



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 01/2025

PROPOSTA

Nº 07 /2025/DURB/DIGU

Realizada em 08/01/2025

DELIBERAÇÃO Nº 13/2025

Assunto: Processo N.º 39/24 Titular do Processo: M DUARTE BENAVENTE UNIPessoal LDA
Requerimento N.º: 6201/24
Requerente: M DUARTE BENAVENTE UNIPessoal LDA
Local: QUINTA DAS CURVAS – ESTRADA MUNICIPAL 536-1, SETÚBAL
Freguesia: SADO

O Técnico: RUI FILIPE MESTRE MONTEIRO

Data: 30/12/2024

PROPOSTA DE: Emissão de parecer favorável condicionado ao Pedido de Informação Prévia para operação de loteamento - Ratificação de acto.

Respeita a presente pretensão ao pedido de informação prévia nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do DL 555/99 de 16/12, na redacção em vigor, adiante RJUE, sobre a viabilidade de operação de loteamento.

Trata-se de um prédio rústico com área total de 258.875m², registado na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 7512, da freguesia do Sado, inscrito na matriz sob o art.º 92 secção E.

A presente proposta refere-se à viabilidade para realização de uma operação de loteamento, para criação de 1 lote com as seguintes características:

- Lote 1 (lote único):
 - Área do loteamento – 33.879,50m²;
 - Área do lote 1 – 21.252,60m²;
 - Área do polígono de implantação – 20.404,15m²
 - Área total de implantação máxima – 14.876,82m²
 - STP e Área total máxima de construção – 15.741,67m²;
 - Uso – Habitação Colectiva;
 - N.º máximo de fogos – 120;
 - N.º máximo de pisos acima da cota de soleira – 4;
 - N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 2;
 - Tipologias – T0 a T4;
 - Cércea máxima – 12,5m;
 - N.º de lugares de estacionamento no interior do lote – 1,5/fogo;

- Área de impermeabilização total – 16.633,87m²
- Índice de impermeabilização total – 6.43%.
- São propostas as seguintes áreas para cedências:
 - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva – 4.869,65m²;
 - Equipamentos de Utilização Colectiva – 6.000,20m².

Em termos de ordenamento, ao abrigo do PDM 1994 em vigor, o prédio é abrangido por diversas classes de espaço, estando a área de intervenção inserida em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2), aplicando-se os art.ºs 97.º, 98.º, 116.º e 125.º desse diploma. No PDM em revisão, esta área passará a estar classificada em solo rústico e inserida em Outros Espaços Agrícolas, perdendo a capacidade construtiva actual.

As áreas propostas para ceder ao Município para Equipamento de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2).

As áreas propostas para ceder ao Município para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2) e em Espaço Verde de Protecção e Enquadramento.

A nível de condicionantes, a área de intervenção parcialmente é abrangida por (i) Domínio Público Hídrico – Leito e margem das águas fluviais e Zonas ameaçadas por cheias, bem como pela Lei da Água – 100m; (ii) a área da parcela na qual são feitas cedências para espaços verdes de utilização colectiva, encontra-se parcialmente abrangida por Rede Natura 2000; (iii) a área de intervenção confina a Sul com a Rede Ferroviária – Linha do Sul, estando sujeita à servidão conferida pela zona *non aedificandi*, dentro da qual é proposta, em determinados pontos, a implantação de uma vedação; (iv) a área de intervenção é abrangida pela zona *non aedificandi* à Estrada Municipal 536-1; (v) perante a existência de sobreiros na parcela, na hipótese da intervenção afectar estas espécies, fica a requerente obrigada a apresentar autorização do ICNF em sede de licenciamento.

Foram efectuadas consultas às entidades externas, realizadas nos termos do disposto no art.º 13.ª-A do DL 555/99 de 16/12, na sua redacção em vigor, tendo a pretensão obtido decisão DESFAVORÁVEL da CCDR-LVT, face ao teor desfavorável do parecer das Infraestruturas de Portugal S.A. (IP), que informa que a parcela não está devidamente delimitada, considerando que inclui parcelas do Domínio Público Ferroviário (DPF), acrescentando que essa situação “...poderá ser sanada no âmbito de processo de



delimitação do terreno, de acordo com o estipulado no art.º 12.º do DL n.º 276/2003 de 4 de Novembro”.

Considerando o exposto no parecer das IP, que se reveste de um carácter condicionante, mas não inviabilizador da pretensão, desde que seja solicitada a delimitação requerida, e atendendo ao facto de que a área a lotear aparenta não ser abrangida pelo DPF, entende-se que, salvo melhor opinião, uma vez que o requerente veio dar conhecimento à Câmara de que formulou o pedido de delimitação do DPF à entidade, nos termos impostos no parecer e tratando-se de uma parcela de terreno que irá perder a capacidade construtiva aquando da entrada em vigor do PDM em revisão, que impedirá a realização da pretensão, se poderá, nestas circunstâncias, condicionar o deferimento do licenciamento da operação de loteamento à apresentação de parecer favorável emitido pelas IP, comprovativo da concretização da delimitação do DPF.

Os restantes pareceres das entidades consultadas são favoráveis, com condições, as quais deverão ser atendidas em sede de licenciamento.

Foram realizadas consultas aos serviços internos, cujos pareceres, de teor favorável condicionado, se encontram anexos ao processo.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada dá cumprimento ao previsto no PDM em vigor, ao REUMS, ao RJUE, às normas das Acessibilidades e demais legislação aplicável em vigor.

As áreas a ceder ao Município são as seguintes:

Cedências para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva:

Habitação Média Densidade - (20m²/fogo):

120 fogos x 20m²/fogo = 2.400m²;

Cedências para Espaços de Equipamentos de Utilização Colectiva/Habitação Pública a Custos Controlados:

Habitação Média Densidade - (50m²/fogo):

120 fogos x 50m²/fogo = 6.000m².



São propostos ceder 4.869,65m² de área para Espaços Verdes e de utilização Colectiva e 6.000,20m² de área para Cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva, apresentando-se as cedências quantitativamente cumpridas.

Através do requerimento n.º 9101/24 de 21/11/2024, vem o requerente informar que, caso a Câmara considere não ter interesse em receber as cedências propostas, existe disponibilidade para que se realize a compensação em dinheiro.

Esta manifestação foi submetida à análise e decisão superior, através da informação técnica de 21/11/2024, tendo o Sr. Director do DURB decidido que: *“A Câmara Municipal não tem interesse nas áreas de cedência propostas pelo requerente para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível e também não pretende compensação em numerário. Mantém-se a decisão de condicionar o PIP à realização das cedências para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível na área indicada nos diversos pareceres emitidos pelos serviços técnicos no âmbito deste processo”*.

Através do requerimento n.º 9564/24 de 10/12/2024, veio ainda a entidade requerente pronunciar-se em sede de audiência prévia, face à provável emissão de parecer favorável condicionado à pretensão, comunicada através da Informação Técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, entregue por notificação pessoal a 02/12/2024. Da análise ao teor da pronúncia, suportada pelo parecer jurídico solicitado, entende-se ser de manter integral o teor do projecto de decisão supra-referida.

Pela realização da operação urbanística em causa é devido o pagamento da taxa de infraestruturas urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, no seguinte valor:

TRIU aplicável ao uso para Habitação:

$$15.741,67\text{m}^2 \times 48,41\text{€/m}^2 = \underline{761.300,50\text{€}}$$

O procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a operação urbanística é o licenciamento, conforme alínea a) do ponto 2 do art.º 4.º do RJUE, a instruir nos exactos termos do PIP favorável, com as condições impostas na respectiva informação técnica em anexo.



Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal delibere, nos termos e para os efeitos do artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, ratificar o acto já praticado pelo Senhor Presidente de emissão de parecer favorável condicionado à pretensão, conforme informação técnica em anexo.

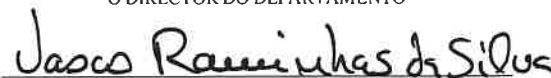
Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, nos termos do artigo 57.º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Em anexo: Informação Técnica

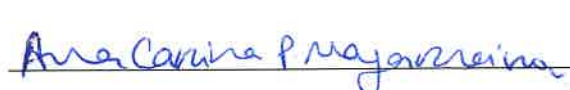
O TÉCNICO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / ~~REJEITADA~~ por : _____ Votos Contra;

_____ Abstencões; 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 39/24
Requerimento N.º: 6201/24
Data de Entrada: 24/07/2024
Designação do Requerimento: Inf. Prévia – Loteamento/Urbanização
Requerente Principal: M. DUARTE BENAVENTE UNIPessoal LDA
Localização da Obra: QUINTA DAS CURVAS – ESTRADA MUNICIPAL 536-1, SETÚBAL
Freguesia: SADO

Nome do Técnico: RUI FILIPE MESTRE MONTEIRO
Unidade Orgânica: SAIT - Setor de Apreciação e Informação Técnica
Data da informação: 2024/12/30

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Através do requerimento n.º 6201/24 de 24/07/2024, foi apresentado o pedido de informação prévia nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do DL 555/99 de 16/12, na redacção em vigor, adiante RJUE, sobre a viabilidade de operação de loteamento do prédio sito em Quinta das Curvas, Estrada Municipal 536, freguesia do Sado.

Através do requerimento n.º 9564/24 de 10/12/2024, vem a entidade requerente pronunciar-se em sede de audiência prévia, face ao sentido de provável emissão de parecer favorável condicionado à pretensão, constante na Informação Técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, entregue por notificação pessoal à requerente a 02/12/2024, a qual é objecto de análise no ponto 6.6 e alínea a) do ponto 9.2 desta informação.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O requerente, M Duarte Benavente Unipessoal, Lda, é proprietário.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIÓANAR

Trata-se de um prédio rústico com área total de 258.875m², registado na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 7512, da freguesia do Sado, inscrito na matriz sob o art.º 92 secção E.

A Chefe do DURB/DIGU

Ana Carolina P. Magalhães

Ana Carolina P. Magalhães (Dra.)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 10624/GURB, 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 17824/GAVRC, 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

Rui Filipe Mestre Monteiro

30.12.2024

Ana Carolina P. Magalhães

2.3. ANTECEDENTES

Como antecedente à pretensão identificam-se os processos n.º PL 7.9.740/93, 7.9.1.2.2570/05 e PIP 39/22.

2.4. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A presente proposta refere-se à viabilidade para realização de uma operação de loteamento, para criação de 1 lote com as seguintes características, de acordo com os quadros das páginas 9 e 10 da memória descritiva anexa ao requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024:

- Lote 1 (lote único):
 - Área do loteamento – 33.879,50m²;
 - Área do lote 1 – 21.252,60m²;
 - Área do polígono de implantação – 20.404,15m²
 - Área total de implantação máxima – 14.876,82m²
 - STP e Área total máxima de construção – 15.741,67m²;
 - Uso – Habitação Colectiva;
 - N.º máximo de fogos – 120;
 - N.º máximo de pisos acima da cota de soleira – 4;
 - N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 2;
 - Tipologias – T0 a T4;
 - Cércea máxima – 12,5m;
 - N.º de lugares de estacionamento no interior do lote – 1,5/fogo;
 - Área de impermeabilização total – 16.633,87m²
 - Índice de impermeabilização total – 6.43%.

- São propostas as seguintes áreas para cedências:
 - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva – 4.869,65m²;
 - Equipamentos de Utilização Colectiva – 6.000,20m².

3. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

3.1. ORDENAMENTO

Em termos de ordenamento, ao abrigo do PDM 1994 em vigor, o prédio é abrangido por diversas classes de espaço, estando a área de intervenção inserida em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2), aplicando-se os art.ºs 97.º, 98.º, 116.º e 125.º desse diploma.

As áreas propostas para ceder ao Município para Equipamento de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2).

As áreas propostas para ceder ao Município para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2) e em Espaço Verde de Protecção e Enquadramento.



A edificação nas parcelas fica ainda sujeita ao cumprimento da capitação de estacionamento prevista no Capítulo II do Título IV do PDM em vigor.

A título meramente informativo e não vinculativo, informa-se que ao abrigo do PDM em revisão, que ainda não se encontra em vigor, a área da parcela que actualmente correspondente à classe de Espaço Urbanizável de Média Densidade, passará a estar classificada em solo rústico e inserida em Outros Espaços Agrícolas, perdendo a capacidade construtiva actual.

3.2. CONDICIONANTES

- 3.2.1. Em termos de condicionantes, a área de intervenção não é abrangida por RAN nem por REN.
- 3.2.2. A área de intervenção encontra-se abrangida por Domínio Público Hídrico – Leito e margem das águas fluviais e Zonas ameaçadas por cheias, bem como pela Lei da Água – 100m, pelo que qualquer operação urbanística a realizar carece de prévia consulta à **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)**.
- 3.2.3. A área da parcela encontra-se parcialmente abrangida por Rede Natura 2000, na qual são feitas cedências para espaços verdes de utilização colectiva, ficando a pretensão sujeita a consulta ao **Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)**,

ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º do DL 140/99 de 24/4.

- 3.2.4. A área de intervenção confina a Sul com a Rede Ferroviária – Linha do Sul, estando sujeita à servidão conferida pela zona *non aedificandi*, estabelecida pelo DL 276/2003 de 04/11, na sua redacção actual.

Verifica-se que nas peças desenhadas é representada uma vedação coincidente com o limite da parcela, localizada, em determinados pontos, a menos de 10m da linha férrea, conforme demonstra a imagem seguinte.



Na memória descritiva é referido que “... a delimitação do lote é demarcada por vedações, ou muros, ou muros com vedação. Mas a Sul do acesso ao lote 1 os limites serão demarcados por vedação de postes de madeira e rede ovelheira (pré-existente), uma vez que se encontra abrangida por zona “non aedificandi” de protecção ao caminho-de-ferro.”.

Com efeito, verificando-se a existência de uma vedação dentro da zona *non aedificandi* de protecção ao caminho-de-ferro, fica a proposta sujeita a consulta e parecer das **Infraestruturas de Portugal**.

- 3.2.5. A área de intervenção também é abrangida pela zona *non aedificandi* conferida pela Estrada Municipal 536-1, estando a pretensão obrigada a garantir o afastamento mínimo de 6,00m ao eixo da via, correspondente à zona *non aedificandi* à Estrada Municipal, definida no art.º 58.º e 61.º da Lei n.º 2110.

3.2.6. Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR):

O D.L. 82/2021 de 13/10 cria o SGIFR no território continental e estabelece as suas regras de funcionamento.

O prédio localiza-se em solo rústico, sendo proposta a área de implantação do lote 1 para construção de edificações não exclusivamente destinadas à actividade agrícola, a menos de 50m de território florestal designado por “Florestas de Pinheiro Bravo”.

A área do prédio a lotear não é abrangida por qualquer classe de perigosidade de incêndio.

Uma vez que a área de implantação do lote 1, bem como da área a ceder para equipamento, estão inseridas em perímetro urbano, entende-se não ser aplicável a realização da consulta prevista nos termos do n.º 1 do art.º 61.º doo D.L. 82/2021 de 13/10.

3.2.7. O levantamento topográfico identifica Sobreiros na parcela. Porém, de acordo com a planta síntese e com a memória descritiva, a proposta não prevê a afectação destas espécies.

Alerta-se, no entanto, que qualquer intervenção que possa afectar esta espécie, carecerá de autorização prévia do **ICNF** a requerer pelo dono das árvores, devendo a autorização ser entregue à Câmara Municipal juntamente com o requerimento do pedido de Licenciamento, sendo este documento indispensável ao deferimento da pretensão.

3.2.8. Não se identificam outras condicionantes ou servidões no prédio.

3.3. INFRAESTRUTURAS

A parcela encontra-se servida por rede de abastecimento de água, rede de esgotos residuais domésticos, rede de esgotos pluviais e rede eléctrica, existentes na Estrada Municipal 536-1, não existindo rede de gás natural.

4. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

4.1. Nos termos o disposto no art.º 30.º do REUMS em vigor, nas operações de loteamento são cedidas gratuitamente ao Município parcelas destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva e a Equipamento de Utilização Colectiva, para além dos espaços destinados a infraestruturas urbanísticas, obedecendo o seu dimensionamento ao disposto nos art.ºs 128.º e 129.º do PDM de 1994 em vigor.

4.2. As áreas mínimas a ceder ao Município são as seguintes:

Cedências para **Espaços Verdes e de Utilização Colectiva:**

- Habitação Média Densidade - (20m²/fogo):
120 fogos x 20m²/fogo = **2.400m²**;

Cedências para **Espaços de Equipamentos de Utilização Colectiva/Habitação Pública a Custos Controlados:**

- Habitação Média Densidade - (50m²/fogo):
120 fogos x 50m²/fogo = **6.000m²**.

4.3. São propostos ceder 4.869,65m² de área para Espaços Verdes e de utilização Colectiva e 6.000,20m² de área para Cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva.

5. CONSULTAS

5.1. Dadas as servidões e restrições identificadas no 3.2, foram efectuadas consultas no portal do SIRJUE, nos termos do disposto no art.º 13.ª-A do RJUE, às seguintes entidades:

- **APA / ARH - Administração da Região Hidrográfica do Alentejo IP (Domínio Hídrico)**, nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 21 de Dezembro, com alterações do Decreto-Lei n.º 93/2008 de 04 de junho e Declaração de Rectificação n.º 32/2008 de 11 de junho.
- **APA / ARH – Administração da Região Hidrográfica do Alentejo IP (Lei da Água)**, nos termos do n.º 7 do art.º 40.º da Lei n.º 85/2005 de 29/12, republicada pelo DL 130/12 de 22/06.

- **ICNF, IP - DCNF Lisboa e Vale do Tejo - Rede Natura 2000**, nos termos do DL 140/99 de 24/4, com a redacção do DL 49/2005 de 24/2 (PTCON0011).
 - **Infraestruturas de Portugal, S.A.**, artigo 42º da Lei 34/2015, 27 de Janeiro – Rede Ferroviária e Rede Viária EN10/8.
 - **E-Redes**, no âmbito do disposto no Art.º 24º do REUMS – Obra com impacto relevante ou semelhante a loteamento e no âmbito do disposto no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - Art.º 15 do Dec. Lei n.º 555/99 com redacção em vigor.
- 5.2. As consultas efectuadas obtiveram decisão **DESFAVORÁVEL** da **CCDR-LVT**, face ao teor desfavorável do parecer das Infraestruturas de Portugal S.A., que informa que a parcela não está devidamente delimitada, considerando que inclui parcelas do Domínio Público Ferroviário (DPF), acrescentando que essa situação “...*poderá ser sanada no âmbito de processo de delimitação do terreno, de acordo com o estipulado no art.º 12.º do DL n.º 276/2003 de 4 de Novembro*”.
- 5.3. Os restantes pareceres das entidades consultadas são favoráveis, com condições, as quais deverão ser atendidas em sede de licenciamento.
- 5.4. Foram realizadas consultas à **DIPU** no âmbito da rede viária, incluindo zona *non aedificandi* conferida pela Estrada Municipal 536-1, estacionamento, plano de acessibilidades, sobreiros, cedências, necessidade de AIA no regime caso a caso, pelo facto da operação ocupar uma área superior a 2ha e sobre qualquer outro tema considerado relevante à pretensão, cujo teor dos mesmos se remete juntamente com a presente informação, tendo sido proferidos as seguintes conclusões sumárias:
- Dr.º Vitor Oliveira – Informação técnica de 13/09/2024:

“...Com efeito, constatando-se que a proposta de intervenção da operação em apreço integra, parcialmente, o Sítio da Rede Natura 2000 - PTCON0011 Estuário do Sado, encontra-se a pretensão sujeita à análise da susceptibilidade de impactes significativos no ambiente por parte da autoridade da AIA (no presente caso, CCDR-LVT), a quem compete a emissão de parecer, nestes termos...”
 - Eng.ª Ana Tiago – Informação técnica de 09/08/2024:

“...Face ao exposto, considera-se que em sede de licenciamento da operação urbanística em análise, deverá a mesma dar cumprimento à dotação de estacionamento prevista em sede de PDM, devendo desenvolver-se nessa fase projeto de execução para o reperfilamento da Estrada Municipal 536-1, suportado em Estudo de Tráfego e alertando-se para a perigosidade do estacionamento em zonas de curva devido à falta de visibilidade...”

- Arq.^a Carla Curto – Informação técnica com despacho de 13/11/2024:

“...Verifica-se que a área proposta pelo requerente destinada a equipamentos de utilização coletiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, com 6000m², não apresenta condições para a localização de um campo de jogos ou outro equipamento de natureza desportiva, considerando a sua dimensão e por ser atravessado por linha de água e respetiva faixa de proteção. Acresce que, presentemente, é uma área desprovida de infraestruturas urbanísticas”

“Não estando cumprida na proposta em apreciação a localização da área de cedência para equipamentos de utilização coletiva/ habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível coincidente com o equipamento existente, conforme supra exposto, remete-se à consideração superior a concordância com a localização da cedência ora proposta”

“Quanto à área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, tendo em consideração o anterior parecer emitido pelo ICNF, e desde que cumpridas as condicionantes que se transcrevem, julga-se não existir inconveniente na sua aceitação...”

Com o despacho registado sob o n.º 6201/24,20 de 14/11/2024, o Sr. Director do DURB profere o seguinte entendimento:

“Reafirma-se a necessidade das cedências a efectuar para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, serem realizadas na área indicada pela Câmara Municipal neste parecer e em pareceres anteriores emitidos no âmbito deste processo”

“Assim, e tendo por respaldo o parecer jurídico emitido pelo Sr. Dr. Luís Franco, no âmbito do PIP 39/22, e com o n.º de registo

4602 de 22/05/2024, não deverão ser aceites as áreas de cedência para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública a custos controlados propostas pelo requerente”.

Refira-se que o teor integral das informações da DIPU pode ser consultado nos documentos em anexo a esta informação.

Refira-se também que o teor do parecer jurídico emitido pelo Sr. Dr. Luís Franco, no âmbito do PIP 39/22, pode também ser consultado nos documentos anexos a esta informação.

- 5.5. Foram realizadas consultas aos **SMS**, no âmbito das redes de abastecimento de água e drenagem de esgotos residuais domésticos e águas pluviais. Foram também consultados os **SMS Resíduos** no âmbito do serviço de gestão de resíduos, cujo teor se remete juntamente com a presente informação.
- 5.6. Dada a proposta ser bastante sintetizada, cingindo-se praticamente à apresentação dos polígonos de implantação propostos, não foi feita consulta à DIEV no âmbito dos espaços verdes, remetendo-se esta consulta para a fase de licenciamento.
- 5.7. Nos termos do disposto no art.º 25.º do REUMS, foi a proposta sujeita a **discussão pública**, por ter mais de 100 fogos, não tendo sido recebidas quaisquer sugestões/reclamações referentes ao Aviso n.º 1/DURB/2024, conforme registo n.º 6201/24,17.
- 5.8. Verifica-se que, com os elementos entregues com o requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024, que vêm suprimir a rotunda designada de R1, anteriormente proposta para a zona Sul da Estrada Municipal n.º 536-1, e parcialmente implantada em Rede Natura 2000, deixa a pretensão de estar parcialmente implantada em áreas sensíveis, nos termos do RJAIA e, portanto, não sujeita a AIA obrigatória, conforme concluiu a informação técnica da DIPU referida no 5.4 desta informação, emitida em data anterior à entrega deste requerimento.

Não obstante, informa-se que a pretensão não ficará dispensada de análise caso a caso, pelo facto de não se implantar em zona urbana consolidada e de ocupar uma área superior a 2ha, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 10 do Anexo II do DL 151-B/2023 de 31 de Outubro, na sua redacção actual.

Pelo exposto e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do RJUE, em sede de licenciamento deverão ser entregues os elementos constantes no Anexo IV do DL 151-B/2023 de 31 de Outubro, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 3.º do mesmo diploma, para formulação do pedido de apreciação prévia e decisão de sujeição AIA.

6. ANÁLISE DA PROPOSTA

6.1. Através do requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024, vem o requerente entregar novos elementos, nos quais se verifica apenas a supressão da rotunda denominada R1, anteriormente proposta para a zona Sul da Estrada Municipal n.º 536-1.

Não existindo outras alterações à proposta, a não ser a supressão da referida rotunda que manterá a Estrada Municipal n.º 536-1 sem alterações de traçado, não se considera necessária a realização de novas consultas às entidades externas ou aos sectores internos.

6.2. Através do requerimento n.º 9034/24 de 19/11/2024, vem o requerente dar conhecimento à Câmara do pedido de delimitação do Domínio Público Ferroviário (DPF) efectuado às Infraestruturas de Portugal (IP) na mesma data, com o propósito de reverter o teor do parecer desfavorável desta entidade.

O referido parecer das IP informa que foi verificado que a área da propriedade não está devidamente delimitada, tendo em conta que inclui parcelas do DPF, conforme delimitado a azul na imagem seguinte, resultando, por isso, no parecer desfavorável à pretensão, acrescentando que: “essa situação poderá ser sanada no âmbito de processo de delimitação do terreno, de acordo com o estipulado no art.º 12.º do DL n.º 276/2003 de 4/11, para o mail indicado”.



Considerando o exposto no parecer das IP, que se reveste de um carácter condicionante, mas não inviabilizador da pretensão, desde que

seja solicitada a delimitação requerida, e atendendo ao facto de que a área a lotear aparenta não ser abrangida pelo DPF, entende-se que, salvo melhor opinião, uma vez que o requerente veio dar conhecimento à Câmara de que formulou o pedido de delimitação do DPF à entidade, nos termos impostos no parecer e tratando-se de uma parcela de terreno que irá perder a capacidade construtiva aquando da entrada em vigor do PDM em revisão, que se estima acontecer no início do ano de 2025 e que impedirá a realização da pretensão, se poderá, nestas circunstâncias, condicionar o deferimento do licenciamento da operação de loteamento à apresentação de parecer favorável emitido pelas IP, comprovativo da concretização da delimitação do DPF.

- 6.3. Através do requerimento n.º 9035/24 de 19/11/2024, vem o requerente informar que, caso a Câmara considere não ter interesse em receber as cedências propostas, existe disponibilidade para que se realize a compensação em espécie.
- 6.4. Através do requerimento n.º 9101/24 de 21/11/2024, vem o requerente informar que, caso a Câmara considere não ter interesse em receber as cedências propostas, existe disponibilidade para que se realize a compensação em dinheiro, entendendo-se que este requerimento substitui o proposto no requerimento anterior.

Esta manifestação foi submetida à análise e decisão superior, através da informação técnica de 21/11/2024, tendo o Sr. Director do DURB decidido que: *“A Câmara Municipal não tem interesse nas áreas de cedência propostas pelo requerente para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível e também não pretende compensação em numerário. Mantém-se a decisão de condicionar o PIP à realização das cedências para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível na área indicada nos diversos pareceres emitidos pelos serviços técnicos no âmbito deste processo”*.

- 6.5. Através da Informação Técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, entregue por notificação pessoal à requerente a 02/12/2024, foi esta entidade notificada do sentido de provável emissão de parecer favorável condicionado à pretensão, tendo-lhes sido concedidos 10 dias para pronúncia sobre o que se lhe oferecer, nos termos do disposto nos art.ºs 121 e 122.º do CPA, conjugado com o disposto no art.º 13.º-C do RJUE.
- 6.6. Através do requerimento n.º 9564/24 de 10/12/2024, vem a entidade requerente pronunciar-se em sede de audiência prévia, face à provável emissão de parecer favorável condicionado supra-referido.

Face ao teor da pronúncia, do ponto de vista técnico prestam-se os seguintes esclarecimentos:

- a) Relativamente ao ponto 2 da exposição apresentada, a requerente vem informar que nada tem a opor às condições referidas, excepto no que respeita aos dois últimos pontos da informação técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, relativos às áreas de cedências, que entende que devem ser reponderados.
- b) Nos pontos 4 a 7 a requerente sublinha que, dos 2.400m² a que está obrigada a ceder para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, propõe a cedência de 4.869,65m² e dos 6.000m² a que está obrigada a ceder para Espaços de Equipamentos de utilização Colectiva/Habitação Pública a Custos Controlados, ou para Arrendamento Acessível, propõe ceder 6.000,20m². Ou seja, cumpre por excesso as áreas que lhe são exigíveis ceder no âmbito da operação urbanística proposta.
- c) Nos pontos 8 a 14 a requerente apresenta argumentos sobre o facto da Câmara não aceitar a área proposta ceder para Equipamento, condicionando o PIP a que, em sede de licenciamento, sejam feitas as cedências no local indicado, devendo, no mesmo acto, proceder à correcção da planta de cedências quanto à localização da área a ceder para Equipamento.
- d) Nos pontos 15 a 17, acrescenta aos argumentos referidos no ponto anterior que a Câmara lhe exige a cedência de muito mais área para Equipamento do que aquela a que está obrigada (6.000m²), afirmando que a Câmara lhe está a *“exigir a cedência de uma parcela com cerca de 20.148,80m² - mais do triplo do que é devido – onde está construído e em funcionamento um campo de futebol e “instalações de apoio social...”*.

A informação técnica com despacho de 29/11/2024, que emite parecer favorável condicionado ao PIP 39/24, é clara quanto à quantificação das áreas a que a requerente está obrigada a ceder para integração no domínio público Municipal, calculada em função do previsto no art.º 30.º do REUMS e nos artigos 128.º e 129.º do PDM em vigor e plasmada no ponto 4 da referida informação técnica, nomeadamente, 2.400m² para espaços verdes e 6.000m² para equipamento.

Em momento algum é exigido à requerente a cedência de mais área do que a aquela a que está obrigada. A exigência da Câmara prende-se exclusivamente com a localização geográfica da parcela a ceder para equipamento.

- e) Recuando ao ponto 12, interessa recordar que, desde as primeiras reuniões realizadas na Câmara com a requerente, ainda no âmbito do PIP anterior (39/22), que a Câmara manifestou interesse em que a cedência para equipamento fosse feita na zona do campo de jogos, interesse que ainda mantém.

Pela recusa da requerente ao valor proposto pela Câmara para aquisição da parcela ocupada pelo campo de jogos, resultante de uma avaliação elaborada por técnico credenciado, foi sugerido à requerente que mandasse então elaborar uma nova avaliação à parcela e apresentasse uma contraproposta à Câmara, sendo certo que a requerente nada apresentou.

- f) No âmbito do exposto no ponto 24, caso a requerente entenda - pelo conhecimento que tem da sua propriedade e envolvente - que a linha de água está desactualizada e desapareceu do terreno, conforme afirma, deverá, na qualidade de titular da propriedade, dirigir-se à entidade gestora do Domínio Público Hídrico, denominada por Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e requerer a supressão cartográfica dessa linha de água.

Enquanto a linha de água constar na cartografia do Plano de Drenagem Pluvial das Bacias do Concelho de Setúbal, decalcada na planta de condicionantes C3-1 da Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como na Carta Militar de Portugal, folha n.º 455 de 2009, a mesma constitui uma servidão administrativa com validade jurídica.

- g) Sobre o argumento apresentado nos pontos 30 a 32, há que ter noção que os processos urbanísticos são analisados com base em documentos legais, válidos e eficazes à data da entrega do requerimento e não com base em hipotéticas conjecturas de registo ou de transformação fundiária futuras.

Nesse sentido, ainda que aquando da concretização da delimitação do Domínio Público Ferroviário requerida às Infraestruturas de Portugal S.A., se verifique que esse procedimento criou uma divisão física entre a área objecto de loteamento a Poente do ramal ferroviário e a área remanescente do prédio a Nascente do mesmo ramal, deverá a requerente, se lhe encontrar utilidade, solicitar o registo dessa divisão na Conservatória do Registo Predial para que se produza o efeito de divisão do prédio actual em dois prédios distintos.

No momento em que o PIP 39/24 é analisado e deliberado com teor favorável condicionado e tanto quando foi dado a conhecer à

Câmara através dos documentos entregues pela requerente, o prédio objecto da operação de loteamento é composto por um único artigo, com registo na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 7512, com o artigo rústico n.º 92 da secção E da freguesia do Sado, com área total de 258.875m², que, de acordo com o levantamento topográfico apresentado, engloba toda a área ocupada pelo campo de jogos existente, sendo sobre esta condição de registo que o PIP é analisado e deliberado.

Mais se informa que a alteração ao artigo do prédio onde se implanta a pretensão objecto de parecer favorável condicionado, numa fase posterior à data de deliberação do PIP e da qual advenha a alteração da sua área ou dos seus limites, resultará na perda de eficácia deste instrumento.

- h) Tanto quanto se pode entender do teor do referido no ponto 33, esclarece-se que a área de cedência com 6.000,20m² proposta para Equipamento e não aceite pela Câmara, é e continuará a ser propriedade da requerente e poderá ser utilizada para o que se lhe oferecer conveniente, dentro do que o PDM lhe permitir executar.

Na sua pronúncia, a Requerente refere ainda várias temáticas que, sem prejuízo do anteriormente mencionado, se entenderam merecedoras de análise jurídica para produção de resposta, nomeadamente, as alegadas pela Requerente nos pontos 11, 17 a 20, 22, 23, 25 a 29 e 32.

Nesse sentido, o jurista produziu o parecer jurídico que se encontra anexo ao processo, ao qual foi atribuído o registo n.º 9564/24,2, no qual são tecidos os seguintes entendimentos:

1. *“Solicita a Câmara Municipal (através do despacho apostado na Análise/Informação Técnica datada de 2024.12.10), que nos pronunciemos e manifestemos o nosso entendimento jurídico relativamente ao teor da pronúncia da interessada no procedimento, em particular e concretamente, no que exclusivamente concerne ao conteúdo dos correspectivos n.ºs 11, 17 a 20, 23, 25 a 29 e 32, em que as afirmações neles contidas e que lhes correspondem, no que estritamente respeita à parcela cedenda, se mostram reconduzíveis às temáticas-problemáticas respeitantes (i) à pretensa prática de um acto de natureza expropriativa imanente à obrigação de cedência, (ii) à sua insuficiência para a consecução das finalidades referenciadas no contexto do procedimento, (iii) à pretensa existência de edifícios consubstanciadores de benfeitorias – que, assim sendo, seriam igualmente integrados na dominialidade municipal –, (iv) à imprescindibilidade de dotação infraestrutural, (v) à existência e ao exercício de um poder discricionário relacionado com a*

localização de áreas cedendas e, finalmente, (vi) à inserção predial da parcela cedenda”.

2. *“Uma vez explicitadas as matérias carecidas de dilucidação, na sequência e em complemento da precedente informação técnica produzida pelos serviços municipais materialmente competentes, intentaremos uma abordagem que, embora denotadora de um cariz esquemático, proporcione a imediata apreensão do nosso entendimento jurídico acerca das temáticas-problemáticas e a desnecessidade de considerações conclusivas”.*

“Assim sendo, observando a ordem enunciativa anteriormente assumida, diremos que”:

- a) *“No que concerne a (i), o pressuposto ou condição correspondente à cedência da parcela pela interessada não traduz a prática de um qualquer acto expropriativo, considerando-se, aliás, que, estando essa afirmação inerente a uma errónea percepção acerca da área que a parcela cedenda deve observar ou respeitar, os esclarecimentos que estão compreendidos na apreciação técnica são manifestamente idóneos à refutação desse conjunto argumentativo”;*
- b) *“Relativamente a (ii), a parcela cedenda controvertida servirá, em consonância, v.g., com a norma que se retira do n.º 1 do artigo 44.º do RJUE², uma finalidade imanente a equipamentos de utilização colectiva, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização colectiva; ainda assim, assumindo-se a estrita finalidade referenciada pela interessada, não vislumbramos nenhum obstáculo normativo na perspectivação da obrigação de cedência dessa concreta parcela enquanto acto integrado num acervo de actos de cuja prática dependa a concatenação ou conjugação de parcelas que permitam a concretização desse equipamento de utilização colectiva”;*
- c) *“No que respeita a (iii), não existindo uma planta em que encontre a concreta delimitação da parcela cedenda, a afirmação acerca da integração na dominialidade pública de edifícios ou edificações constitutivas de benfeitorias apresenta-se-nos, em absoluto, carecida de fundamento e de acolhimento na juridicidade conformadora da actuação do Município, neste caso, através da Câmara Municipal”;*

- d) *“Quanto a (iv), a obrigação – que integrará a esfera jurídica da interessada – de a parcela cedenda se encontrar servida de infraestruturas decorre estritamente da norma que se retira do enunciado normativo compreendido na al. d) do n.º 3 do artigo 30.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, que, traduzindo esse dever-ser para os interessados em procedimentos conducentes à realização de operações urbanísticas de loteamento, concomitantemente, tem por implicação, em razão da sua natureza de regulamento municipal e, portanto, inserindo-se na juridicidade convocável, a actuação autovinculada dos órgãos do Município no âmbito da formação da volição daquele”;*
- e) *“Em relação a (v), na medida em que as alusões a esta matéria não se nos perfilam como factores ou fundamentos da sua refutação, reiteramos o entendimento que perfilhámos em parecer jurídico específico precedentemente produzido, considerando-se pertinente, no entanto, referir que a normas de princípio atinentes à proporcionalidade encontra os correspondentes arrimos nos esclarecimentos anteriores concernentes à área da parcela cedenda”;*
- f) *“Finalmente, acerca de (vi), mostra-se relevante afirmar que”:*
- i. *“Em primeiro lugar, não está demonstrado que a delimitação do domínio público ferroviário pressuponha ou tenha por implicação necessária uma divisão fundiária, i.e., a divisão em dois prédios distintos do prédio que integra a pretensão da interessada”;*
 - ii. *“Em segundo lugar, o procedimento de informação prévia foi conformado e materializado pela pretensão da interessada, em que o prédio – que apresenta determinadas características, e.g., as referentes à área e aos correspondentes limites ou extremas – se assumia com o seu objecto material”;*
 - iii. *“Impõe-se, pois, que se refira e enfatize que o acto administrativo de sentido positivo condicionado somente produzirá efeitos e se mostra vinculativo para o Município, em consonância com a norma exalada pelo n.º 1 do artigo 17.º do RJUE, na sua*

relação com aquela pretensão e, reitera-se, com o prédio que se lhe encontra inerente. Deste modo, quaisquer alterações relativamente ao prédio que consubstancie a sua divisão em dois prédios distintos, corresponderá a uma alteração substancial determinante da cessação dos efeitos imanentes ao acto administrativo incidente na pretensão apresentada no âmbito do procedimento de informação prévia”.

- 6.7. Pese embora o requerimento do pedido de informação prévia seja apresentado no âmbito do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE, não são apresentados todos os elementos constantes nas alíneas do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE, necessários à obtenção de isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa, prevista no n.º 2 do art.º 17 do RJUE, encontrando-se em falta a representação da implantação da edificação proposta, os perfis longitudinais e transversais do loteamento (com representação das silhuetas e do corte esquemático dos futuros edifícios e de todos os arruamentos, passeios, bolsas de estacionamento, logradouros e/ou espaços verdes e de utilização colectiva), entre outros.
- 6.8. Através do levantamento topográfico verifica-se uma diferença entre a área registada (258.875m²) e a área apurada no levantamento (259.812m²). Porém, como a diferença entre as áreas não é superior a 10% (prédios urbanos ou terrenos para construção), fica dispensada a harmonização nos termos do art.º 28-A do Código do Registo Predial.
- 6.9. De acordo com medições realizadas pela DIPU, apurou-se que a área da parcela em Espaço Urbanizável corresponde a 36.268,90m².

Aplicando o índice de 0.5 previsto para as áreas habitacionais de média densidade H2, obtém-se uma STP máxima admitida de 18.134,45m², sendo proposta uma STP de 15.741,67m².

As características propostas para o lote 1 cumprem com o disposto nos art.ºs 97.º e 98.º do PDM de 1994 em vigor.

- 6.10. A proposta dá cumprimento aos afastamentos regulamentares aplicáveis. Não obstante, não sendo apresentada a implantação dos edifícios a propor, nem os arruamentos internos, ficará a proposta condicionada à verificação do cumprimento das regras previstas no capítulo da edificação de conjunto estabelecidas pelo RGEU, no que se refere aos afastamentos entre os edifícios e à sua relação com as respectivas alturas, em sede de licenciamento.

6.11. No que se refere aos lugares de estacionamento, a proposta não define a sua localização, remetendo este tema para sede de licenciamento, atestando dar cumprimento ao disposto no art.º 125.º do PDM de 1994 em vigor, na razão de 1.5 lugares/fogo para o uso de habitação.

Nada obsta, devendo alertar-se para a necessidade de que seja garantido o mínimo de 1 lugar/fogo no interior do lote, de acordo com o estabelecido no mesmo artigo.

6.12. É apresentada uma área impermeabilizada de 16.633,87m², correspondendo a 6.43% da área da parcela. Verifica-se que a área impermeabilizada indicada não se refere à totalidade da área impermeabilizada na parcela, mas apenas à área impermeabilizada no espaço ocupado pela operação urbanística proposta.

Dada a área da parcela, a operação de loteamento aparenta não vir a comprometer a verificação do disposto no art.º 6.º do REUMS. Porém, ficará o deferimento do licenciamento condicionado a que seja apresentada, nessa fase, a área de impermeabilização total da parcela, por forma a que permita atestar o cumprimento do disposto no referido artigo.

6.13. A proposta apresenta, sumariamente, alguns muros de vedação que não permitem a verificação do cumprimento do disposto no art.º 7.º do REUMS. Com efeito, informa-se que, em sede de licenciamento, deverão ser representados os muros de vedação e as vedações a propor, que deverão dar cumprimento ao disposto no referido artigo.

6.14. A memória descritiva refere que existem Sobreiros e Azinheiras sem formação de povoamento, bem como de Pinheiros, Oliveiras e Eucaliptos na parcela e que não está prevista qualquer acção sobre as árvores, acrescentando que; *“a proposta mantém todas as árvores de espécies protegidas, não prevendo construção a menos de duas vezes o tamanho de copa ou no mínimo de 4m, nem estão previstos cortes”*.

Pelo exposto, uma vez que, pela análise aos elementos entregues não é possível aferir se existirá ou não afectação de espécies protegidas, informa-se que qualquer intervenção que possa afectar espécies protegidas, carecerá de autorização prévia da entidade competente, a requerer pelo dono das árvores e a apresentar em sede de licenciamento, sendo esta autorização condição legal ao deferimento da pretensão.

6.15. Na página 4 da memória descritiva é referido que *“...a faixa de protecção existente entre a linha férrea e os Espaços Urbanizáveis de Média Densidade, classificada como Espaços Verdes de Protecção e*

Enquadramento, contribui com o índice de 0,06 para a STP do loteamento”.

O n.º 1 do artigo 24.º do PDM em vigor estabelece que; *“Os terrenos abrangidos nestes Espaços deverão ser sempre que possível adquiridos pelo Município”.*

O n.º 2 do mesmo artigo atribui um índice de utilização líquido a estes espaços de 0,006, para efeitos de avaliação e transferência de propriedade para o Município.

O n.º 3 do mesmo artigo estabelece que; *“Nos casos de loteamentos de propriedades que contenham estes Espaços, a edificabilidade resultante da aplicação do disposto no número anterior pode ser acrescida à edificabilidade admitida nas áreas urbanizáveis respectivas”.*

Pelo exposto, informa-se que o índice a considerar para efeitos de avaliação e transferência de propriedade para o Município e que poderá ser acrescido à edificabilidade admitida nas áreas urbanizáveis do loteamento, é de 0,006 e não de 0,06, conforme referido na proposta da requerente e que o mesmo apenas poderá ser utilizado para os fins descritos no n.º 3 do referido artigo, mediante elaboração de um contrato de permuta com a Câmara Municipal, conforme previsto no mesmo artigo.

Não obstante, informa-se que a viabilidade do loteamento proposto não depende deste acréscimo de área.

6.16. A proposta remete para sede de licenciamento, sob elaboração de estudo de tráfego, a solução para articulação da circulação entre a Estrada Municipal 536-1 e a Estrada de Santas. As rotundas propostas têm assim, neste PIP, um cariz meramente esquemático e indicativo. Nada obsta.

6.17. A estimativa de encargos urbanísticos apresentada calcula o valor da TRIU aplicável a 45€/m², não estando este montante de acordo com o estabelecido no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal de 2024, cujo valor é de 48,41€/m².

7. TAXAS URBANÍSTICAS APLICÁVEIS

Pela realização da operação urbanística, estima-se, a título meramente informativo e sujeito a actualização, a Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no art.º 51.º do Regulamento

de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, no seguinte valor.

TRIU aplicável ao uso para Habitação:

$15.741,67\text{m}^2 \times 48,41\text{€/m}^2 = \underline{761.300,50\text{€}}$

NOTA: Não obstante dos valores acima apresentados, informa-se que os mesmos podem ser sujeitos a actualização, ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 47.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal de 2024 em vigor, uma vez que o valor das taxas a aplicar é o que vigorar no momento da respectiva liquidação, a qual deverá ocorrer aquando da prática do ato administrativo definitivo e executório que aprovar a operação urbanística em causa.

8. TAXAS APLICÁVEIS PELA REALIZAÇÃO DE CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Uma consulta externa no portal do SIRJUE, realizada ao abrigo do art.º 13.ª-A do RJUE.

9. CONCLUSÃO

9.1. 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 estabelecidos no artigo 16.º/1 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 35.º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

9.2. Face ao exposto, propõe-se:

- a) A manutenção integral do teor do projecto de decisão constante na informação técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024 e notificada pessoalmente à Requerente em 02/12/2024, com base no descrito no n.º 6.6 desta informação e, nessa medida, a decisão final é a que infra se reproduz:

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Através do requerimento n.º 6201/24 de 24/07/2024, foi apresentado o pedido de informação prévia nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do DL 555/99 de 16/12, na redacção em vigor, adiante RJUE, sobre a viabilidade de operação de loteamento do prédio sito em Quinta das Curvas, Estrada Municipal 536, freguesia do Sado.

Através do requerimento n.º 9564/24 de 10/12/2024, vem a entidade requerente pronunciar-se em sede de audiência prévia, face ao sentido de provável emissão de parecer favorável condicionado à pretensão, constante na Informação Técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, entregue por notificação pessoal à requerente a 02/12/2024, a qual é objecto de análise no ponto 6.6 e alínea a) do ponto 9.2 desta informação.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O requerente, M Duarte Benavente Unipessoal, Lda, é proprietário.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

Trata-se de um prédio rústico com área total de 258.875m², registado na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 7512, da freguesia do Sado, inscrito na matriz sob o art.º 92 secção E.

2.3. ANTECEDENTES

Como antecedente à pretensão identificam-se os processos n.º PL 7.9.740/93, 7.9.1.2.2570/05 e PIP 39/22.

2.4. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A presente proposta refere-se à viabilidade para realização de uma operação de loteamento, para criação de 1 lote com as seguintes características, de acordo com os quadros das páginas 9 e 10 da memória descritiva anexa ao requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024:

- Lote 1 (lote único):
 - Área do loteamento – 33.879,50m²;
 - Área do lote 1 – 21.252,60m²;
 - Área do polígono de implantação – 20.404,15m²
 - Área total de implantação máxima – 14.876,82m²
 - STP e Área total máxima de construção – 15.741,67m²;
 - Uso – Habitação Colectiva;

- N.º máximo de fogos – 120;
 - N.º máximo de pisos acima da cota de soleira – 4;
 - N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 2;
 - Tipologias – T0 a T4;
 - Cércea máxima – 12,5m;
 - N.º de lugares de estacionamento no interior do lote – 1,5/fogo;
 - Área de impermeabilização total – 16.633,87m²
 - Índice de impermeabilização total – 6.43%.
- São propostas as seguintes áreas para cedências:
 - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva – 4.869,65m²;
 - Equipamentos de Utilização Colectiva – 6.000,20m².

3.CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

3.1. ORDENAMENTO

Em termos de ordenamento, ao abrigo do PDM 1994 em vigor, o prédio é abrangido por diversas classes de espaço, estando a área de intervenção inserida em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2), aplicando-se os art.ºs 97.º, 98.º, 116.º e 125.º desse diploma.

As áreas propostas para ceder ao Município para Equipamento de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2).

As áreas propostas para ceder ao Município para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, inserem-se em Espaço Urbanizável de Média Densidade (H2) e em Espaço Verde de Protecção e Enquadramento.



A edificação nas parcelas fica ainda sujeita ao cumprimento da captação de estacionamento prevista no Capítulo II do Título IV do PDM em vigor.

A título meramente informativo e não vinculativo, informa-se que ao abrigo do PDM em revisão, que ainda não se encontra em vigor, a área da parcela que actualmente correspondente à classe de Espaço Urbanizável de Média Densidade, passará a estar classificada em solo rústico e inserida em Outros Espaços Agrícolas, perdendo a capacidade construtiva actual.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

3.2.CONDICIONANTES

3.2.1. Em termos de condicionantes, a área de intervenção não é abrangida por RAN nem por REN.

3.2.2. A área de intervenção encontra-se abrangida por Domínio Público Hídrico – Leito e margem das águas fluviais e Zonas ameaçadas por cheias, bem como pela Lei da Água – 100m, pelo que qualquer operação urbanística a realizar carece de prévia consulta à **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)**.

3.2.3. A área da parcela encontra-se parcialmente abrangida por Rede Natura 2000, na qual são feitas cedências para espaços verdes de utilização colectiva, ficando a pretensão sujeita a consulta ao **Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)**, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º do DL 140/99 de 24/4.

3.2.4. A área de intervenção confina a Sul com a Rede Ferroviária – Linha do Sul, estando sujeita à servidão conferida pela zona *non aedificandi*, estabelecida pelo DL 276/2003 de 04/11, na sua redacção actual.

Verifica-se que nas peças desenhadas é representada uma vedação coincidente com o limite da parcela, localizada, em determinados pontos, a menos de 10m da linha férrea, conforme demonstra a imagem seguinte.



Na memória descritiva é referido que “... a delimitação do lote é demarcada por vedações, ou muros, ou muros com vedação. Mas a Sul do acesso ao lote 1 os limites serão demarcados por vedação de postes de madeira e rede ovelheira (pré-existente), uma vez que se encontra abrangida por zona “non aedificandi” de protecção ao caminho-de-ferro.”.

Com efeito, verificando-se a existência de uma vedação dentro da zona *non aedificandi* de protecção ao caminho-de-ferro, fica a proposta sujeita a consulta e parecer das **Infraestruturas de Portugal**.

3.2.5. A área de intervenção também é abrangida pela zona *non aedificandi* conferida pela Estrada Municipal 536-1, estando a pretensão obrigada a garantir o afastamento mínimo de 6,00m ao eixo da via, correspondente à zona *non aedificandi* à Estrada Municipal, definida no art.º 58.º e 61.º da Lei n.º 2110.

3.2.6. Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR):

O D.L. 82/2021 de 13/10 cria o SGIFR no território continental e estabelece as suas regras de funcionamento.

O prédio localiza-se em solo rústico, sendo proposta a área de implantação do lote 1 para construção de edificações não exclusivamente destinadas à actividade agrícola, a menos de 50m de território florestal designado por "Florestas de Pinheiro Bravo".

A área do prédio a lotear não é abrangida por qualquer classe de perigosidade de incêndio.

Uma vez que a área de implantação do lote 1, bem como da área a ceder para equipamento, estão inseridas em perímetro urbano, entende-se não ser aplicável a realização da consulta prevista nos termos do n.º 1 do art.º 61.º doo D.L. 82/2021 de 13/10.

3.2.7. O levantamento topográfico identifica Sobreiros na parcela. Porém, de acordo com a planta síntese e com a memória descritiva, a proposta não prevê a afectação destas espécies.

Alerta-se, no entanto, que qualquer intervenção que possa afectar esta espécie, carecerá de autorização prévia do ICNF a requerer pelo dono das árvores, devendo a autorização ser entregue à Câmara Municipal juntamente com o requerimento do pedido de Licenciamento, sendo este documento indispensável ao deferimento da pretensão.

3.2.8. Não se identificam outras condicionantes ou servidões no prédio.

3.3. INFRAESTRUTURAS

A parcela encontra-se servida por rede de abastecimento de água, rede de esgotos residuais domésticos, rede de esgotos pluviais e rede eléctrica, existentes na Estrada Municipal 536-1, não existindo rede de gás natural.

4. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

4.1. Nos termos o disposto no art.º 30.º do REUMS em vigor, nas operações de loteamento são cedidas gratuitamente ao Município parcelas destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva e a Equipamento de Utilização Colectiva, para além dos espaços destinados a infraestruturas urbanísticas, obedecendo o seu dimensionamento ao disposto nos art.ºs 128.º e 129.º do PDM de 1994 em vigor.

4.2. As áreas mínimas a ceder ao Município são as seguintes:

Cedências para **Espaços Verdes e de Utilização Colectiva:**

- Habitação Média Densidade - (20m²/fogo):
120 fogos x 20m²/fogo = **2.400m²**;

Cedências para **Espaços de Equipamentos de Utilização Colectiva/Habitação Pública a Custos Controlados:**

- Habitação Média Densidade - (50m²/fogo):
120 fogos x 50m²/fogo = **6.000m²**.

4.3. São propostos ceder 4.869,65m² de área para Espaços Verdes e de utilização Colectiva e 6.000,20m² de área para Cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva.

5.CONSULTAS

5.1. Dadas as servidões e restrições identificadas no 3.2, foram efectuadas consultas no portal do SIRJUE, nos termos do disposto no art.º 13.º-A do RJUE, às seguintes entidades:

- **APA / ARH - Administração da Região Hidrográfica do Alentejo IP (Domínio Hídrico)**, nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 21 de Dezembro, com alterações do Decreto-Lei n.º 93/2008 de 04 de junho e Declaração de Rectificação n.º 32/2008 de 11 de junho.
- **APA / ARH – Administração da Região Hidrográfica do Alentejo IP (Lei da Água)**, nos termos do n.º 7 do art.º 40.º da Lei n.º 85/2005 de 29/12, republicada pelo DL 130/12 de 22/06.
- **ICNF, IP - DCNF Lisboa e Vale do Tejo - Rede Natura 2000**, nos termos do DL 140/99 de 24/4, com a redacção do DL 49/2005 de 24/2 (PTCON0011).
- **Infraestruturas de Portugal, S.A.**, artigo 42º da Lei 34/2015, 27 de Janeiro – Rede Ferroviária e Rede Viária EN10/8.
- **E-Redes**, no âmbito do disposto no Art.º 24º do REUMS – Obra com impacto relevante ou semelhante a loteamento e no âmbito do disposto no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - Art.º 15 do Dec. Lei n.º 555/99 com redacção em vigor.

5.2. As consultas efectuadas obtiveram decisão DESFAVORÁVEL da **CCDR-LVT**, face ao teor desfavorável do parecer das Infraestruturas de Portugal S.A., que informa que a parcela não está devidamente delimitada, considerando que inclui parcelas do Domínio Público Ferroviário (DPF), acrescentando que essa situação "...*poderá ser sanada no âmbito de processo de delimitação do terreno, de acordo com o estipulado no art.º 12.º do DL n.º 276/2003 de 4 de Novembro*".

5.3. Os restantes pareceres das entidades consultadas são favoráveis, com condições, as quais deverão ser atendidas em sede de licenciamento.

5.4. Foram realizadas consultas à **DIPU** no âmbito da rede viária, incluindo zona *non aedificandi* conferida pela Estrada Municipal 536-1, estacionamento, plano de acessibilidades, sobreiros, cedências, necessidade de AIA no regime caso a caso, pelo facto da operação ocupar uma área superior a 2ha e sobre qualquer outro tema considerado relevante à pretensão, cujo teor dos mesmos se remete juntamente com a presente informação, tendo sido proferidos as seguintes conclusões sumárias:

- Dr.º Vitor Oliveira – Informação técnica de 13/09/2024:

"...Com efeito, constatando-se que a proposta de intervenção da operação em apreço integra, parcialmente, o Sítio da Rede Natura 2000 - PTCON0011 Estuário do Sado, encontra-se a pretensão sujeita à análise da susceptibilidade de impactes significativos no ambiente por parte da autoridade da AIA (no presente caso, CCDR-LVT), a quem compete a emissão de parecer, nestes termos..."

- Eng.ª Ana Tiago – Informação técnica de 09/08/2024:

“...Face ao exposto, considera-se que em sede de licenciamento da operação urbanística em análise, deverá a mesma dar cumprimento à dotação de estacionamento prevista em sede de PDM, devendo desenvolver-se nessa fase projeto de execução para o reperfilamento da Estrada Municipal 536-1, suportado em Estudo de Tráfego e alertando-se para a perigosidade do estacionamento em zonas de curva devido à falta de visibilidade...”

- Arq.^a Carla Curto – Informação técnica com despacho de 13/11/2024:

“...Verifica-se que a área proposta pelo requerente destinada a equipamentos de utilização coletiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, com 6000m², não apresenta condições para a localização de um campo de jogos ou outro equipamento de natureza desportiva, considerando a sua dimensão e por ser atravessado por linha de água e respetiva faixa de proteção. Acresce que, presentemente, é uma área desprovida de infraestruturas urbanísticas”.

“Não estando cumprida na proposta em apreciação a localização da área de cedência para equipamentos de utilização coletiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível coincidente com o equipamento existente, conforme supra exposto, remete-se à consideração superior a concordância com a localização da cedência ora proposta”.

“Quanto à área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, tendo em consideração o anterior parecer emitido pelo ICNF, e desde que cumpridas as condicionantes que se transcrevem, julga-se não existir inconveniente na sua aceitação...”

Com o despacho registado sob o n.º 6201/24,20 de 14/11/2024, o Sr. Director do DURB profere o seguinte entendimento:

“Reafirma-se a necessidade das cedências a efectuar para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, serem realizadas na área indicada pela Câmara Municipal neste parecer e em pareceres anteriores emitidos no âmbito deste processo”.

“Assim, e tendo por respaldo o parecer jurídico emitido pelo Sr. Dr. Luís Franco, no âmbito do PIP 39/22, e com o n.º de registo 4602 de 22/05/2024, não deverão ser aceites as áreas de cedência para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública a custos controlados propostas pelo requerente”.

Refira-se que o teor integral das informações da DIPU pode ser consultado nos documentos em anexo a esta informação.

Refira-se também que o teor do parecer jurídico emitido pelo Sr. Dr. Luís Franco, no âmbito do PIP 39/22, pode também ser consultado nos documentos anexos a esta informação.

5.5. Foram realizadas consultas aos **SMS**, no âmbito das redes de abastecimento de água e drenagem de esgotos residuais domésticos e águas pluviais. Foram também consultados os **SMS Resíduos** no âmbito do serviço de gestão de resíduos, cujo teor se remete juntamente com a presente informação.

5.6. Dada a proposta ser bastante sintetizada, cingindo-se praticamente à apresentação dos polígonos de implantação propostos, não foi feita consulta à DIEV no âmbito dos espaços verdes, remetendo-se esta consulta para a fase de licenciamento.

5.7. Nos termos do disposto no art.º 25.º do REUMS, foi a proposta sujeita a **discussão pública**, por ter mais de 100 fogos, não tendo sido recebidas quaisquer sugestões/reclamações referentes ao Aviso n.º 1/DURB/2024, conforme registo n.º 6201/24,17.

5.8. Verifica-se que, com os elementos entregues com o requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024, que vêm suprimir a rotunda designada de R1, anteriormente proposta para a zona Sul da Estrada Municipal n.º 536-1, e parcialmente implantada em Rede Natura 2000, deixa a pretensão de estar parcialmente implantada em áreas sensíveis, nos termos do RJAIA e, portanto, não sujeita a AIA obrigatória, conforme concluiu a informação técnica da DIPU referida no 5.4 desta informação, emitida em data anterior à entrega deste requerimento.

Não obstante, informa-se que a pretensão não ficará dispensada de análise caso a caso, pelo facto de não se implantar em zona urbana consolidada e de ocupar uma área superior a 2ha, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 10 do Anexo II do DL 151-B/2023 de 31 de Outubro, na sua redacção actual.

Pelo exposto e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do RJUE, em sede de licenciamento deverão ser entregues os elementos constantes no Anexo IV do DL 151-B/2023 de 31 de Outubro, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 3.º do mesmo diploma, para formulação do pedido de apreciação prévia e decisão de sujeição AIA.

6. ANÁLISE DA PROPOSTA

6.1. Através do requerimento n.º 7869/24 de 02/10/2024, vem o requerente entregar novos elementos, nos quais se verifica apenas a supressão da rotunda denominada R1, anteriormente proposta para a zona Sul da Estrada Municipal n.º 536-1.

Não existindo outras alterações à proposta, a não ser a supressão da referida rotunda que manterá a Estrada Municipal n.º 536-1 sem alterações de traçado, não se considera necessária a realização de novas consultas às entidades externas ou aos sectores internos.

6.2. Através do requerimento n.º 9034/24 de 19/11/2024, vem o requerente dar conhecimento à Câmara do pedido de delimitação do Domínio Público Ferroviário (DPF) efectuado às Infraestruturas de Portugal (IP) na mesma data, com o propósito de reverter o teor do parecer desfavorável desta entidade.

O referido parecer das IP informa que foi verificado que a área da propriedade não está devidamente delimitada, tendo em conta que inclui parcelas do DPF, conforme delimitado a azul na imagem seguinte, resultando, por isso, no parecer desfavorável à pretensão, acrescentando que: "essa situação poderá ser sanada

no âmbito de processo de delimitação do terreno, de acordo com o estipulado no art.º 12.º do DL n.º 276/2003 de 4/11, para o mail indicado”.



Considerando o exposto no parecer das IP, que se reveste de um carácter condicionante, mas não inviabilizador da pretensão, desde que seja solicitada a delimitação requerida, e atendendo ao facto de que a área a lotear aparenta não ser abrangida pelo DPF, entende-se que, salvo melhor opinião, uma vez que o requerente veio dar conhecimento à Câmara de que formulou o pedido de delimitação do DPF à entidade, nos termos impostos no parecer e tratando-se de uma parcela de terreno que irá perder a capacidade construtiva aquando da entrada em vigor do PDM em revisão, que se estima acontecer no início do ano de 2025 e que impedirá a realização da pretensão, se poderá, nestas circunstâncias, condicionar o deferimento do licenciamento da operação de loteamento à apresentação de parecer favorável emitido pelas IP, comprovativo da concretização da delimitação do DPF.

6.3. Através do requerimento n.º 9035/24 de 19/11/2024, vem o requerente informar que, caso a Câmara considere não ter interesse em receber as cedências propostas, existe disponibilidade para que se realize a compensação em espécie.

6.4. Através do requerimento n.º 9101/24 de 21/11/2024, vem o requerente informar que, caso a Câmara considere não ter interesse em receber as cedências propostas, existe disponibilidade para que se realize a compensação em dinheiro, entendendo-se que este requerimento substitui o proposto no requerimento anterior.

Esta manifestação foi submetida à análise e decisão superior, através da informação técnica de 21/11/2024, tendo o Sr. Director do DURB decidido que: *“A Câmara Municipal não tem interesse nas áreas de cedência propostas pelo requerente para equipamentos de utilização colectiva/habituação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível e também não pretende compensação em numerário. Mantém-se a decisão de condicionar o PIP à realização das cedências para equipamentos de utilização colectiva/habituação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível na área indicada nos diversos pareceres emitidos pelos serviços técnicos no âmbito deste processo”.*

6.5. Através da Informação Técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, entregue por notificação pessoal à requerente a 02/12/2024, foi esta entidade notificada do sentido de provável emissão de parecer favorável

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Amu'.

condicionado à pretensão, tendo-lhe sido concedidos 10 dias para pronúncia sobre o que se lhe oferecer, nos termos do disposto nos art.ºs 121 e 122.º do CPA, conjugado com o disposto no art.º 13.º-C do RJUE.

6.6. Através do requerimento n.º 9564/24 de 10/12/2024, vem a entidade requerente pronunciar-se em sede de audiência prévia, face à provável emissão de parecer favorável condicionado supra-referido.

Face ao teor da pronúncia, do ponto de vista técnico prestam-se os seguintes esclarecimentos:

- a) Relativamente ao ponto 2 da exposição apresentada, a requerente vem informar que nada tem a opor às condições referidas, excepto no que respeita aos dois últimos pontos da informação técnica de 26/11/2024, com despacho de 29/11/2024, relativos às áreas de cedências, que entende que devem ser reponderados.
- b) Nos pontos 4 a 7 a requerente sublinha que, dos 2.400m² a que está obrigada a ceder para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, propõe a cedência de 4.869,65m² e dos 6.000m² a que está obrigada a ceder para Espaços de Equipamentos de utilização Colectiva/Habitação Pública a Custos Controlados, ou para Arrendamento Acessível, propõe ceder 6.000,20m². Ou seja, cumpre por excesso as áreas que lhe são exigíveis ceder no âmbito da operação urbanística proposta.
- c) Nos pontos 8 a 14 a requerente apresenta argumentos sobre o facto da Câmara não aceitar a área proposta ceder para Equipamento, condicionando o PIP a que, em sede de licenciamento, sejam feitas as cedências no local indicado, devendo, no mesmo acto, proceder à correcção da planta de cedências quanto à localização da área a ceder para Equipamento.
- d) Nos pontos 15 a 17, acrescenta aos argumentos referidos no ponto anterior que a Câmara lhe exige a cedência de muito mais área para Equipamento do que aquela a que está obrigada (6.000m²), afirmando que a Câmara lhe está a *“exigir a cedência de uma parcela com cerca de 20.148,80m² - mais do triplo do que é devido - onde está construído e em funcionamento um campo de futebol e “instalações de apoio social...”*.

A informação técnica com despacho de 29/11/2024, que emite parecer favorável condicionado ao PIP 39/24, é clara quanto à quantificação das áreas a que a requerente está obrigada a ceder para integração no domínio público Municipal, calculada em função do previsto no art.º 30.º do REUMS e nos artigos 128.º e 129.º do PDM em vigor e plasmada no ponto 4 da referida informação técnica, nomeadamente, 2.400m² para espaços verdes e 6.000m² para equipamento.

Em momento algum é exigido à requerente a cedência de mais área do que a aquela a que está obrigada. A exigência da Câmara prende-se exclusivamente com a localização geográfica da parcela a ceder para equipamento.

- e) Recuando ao ponto 12, interessa recordar que, desde as primeiras reuniões realizadas na Câmara com a requerente, ainda no âmbito do PIP anterior (39/22), que a Câmara manifestou interesse em que a

cedência para equipamento fosse feita na zona do campo de jogos, interesse que ainda mantém.

Pela recusa da requerente ao valor proposto pela Câmara para aquisição da parcela ocupada pelo campo de jogos, resultante de uma avaliação elaborada por técnico credenciado, foi sugerido à requerente que mandasse então elaborar uma nova avaliação à parcela e apresentasse uma contraproposta à Câmara, sendo certo que a requerente nada apresentou.

- f) No âmbito do exposto no ponto 24, caso a requerente entenda - pelo conhecimento que tem da sua propriedade e envolvente - que a linha de água está desactualizada e desapareceu do terreno, conforme afirma, deverá, na qualidade de titular da propriedade, dirigir-se à entidade gestora do Domínio Público Hídrico, denominada por Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e requerer a supressão cartográfica dessa linha de água.

Enquanto a linha de água constar na cartografia do Plano de Drenagem Pluvial das Bacias do Concelho de Setúbal, decalcada na planta de condicionantes C3-1 da Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como na Carta Militar de Portugal, folha n.º 455 de 2009, a mesma constitui uma servidão administrativa com validade jurídica.

- g) Sobre o argumento apresentado nos pontos 30 a 32, há que ter noção que os processos urbanísticos são analisados com base em documentos legais, válidos e eficazes à data da entrega do requerimento e não com base em hipotéticas conjecturas de registo ou de transformação fundiária futuras.

Nesse sentido, ainda que aquando da concretização da delimitação do Domínio Público Ferroviário requerida às Infraestruturas de Portugal S.A., se verifique que esse procedimento criou uma divisão física entre a área objecto de loteamento a Poente do ramal ferroviário e a área remanescente do prédio a Nascente do mesmo ramal, deverá a requerente, se lhe encontrar utilidade, solicitar o registo dessa divisão na Conservatória do Registo Predial para que se produza o efeito de divisão do prédio actual em dois prédios distintos.

No momento em que o PIP 39/24 é analisado e deliberado com teor favorável condicionado e tanto quando foi dado a conhecer à Câmara através dos documentos entregues pela requerente, o prédio objecto da operação de loteamento é composto por um único artigo, com registo na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 7512, com o artigo rústico n.º 92 da secção E da freguesia do Sado, com área total de 258.875m², que, de acordo com o levantamento topográfico apresentado, engloba toda a área ocupada pelo campo de jogos existente, sendo sobre esta condição de registo que o PIP é analisado e deliberado.

Mais se informa que a alteração ao artigo do prédio onde se implanta a pretensão objecto de parecer favorável condicionado, numa fase posterior à data de deliberação do PIP e da qual advenha a alteração da sua área ou dos seus limites, resultará na perda de eficácia deste instrumento.

- h) Tanto quanto se pode entender do teor do referido no ponto 33, esclarece-se que a área de cedência com 6.000,20m² proposta para Equipamento e não aceite pela Câmara, é e continuará a ser propriedade da requerente e poderá ser utilizada para o que se lhe oferecer conveniente, dentro do que o PDM lhe permitir executar.

Na sua pronúncia, a Requerente refere ainda várias temáticas que, sem prejuízo do anteriormente mencionado, se entenderam merecedoras de análise jurídica para produção de resposta, nomeadamente, as alegadas pela Requerente nos pontos 11, 17 a 20, 22, 23, 25 a 29 e 32.

Nesse sentido, o jurista produziu o parecer jurídico que se encontra anexo ao processo, ao qual foi atribuído o registo n.º 9564/24,2, no qual são tecidos os seguintes entendimentos:

1. *“Solicita a Câmara Municipal (através do despacho apostado na Análise/Informação Técnica datada de 2024.12.10), que nos pronunciemos e manifestemos o nosso entendimento jurídico relativamente ao teor da pronúncia da interessada no procedimento, em particular e concretamente, no que exclusivamente concerne ao conteúdo dos corresponsivos n.ºs 11, 17 a 20, 23, 25 a 29 e 32, em que as afirmações neles contidas e que lhes correspondem, no que estritamente respeita à parcela cedenda, se mostram reconduzíveis às temáticas-problemáticas respeitantes (i) à pretensa prática de um acto de natureza expropriativa imanente à obrigação de cedência, (ii) à sua insuficiência para a consecução das finalidades referenciadas no contexto do procedimento, (iii) à pretensa existência de edifícios consubstanciadores de benfeitorias – que, assim sendo, seriam igualmente integrados na dominialidade municipal –, (iv) à imprescindibilidade de dotação infraestrutural, (v) à existência e ao exercício de um poder discricionário relacionado com a localização de áreas cedendas e, finalmente, (vi) à inserção predial da parcela cedenda”.*
2. *“Uma vez explicitadas as matérias carecidas de dilucidação, na sequência e em complemento da precedente informação técnica produzida pelos serviços municipais materialmente competentes, intentaremos uma abordagem que, embora denotadora de um cariz esquemático, proporcione a imediata apreensão do nosso entendimento jurídico acerca das temáticas-problemáticas e a desnecessidade de considerações conclusivas”.*

“Assim sendo, observando a ordem enunciativa anteriormente assumida, diremos que”:

- a) *“No que concerne a (i), o pressuposto ou condição correspondente à cedência da parcela pela interessada não traduz a prática de um qualquer acto expropriativo, considerando-se, aliás, que, estando essa afirmação inerente a uma errónea percepção acerca da área que a parcela cedenda deve observar ou respeitar, os esclarecimentos que estão compreendidos na apreciação técnica são manifestamente idóneos à refutação desse conjunto argumentativo”;*
- b) *“Relativamente a (ii), a parcela cedenda controvertida servirá, em consonância, v.g., com a norma que se retira do n.º 1 do*

artigo 44 ° do RJUE², uma finalidade imanente a equipamentos de utilização colectiva, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização colectiva, ainda assim, assumindo-se a estrita finalidade referenciada pela interessada, não vislumbramos nenhum obstáculo normativo na perspetivação da obrigação de cedência dessa concreta parcela enquanto acto integrado num acervo de actos de cuja prática dependa a concatenação ou conjugação de parcelas que permitam a concretização desse equipamento de utilização colectiva”;

- c) *“No que respeita a (iii), não existindo uma planta em que encontre a concreta delimitação da parcela cedenda, a afirmação acerca da integração na dominialidade pública de edifícios ou edificações constitutivas de benfeitorias apresenta-se-nos, em absoluto, carecida de fundamento e de acolhimento na juridicidade conformadora da actuação do Município, neste caso, através da Câmara Municipal”;*
- d) *“Quanto a (iv), a obrigação – que integrará a esfera jurídica da interessada – de a parcela cedenda se encontrar servida de infraestruturas decorre estritamente da norma que se retira do enunciado normativo compreendido na al. d) do n.º 3 do artigo 30.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, que, traduzindo esse dever-ser para os interessados em procedimentos conducentes à realização de operações urbanísticas de loteamento, concomitantemente, tem por implicação, em razão da sua natureza de regulamento municipal e, portanto, inserindo-se na juridicidade convocável, a actuação autovinculada dos órgãos do Município no âmbito da formação da volição daquele”;*
- e) *“Em relação a (v), na medida em que as alusões a esta matéria não se nos perfilam como factores ou fundamentos da sua refutação, reiteramos o entendimento que perfilhámos em parecer jurídico específico precedentemente produzido, considerando-se pertinente, no entanto, referir que a normas de princípio atinentes à proporcionalidade encontra os correspondentes arrimos nos esclarecimentos anteriores concernentes à área da parcela cedenda”;*
- f) *“Finalmente, acerca de (vi), mostra-se relevante afirmar que”:*
- i. “Em primeiro lugar, não está demonstrado que a delimitação do domínio público ferroviário pressuponha ou tenha por implicação necessária uma divisão fundiária, i.e., a divisão em dois prédios distintos do prédio que integra a pretensão da interessada”;*
 - ii. “Em segundo lugar, o procedimento de informação prévia foi conformado e materializado pela pretensão da interessada, em que o prédio – que apresenta determinadas características, e.g., as referentes à área e aos correspondentes limites ou extremas – se assumia com o seu objecto material”;*

- iii. *“Impõe-se, pois, que se refira e enfatize que o acto administrativo de sentido positivo condicionado somente produzirá efeitos e se mostra vinculativo para o Município, em consonância com a norma exalada pelo n.º 1 do artigo 17.º do RJUE, na sua relação com aquela pretensão e, reitera-se, com o prédio que se lhe encontra inerente. Deste modo, quaisquer alterações relativamente ao prédio que consubstancie a sua divisão em dois prédios distintos, corresponderá a uma alteração substancial determinante da cessação dos efeitos iminentes ao acto administrativo incidente na pretensão apresentada no âmbito do procedimento de informação prévia”.*

6.7. Pese embora o requerimento do pedido de informação prévia seja apresentado no âmbito do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE, não são apresentados todos os elementos constantes nas alíneas do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE, necessários à obtenção de isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa, prevista no n.º 2 do art.º 17 do RJUE, encontrando-se em falta a representação da implantação da edificação proposta, os perfis longitudinais e transversais do loteamento (com representação das silhuetas e do corte esquemático dos futuros edifícios e de todos os arruamentos, passeios, bolsas de estacionamento, logradouros e/ou espaços verdes e de utilização colectiva), entre outros.

6.8. Através do levantamento topográfico verifica-se uma diferença entre a área registada (258.875m²) e a área apurada no levantamento (259.812m²). Porém, como a diferença entre as áreas não é superior a 10% (prédios urbanos ou terrenos para construção), fica dispensada a harmonização nos termos do art.º 28-A do Código do Registo Predial.

6.9. De acordo com medições realizadas pela DIPU, apurou-se que a área da parcela em Espaço Urbanizável corresponde a 36.268,90m².

Aplicando o índice de 0.5 previsto para as áreas habitacionais de média densidade H2, obtém-se uma STP máxima admitida de 18.134,45m², sendo proposta uma STP de 15.741,67m².

As características propostas para o lote 1 cumprem com o disposto nos art.ºs 97.º e 98.º do PDM de 1994 em vigor.

6.10. A proposta dá cumprimento aos afastamentos regulamentares aplicáveis. Não obstante, não sendo apresentada a implantação dos edifícios a propor, nem os arruamentos internos, ficará a proposta condicionada à verificação do cumprimento das regras previstas no capítulo da edificação de conjunto estabelecidas pelo RGEU, no que se refere aos afastamentos entre os edifícios e à sua relação com as respectivas alturas, em sede de licenciamento.

6.11. No que se refere aos lugares de estacionamento, a proposta não define a sua localização, remetendo este tema para sede de licenciamento, atestando dar cumprimento ao disposto no art.º 125.º do PDM de 1994 em vigor, na razão de 1.5 lugares/fogo para o uso de habitação.

Nada obsta, devendo alertar-se para a necessidade de que seja garantido o mínimo de 1 lugar/fogo no interior do lote, de acordo com o estabelecido no mesmo artigo.

6.12. É apresentada uma área impermeabilizada de 16.633.87m², correspondendo a 6.43% da área da parcela. Verifica-se que a área impermeabilizada indicada não se refere à totalidade da área impermeabilizada na parcela, mas apenas à área impermeabilizada no espaço ocupado pela operação urbanística proposta.

Dada a área da parcela, a operação de loteamento aparenta não vir a comprometer a verificação do disposto no art.º 6.º do REUMS. Porém, ficará o deferimento do licenciamento condicionado a que seja apresentada, nessa fase, a área de impermeabilização total da parcela, por forma a que permita atestar o cumprimento do disposto no referido artigo.

6.13. A proposta apresenta, sumariamente, alguns muros de vedação que não permitem a verificação do cumprimento do disposto no art.º 7.º do REUMS. Com efeito, informa-se que, em sede de licenciamento, deverão ser representados os muros de vedação e as vedações a propor, que deverão dar cumprimento ao disposto no referido artigo.

6.14. A memória descritiva refere que existem Sobreiros e Azinheiras sem formação de povoamento, bem como de Pinheiros, Oliveiras e Eucaliptos na parcela e que não está prevista qualquer acção sobre as árvores, acrescentando que: *“a proposta mantém todas as árvores de espécies protegidas, não prevendo construção a menos de duas vezes o tamanho de copa ou no mínimo de 4m, nem estão previstos cortes”*.

Pelo exposto, uma vez que, pela análise aos elementos entregues não é possível aferir se existirá ou não afectação de espécies protegidas, informa-se que qualquer intervenção que possa afectar espécies protegidas, carecerá de autorização prévia da entidade competente, a requerer pelo dono das árvores e a apresentar em sede de licenciamento, sendo esta autorização condição legal ao deferimento da pretensão.

6.15. Na página 4 da memória descritiva é referido que *“...a faixa de protecção existente entre a linha férrea e os Espaços Urbanizáveis de Média Densidade, classificada como Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento, contribui com o índice de 0,06 para a STP do loteamento”*.

O n.º 1 do artigo 24.º do PDM em vigor estabelece que: *“Os terrenos abrangidos nestes Espaços deverão ser sempre que possível adquiridos pelo Município”*.

O n.º 2 do mesmo artigo atribui um índice de utilização líquido a estes espaços de 0,006, para efeitos de avaliação e transferência de propriedade para o Município.

O n.º 3 do mesmo artigo estabelece que; *“Nos casos de loteamentos de propriedades que contenham estes Espaços, a edificabilidade resultante da aplicação do disposto no número anterior pode ser acrescida à edificabilidade admitida nas áreas urbanizáveis respectivas”*.

Pelo exposto, informa-se que o índice a considerar para efeitos de avaliação e transferência de propriedade para o Município e que poderá ser acrescido à edificabilidade admitida nas áreas urbanizáveis do loteamento, é de 0,006 e não de 0,06, conforme referido na proposta da requerente e que o mesmo apenas poderá ser utilizado para os fins descritos no n.º 3 do referido artigo, mediante elaboração de um contrato de permuta com a Câmara Municipal, conforme previsto no mesmo artigo.

Não obstante, informa-se que a viabilidade do loteamento proposto não depende deste acréscimo de área.

6.16. A proposta remete para sede de licenciamento, sob elaboração de estudo de tráfego, a solução para articulação da circulação entre a Estrada Municipal 536-1 e a Estrada de Santas. As rotundas propostas têm assim, neste PIP, um cariz meramente esquemático e indicativo. Nada obsta.

6.17. A estimativa de encargos urbanísticos apresentada calcula o valor da TRIU aplicável a 45€/m², não estando este montante de acordo com o estabelecido no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal de 2024, cujo valor é de 48,41€/m².

7. TAXAS URBANÍSTICAS APLICÁVEIS

Pela realização da operação urbanística, estima-se, a título meramente informativo e sujeito a actualização, a Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no art.º 51.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, no seguinte valor.

TRIU aplicável ao uso para Habitação:

$$15.741,67\text{m}^2 \times 48,41\text{€/m}^2 = 761.300,50\text{€}$$

NOTA: Não obstante dos valores acima apresentados, informa-se que os mesmos podem ser sujeitos a actualização, ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 47.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal de 2024 em vigor, uma vez que o valor das taxas a aplicar é o que vigorar no momento da respectiva liquidação, a qual deverá ocorrer aquando da prática do ato administrativo definitivo e executório que aprovar a operação urbanística em causa.

8. TAXAS APLICÁVEIS PELA REALIZAÇÃO DE CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Uma consulta externa no portal do SIRJUE, realizada ao abrigo do art.º 13.ª-A do RJUE.

-
- b) A emissão de parecer **favorável condicionado** à pretensão, consubstanciado nos elementos entregues com o requerimento n.º 6201/24 de 24/07/2024, complementado com os elementos entregues com os requerimentos n.º 7869/24 de 02/10/2024, n.º 9034/24 de 19/11/2024, n.º 9035/24 de 19/11/2024, n.º 9101/24 de 21/11/2024 e n.º 9564/24 de 10/12/2024.
- c) Informar que, nos termos do disposto na alínea b) do art.º 157.º do CPA, o teor favorável do PIP fica condicionado a que, em sede de licenciamento, sejam cumpridas as condições estabelecidas, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:
- À rectificação/aperfeiçoamento dos assuntos elencados no ponto 6;

- Ao cumprimento das condições impostas nos pareceres favoráveis emitidos pelas entidades externas consultadas, às condições impostas nos pareceres emitidos pelos SMS e pelos SMS Resíduos e às condições impostas nas informações técnicas emitidas pela DIPU.
 - À entrega de parecer favorável emitido pelas IP, que comprove a concretização da delimitação do DPF, bem como que autorize a vedação proposta, implantada dentro da área *non aedificandi* estabelecida pelo DL 276/2003 de 04/11 à linha férrea;
 - À entrega dos elementos previstos no Anexo IV do RJAIA para verificação de sujeição a AIA no regime caso a caso, conforme referido no ponto 5.4;
 - À entrega de autorização para abate de espécies protegidas, emitida pela entidade competente, caso se verifique que, nos termos legais, a proposta afecta espécies protegidas, conforme referido no ponto 6.12;
 - À cedência da área para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível, no local indicado pela Câmara Municipal, na informação técnica da Arq.^a Carla Curto (DIPU), com despachos de 13/11/2024 e de 14/11/2024, este último do Sr. Director do DURB.
 - À correcção da planta de cedências quanto à localização da área a ceder para equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados, ou para arrendamento acessível, em conformidade com o disposto no ponto anterior.
- d) Informar que, nos termos do n.º 3 do art.º 16.º do RJUE, mediante o referido no 6.7 desta informação, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a operação urbanística é o licenciamento, conforme alínea a) do ponto 2 do art.º 4.º do RJUE, a instruir nos exactos termos do PIP favorável, com as condições referidas na alínea c) desta conclusão.
- e) Informar que, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, as operações urbanísticas devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável condicionada do pedido de informação prévia, devendo ser acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projectos de que aquela respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável condicionada.
- f) Notificar a titular a respeito da consulta efectuada no portal do SIRJUE, (remetendo-se conjuntamente o comprovativo da mesma), informando-se que deverá proceder ao pagamento da respectiva taxa, de acordo com o estabelecido no RTORMS (Regulamento de Taxas e de Outras Receitas do Município de Setúbal), no **prazo de 15 dias**.

- g) Informar a titular do teor dos pareceres emitidos pelas Entidades Externas consultadas, nomeadamente, da decisão da **CCDR-LVT** e da **APA** registadas sob o n.º 6201/24,3, do **ICNF** registado sob o n.º 6201/24,4, das **IP** registado sob o n.º 6201/24,5 e da **E-Redes** registado sob o n.º 6201/24,6, assim como dos pareceres emitidos pelos **SMS** registado sob o n.º 6201/24,11, dos **SMS Resíduos** registado sob o n.º 6201/24,19, e da **DIPU** registado sob os n.ºs 6201/24,13, (Eng.º Vitor Oliveira), 6201/24,8, (Eng.ª Ana Tiago) e 6201/24.20, (Arq.ª Carla Curto), todos em gestão documental, remetendo-se conjuntamente com a presente informação.
- h) Cumulativamente, deverá remeter-se à titular, conjuntamente com a presente informação, cópia do parecer jurídico emitido pelo Dr. Luís Franco no âmbito do PIP 39/22, constante nos documentos associados na gestão documental do processo em análise.
- i) Informar que o PDM em revisão poderá ser consultado na página de internet da Câmara Municipal através do seguinte endereço: www.mun-setubal.pt/pdm/
- j) Comunicar à requerente o teor da presente informação, após deliberação em Reunião de Câmara.

Glossário:

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

PDM – Plano Director Municipal;

REUMS – Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal;

CPA – Código do Procedimento Administrativo;

DURB – Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização;

DIPU – Divisão de Planeamento Urbano;

DIEV – Divisão de Espaços Verdes;

SMS – Serviços Municipalizados de Setúbal;

SMS Resíduos – Serviços Municipalizados de Setúbal, Resíduos Urbanos;

SGIFR – Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;

RJAIA – Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental – DL 151-B/2013 de 31/10, na sua redacção actual;

AIA – Avaliação de Impacte Ambiental;

CCDR-LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo;

IP – Infraestruturas de Portugal;

DPF – Domínio Público Ferroviário;

APA – Agência Portuguesa do Ambiente;

ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

À Chefe de Divisão, Dr.ª Carina Magarreiro.

- a) Ao Sr. Director Dr. Vasco Raminhas;
- b) À Sra. Vereadora Arq.^a Rita Carvalho;
- c) Ao Sr. Presidente André Martins;
- d) Posteriormente à DITA/SEAD para officio;
- e) À DITA/SEAR para arquivo.

O Técnico,

