5 lotes para equipamentos e serviços públicos;
- b) Projecto de arquitectura e memória descritiva com as devidas adaptações;
- c) Área de construção, programa de utilização da edificação, respectivos usos e estacionamento;
- d) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva/ habitação pública de custos controlados ou arrendamento acessível e infraestruturas viárias.

De acordo com o estabelecido no n.º 3 do art.º 16º do RJUE, em simultâneo com o disposto no n.º 2 do art.º 4º do mesmo diploma, a operação urbanística projectada ficará sujeita a Licença, cuja apresentação deverá ter início no prazo de 2 anos a contar da data de decisão favorável do presente pedido, condicionada à pronúncia dos Sectores internos e Entidades externas devidas, no âmbito dos projectos respectivos, a desenvolver nos termos da presente informação.

No âmbito do procedimento de Licença subsequente, será realizada a devida Consulta Pública, conforme disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 22º do RJUE.

Na sequência do acima exposto, nos termos da alínea b) do art.º 157º do Código do Procedimento Administrativo, o teor favorável do presente Pedido de Informação Prévia fica condicionado a que, em sede de Licenciamento, sejam cumpridas as condições abaixo designadas, bem como ao teor do parecer a emitir pelo Gabinete de Projectos, Ambiente e Energia (GAPAE), no âmbito do projecto de arranjos exteriores e de electricidade a apresentar e do parecer vinculativo da Rede Eléctrica Nacional relativo à linha de muito alta tensão, não recepcionado até ao momento:

- i. apresentação de certidão de teor da descrição predial, actualizada quanto à área total do prédio alvo da presente operação urbanística e reunião dos três prédios, reflectindo a área cedida a integrar o domínio público. devendo a alteração referida pelo requerente, sobre a área cedida, ser alvo de eventual aceitação por parte do Município;
- ii. apresentação de elementos que permitam a avaliação quanto à sujeição da proposta a análise caso a caso, por forma a ser dada continuidade ao procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro, na sua actual redacção;
- iii. parecer favorável da Agência Portuguesa do Ambiente quanto à proposta em apreço, em particular no que respeita ao encaminhamento das linhas de água existentes;
- iv. projecto de arquitectura paisagística, devidamente instruído, que preveja, em conjunto com o Município, qual o tratamento paisagístico a implementar nos espaços verdes de cedência;
- v. demais projectos de especialidades técnicas, nomeadamente o referente à rede viária, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais domésticas, rede de

- drenagem de águas pluviais, bem como projecto do sistema de gestão dos resíduos urbanos;
- vi. garantia de cumprimento das condições impostas, em fase de construção, pela REN Gasodutos;
 - vii. pressupostos a assegurar no que respeita à linha de muito alta tensão, decorrentes dos pareceres emitidos e a recepcionar por parte da REN;
 - viii. projectos de infraestruturas eléctricas de serviço público e de redes de iluminação pública, a submeter a apreciação prévia por parte da e-Redes;
 - ix. peças desenhadas e escritas reformuladas quanto ao projecto de arquitectura:
 - a. memória descritiva reformulada, adequada à proposta rectificada, sem menção a parcelas distintas;
 - b. indicação da utilização a atribuir ao edificado previsto, no quadro sinóptico constante da planta síntese;
 - c. na planta síntese retirar o índice de utilização líquida, uma vez que não se aplica à pretensão;
 - d. a planta de implantação em formato editável deverá ser reformulada para a versão compatível com a proposta agora em apreço;
 - e. deverão ser garantidas as distâncias regulamentares das edificações ao limite dos lotes, em particular na frente confinante com a via pública de acesso, a Nascente;
 - f. as áreas de cedência a figurar nas legendas da planta síntese, deverão ser actualizadas, de acordo com a presente apreciação.

Conforme previsto no art.º 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor (a pretensão configura uma operação urbanística com impacte relevante), haverá lugar ao pagamento de Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), cujo valor afecto a habitação e terciário, considerando as áreas aferidas e a título indicativo na presente data é de:

$$\text{TRIU}_{\text{equipamentos de exploração privada}} = 65.36 \text{ €} \times 47\,220.00 \text{ m}^2 = \mathbf{3.086.299,20 \text{ €}}$$

Deverá ser considerada a compensação por área não cedida, conforme disposto no art.º 130º do regulamento do PDM em vigor. De acordo com o RTORMS, no seu art.º 56º, a compensação por não cedências a integrar o domínio público municipal, será liquidada nos termos do ponto n.º 2.2.8.1.3, conjuntamente com o disposto na cláusula 5ª do protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Setúbal e os requerentes, designadamente:

$$\text{Equip.UC/Hab./ habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível} = 11\,810.00 \text{ m}^2 \times 107.59 \text{ €} = \mathbf{1.270.637,90 \text{ €}}$$

O valor devido pelas taxas urbanísticas será o que vigorar à data de concessão da licença ou momento equivalente, de acordo com os critérios praticados.

Considerando que, i) no contexto do período festivo, apenas se realizou uma reunião de Câmara, no passado dia 11-12-2024; ii) não foi possível, em tempo útil, a realização de uma reunião de câmara extraordinária; iii) face à necessidade, por um lado, de dar cumprimento à norma contida no artigo 199.º do RJGIT, e, por outro lado, face à eminente publicação da revisão do PDM, em resultado dos quais, o local onde se insere a presente pretensão perde edificabilidade, estamos perante um conjunto de circunstâncias excepcionais e urgentes. Circunstâncias em que, pese embora a competência para emissão de informação prévia favorável, seja da competência da

Câmara Municipal (conforme estabelecido no n.º 1 do art.º 16º do RJUE), coloca-se à consideração superior a prática do acto, pelo Senhor Presidente, sendo o mesmo sujeito a ratificação na próxima reunião de Câmara, nos termos do artigo 35º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

- 1) À chefe de divisão – Dr.ª Carina Magarreiro;
- 2) Ao Sr. Director – Dr. Vasco Raminhas da Silva;
- 3) À Sr.ª Vereadora – Arqt.ª Rita Carvalho;
- 4) Ao Sr. Presidente- Dr. André Martins.

O Técnico,



Em anexo: Proposta para Deliberação de Câmara

