

B)16.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 20/2024 PROPOSTA N.º 176/2024/DURB/DIGU  
Realizada em 18/09/2024 DELIBERAÇÃO N.º 537/2024

**Assunto:** Processo N.º: 41/22 **Titular do Processo:** CABEÇA DE CASAL DE HERANÇA - LUÍS BRANCO, JOSÉ BRANCO E MARIA HELENA CARVALHO RAFAEL

**Requerimento N.º:** 9051/22

**Requerente:** CABEÇA DE CASAL DE HERANÇA - LUÍS BRANCO, JOSÉ BRANCO E MARIA HELENA CARVALHO RAFAEL

**Local:** QUINTA DA SAUDADE, VÁRZEA

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** RITA SOFIA LEITE GUERREIRO

**Data:** 2024/09/04

**PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de realização de operação urbanística com impacte relevante**

Nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, na redação atual, foi apresentado um **pedido de informação prévia sobre viabilidade de obras de edificação**, o qual se enquadra como operação urbanística de impacte relevante, nos termos do n.º 1 do art.º 22.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS).

Trata-se de um prédio rústico que constitui o art.º 3.º da secção A da união de freguesias de Setúbal, com a área total de 24.329,00m<sup>2</sup>, sito na Quinta da Saudade, Várzea.

É pretendido **alterar a proposta de habitações unifamiliares para uma proposta de habitação coletiva**, relativa ao ML3 (Macro-Lote 3), correspondente à área urbanizável da parcela cadastral C da Unidade de Execução 2, da hipótese C do Estudo Urbanístico da Envolvente do Parque Urbano da Várzea (EUEPUV), aprovado pela Deliberação de Câmara Municipal n.º 241/2016 de 27/07/16.

Segundo o **Plano Diretor Municipal (PDM) 1994**, em vigor, a parte da parcela correspondente à pretensão está classificada como Espaço Urbanizável – Áreas Habitacionais de Alta Densidade (H3) – art.º 99.º e 100.º do regulamento do PDM. E é abrangida, por motivos de localização, pela condicionante da Lei da Água (faixa de 100m), no âmbito do n.º 7 do art.º 40.º da Lei n.º 58/05 de 29/12 e pelo Domínio Público Hídrico, relativamente a Leito e margem de águas fluviais e Zonas ameaçadas por cheias, no âmbito da Lei n.º 54/05 de 15/11 e Decreto-Lei n.º 226-A/07 de 21/12, sujeita

a consulta à Agência Portuguesa do Ambiente (APA), a qual mencionou que: “(...) *não existe matéria passível de parecer no âmbito dos recursos hídricos nesta área urbana/urbanizável, uma vez que as intervenções não interferem com os mesmos.*”.

Conforme informação do SAIT a 09/12/22, a presente proposta não cumpre o EUEPUV, de caráter não vinculativo, designadamente em termos de volumetria, cêrcea e implantação, para o ML3 referente à Quinta da Saudade. No estudo, estavam previstas sete habitações unifamiliares de 2 pisos e agora é proposto um edifício de habitação coletiva de maioritariamente 3 pisos, alcançando os 4 pisos acima da cota de soleira, e com cave de 1 piso para estacionamento.

Consoante a Classe de Espaço em que a proposta se insere, nos termos do PDM em vigor, e o acordo celebrado entre o Município e os requerentes, relativo ao EUEPUV, **nada obsta à alteração pretendida, quanto à volumetria, cêrcea e implantação.**

Mais se informa que, conforme o n.º 1 do art.º 22.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), trata-se de uma **operação urbanística com impacte relevante**, sendo que segundo o art.º 30.º e 31.º do REUMS serão previstas cedências ou compensações ao Município. No entanto, nos termos do EUEPUV, alínea c) do n.º 2 do “*Anexo III do Acordo entre a Câmara Municipal e os Proprietários*”, os Proprietários e Promotores devem garantir a “*cedência sem encargos, para o domínio do Município dos terrenos destinados a espaços verdes públicos definidos no desenho 02 Esquema de Ordenamento da Área de Intervenção.*”, a integrar o Parque Urbano da Várzea, pelo que se encontra ultrapassada a questão.

A pretensão está sujeita ao pagamento de taxas urbanísticas, nomeadamente a Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do art.º 51.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), em vigor, com a seguinte simulação:

**TRIU habitação** = 48,41€ x 5.550,00m<sup>2</sup> = **268.675,50€** (duzentos e sessenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco euros e cinquenta cêntimos)

Face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 4 do art.º 5.º do RJUE, na



redação em vigor, a **aprovação da informação prévia favorável, condicionada** à apresentação de elementos, em sede de Licença e com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis:

- a) Realização de consultas prévias às entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas - Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS) e E-Redes - , conforme art.º 24.º do REUMS;
- b) Entrega da Planta de Cedências para o Parque Urbano da Várzea, com as mesmas devidamente assinaladas e quantificadas e atualização da Certidão de teor.

Deverá ainda a Câmara Municipal deliberar, nos termos do n.º 3 do art.º 16.º do RJUE, a sujeição da operação urbanística ao **procedimento de Licença**, nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do art.º 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por: \_\_\_\_\_ Votos Contra;

\_\_\_\_\_ Abstenções;

11 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75 2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

