

B)25



✓

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 23/2024 PROPOSTA Nº 210/2024/DURB/DIGU
Realizada em 06/11/2024 DELIBERAÇÃO Nº 641/2024

Processo N.º 12/22

Requerimento N.º: 2215/22

Requerente: INTERSCORE UNIPESSOAL, LDA

Local: CASAL DAS PEDREIRAS

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

O Técnico: TERESA ROSA PEDRAS

Data: 2024/10/25

PROPOSTA DE: Proposta de declaração de nulidade do ato administrativo contido na deliberação n.º 439/2024 e a aprovação do Pedido de Informação Prévia sobre viabilidade de operação de loteamento

A entidade titular, **INTERSCORE UNIPESSOAL, Ld.^a**, é proprietária do prédio misto, inscrita a parte rústica sob o art.º 23 da seção E, da União de Freguesias de Setúbal e a parte urbana sob os art.ºs 5074, 7281P, 7282P, 7283P, 7234P, 7285P e 7286P, com a área total de 260 310m².

Por referência a este prédio, foi submetido um pedido de informação prévia sobre a possibilidade de realização de operação de loteamento, nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação, à data, em vigor, tendo em vista a constituição de vinte e oito lotes, cento e treze fogos, e com uma área de 17 500m² de Superfície Total de Pavimentos, o qual foi aprovado por Deliberação de Câmara n.º 439/2024, de 17 de julho, condicionada à apresentação de elementos, em sede de licenciamento, e em conformidade com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Na tramitação subsequente, já no âmbito da apreciação técnica do pedido de licença de operação de loteamento, foi detetado, um lapso de cálculo de áreas, referente à Superfície Total de Pavimentos.

De acordo com a carta de ordenamento do PDM, em vigor, a operação urbanística apresentada encontra-se classificada, em espaço urbano, áreas consolidadas (3 018,00 m²), e espaço urbanizável, áreas habitacionais de média densidade (32 098,00m²), no qual se aplicam os art.ºs 65.º a 71.º e 97.º a 98.º, do PDM em vigor, respetivamente.

O lapso incidiu na aplicação do índice de utilização bruto 0,5, estabelecido para a classificação de espaço urbanizável, o qual foi aplicado em toda a área de intervenção, indevidamente, devendo ter sido aplicado

apenas na classificação de espaço urbanizável, o que deu origem a uma Superfície Total de Pavimentos de 17 500m², ao invés de 16 049,00m².

Com efeito, aplicando o índice de utilização bruto de 0,50, à área classificada em espaço urbanizável (32 098.00m²) a área máxima de STP é de 16 049,00m², e não aquela que foi aprovada em reunião de câmara realizada em 17/07/2024.

Posto isto, a aprovação do pedido de informação prévia por Deliberação de Câmara n.º 439/2024, realizada no dia 17 de julho, não produz efeitos na esfera jurídica do Requerente, conforme estabelecido na alínea a) do art.º 68.º do RJUE, conjugada com o n.º 1 do art.º 162.º do Código do Procedimento Administrativo.

Através do requerimento n.º 8247/24, de 18/10/2024, veio o Requerente apresentar os elementos necessários para a correção do lapso identificado, nomeadamente, planta síntese de loteamento com as áreas corretas, daí resultando o seguinte: a área de intervenção em espaço urbanizável é de 32 098.00m² (que abrange os lotes 2 a 28), e a área de intervenção em espaço consolidado é de 3 018.00m², (que abrange apenas o lote 1), pelo que, aplicando o índice de utilização bruto de 0,50, à área classificada em espaço urbanizável (32 098.00m²), a área máxima de STP é de 16 049,00m². Uma vez que a STP proposta para esta classe de espaços, através do requerimento n.º 8247/24 é de 16 040,00m², a mesma encontra-se em conformidade os parâmetros urbanísticos estipulados no PDM em vigor.

Nestes termos, o pedido de informação prévia agora a aprovar, após a correção acima identificada contempla:

- Demolição da pré-existência, com área de 241,00m², conforme calculado por este serviço, através do levantamento topográfico apresentado.
- Operação de loteamento constituído por vinte oito lotes, compostos por 113 fogos:
 - **Lotes 1, 3 a 14**, são destinados ao uso de habitação coletiva, distribuídos por quatro pisos, três pisos, acima da cota de soleira, e um piso, abaixo da cota de soleira. Os lotes 1 a 7, são compostos por 6 fogos, e os lotes 8 a 14, são compostos por 9 fogos.
 - **Lote 2**, é destinado ao uso de comércio/serviços, distribuídos por quatro pisos, três pisos, acima da cota de soleira e um piso, abaixo da cota de soleira.
 - **Lotes 15 a 28**, são destinados ao uso de habitação unifamiliar, composto por moradias unifamiliares, distribuídas por três pisos, um abaixo da cota de soleira, e dois pisos acima da cota de soleira.
- O estacionamento é assegurado no interior dos lotes e no exterior face aos usos pretendidos, conforme informação prestada pela Divisão de Planeamento Urbanismo, de 17/01/2023.

✓

-Na proposta apresentada foram criadas 3 vias transversais à parcela no sentido Nascente/Poente, que consistem no prolongamento da Rua do Carrascal (Rua C), assim denominada na plataforma Google Maps, Rua Heróis de Abril (Rua B) e Rua José Carlos Ary dos Santos (Rua A), todas inseridas no Bairro da Anunciação.

Embora localizada em Rede Natura 2000, encontra-se dispensada a consulta nesse âmbito, por se tratar de uma operação urbanística inserida em perímetro urbano, conforme previsto no art.º 9º n.º 2 alínea a) do DL 140/99 de 24/04, com as alterações introduzidas pelo DL 156-A/2013 de 8/11.

A operação urbanística pretendida encontra-se abrangida por servidões administrativas e restrições de utilidade pública a seguir identificadas:

- **Agência Portuguesa do Ambiente** – no âmbito da área inundável e servidão a linha de água, por força do disposto na Lei n.º 58/2005, de 29/12, na redação em vigor, que emitiu parecer favorável condicionado.

- **Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo**, no âmbito de povoamento de oliveiras, nos termos do Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio, que emitiu parecer referindo que “(...) *nada há a obstar em razão da localização da pretensão.*” Contudo, no âmbito do arranque/corte raso de olival está condicionado ao cumprimento do estabelecido no Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio.

- **CCDR-LVT**, no âmbito da Reserva Ecológica Nacional Bruta (encostas de declive superior a 30%), sujeita ao parecer vinculativo da CCDR-LVT, por força do disposto no art.º 42.º do Regime Jurídico da REN, com a redação em vigor, que emitiu informação referindo que, “(...) *não há lugar a parecer*”.

Obedecendo o presente pedido a uma viabilidade operação de loteamento, conforme previsto no disposto do art.º 23.º do REUMS, foram promovidas as consultas às várias entidades/serviços das infraestruturas urbanísticas, com vista a averiguar a capacidade e os níveis de serviço das redes em causa, aferindo se provocam ou envolvam uma sobrecarga nas infraestruturas ou ambiente envolvente, nomeadamente em termos de rede de abastecimento de água, de saneamento doméstico, de drenagem pluvial, de vias de acesso e estacionamento e produção de resíduos ou outras. Neste sentido foram consultados os seguintes serviços e entidades:

- **Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU)** no âmbito da rede viária, estacionamento proposto, bem como no âmbito das áreas de cedências devidas pela operação urbanística, nos termos do art.º 129º do PDM, a qual emitiu pareceres, favorável e favorável condicionado, respetivamente.

O

- **Serviços Municipalizados de Setúbal**, no âmbito da rede de abastecimento de água, saneamento doméstico, e drenagem pluvial, a qual emitiu parecer favorável, condicionado.

- **Serviços Municipalizados de Setúbal**, no âmbito do Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal, deverá o particular ter em conta, as condições invocadas no parecer prestado pelos SMS, de 15/07/2022, para a elaboração de projetos e execução de obras, em sede de licenciamento.

- **Energia de Portugal (E-Redes)**, por força do disposto do no art.º 23.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) – Operação de Loteamento, a qual emitiu parecer referindo que no âmbito do presente pedido “(...) *não existe lugar a parecer desta entidade.*” Neste sentido, em sede de licenciamento, ficará sujeita a consulta à E-Redes-Lisboa.

O local encontra-se infraestruturado, contudo, o presente pedido ficará condicionado à realização de contrato de urbanização para reforço da rede de abastecimento de água, em sede de licenciamento, visto que as infraestruturas públicas existentes não possuem capacidade para abastecer o loteamento em condições adequadas, conforme parecer emitido pelo Serviços Municipalizados de Setúbal – Água.

Tratando-se de uma viabilidade de operação de loteamento constituída por vinte oito lotes e 113 fogos, localizada em áreas sensíveis, integrada em Rede Natura 2000 – PTCON0010 Arrábida/Espichel, encontra-se a pretensão sujeita à análise da suscetibilidade de impactes significativos no ambiente por parte da autoridade da AIA que, neste caso, compete à CCDR-LVT a emissão de parecer, nos termos do art.º 8 do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), ficando, assim, o presente pedido condicionado à apresentação da decisão por parte da CCDR-LVT, em sede de licenciamento.

A presente operação urbanística ficará sujeita à aplicação da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, bem como à aplicação taxa prevista pela demolição da edificação pré-existente, conforme item 2.2.5.2 da Tabela de Taxas anexa ao RTORMS (€ 5,38/m²).

$$\underline{\text{TRIU}} = P \times W \times A$$

$$P = \text{€ } 46,82 \text{ (Habitação)}$$

$$P = \text{€ } 63,21 \text{ (Comércio)}$$

W = coeficiente que traduz o nível de infraestruturas no local (W=0,1 áreas urbanas, urbanizáveis)

A = área bruta de construção (STP) / m²

C

TRIU_Habitação = €48,41/m² x 16 040m² = € 776 496,40 (setecentos e setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e seis euros, e quarenta cêntimos)

TRIU_Comércio/Serviços = €65,36/m² x 1 200m² = € 78 432,00 (setenta e oito mil, quatrocentos e trinta e dois euros)

Demolição = €5,38 x 241,00m² = 1 296,58m² (mil, duzentos e noventa e seis euros, e cinquenta e oito cêntimos).

No que respeita à aplicação das taxas urbanísticas, informa-se que o valor a cobrar se estima em € **854 928,40**, (oitocentos e cinquenta e quatro mil, e novecentos e vinte e oito euros, e quarenta cêntimos).

Quanto à taxa de demolição da edificação pré-existente, informa-se, ainda, que, o valor a cobrar se estima em 1 296,58m² (**mil, duzentos e noventa e seis euros, e cinquenta e oito cêntimos**).

A simulação das taxas, ficará sujeita a atualização, nos termos do disposto na Tabela de Taxas em vigor no município à data do licenciamento.

Quanto às áreas de cedência devidas pela operação de loteamento, em apreço, e com base no cálculo efetuado, nos termos do art.º 129.º do PDM, são devidos 20m²/fogo para espaços verdes e de utilização coletiva, e 50m²/fogo para espaços de equipamentos de utilização coletiva, bem como das áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados, ou para arredamento acessível, conforme previsto no art.º 2, da Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

A proposta, em apreço, prevê a cedência no interior do loteamento de uma parcela com área total de 4 332,06m², para espaços verdes e de utilização coletiva e um lote com 349,80m² para espaços de equipamentos de utilização coletiva. Propõe-se ainda a cedência para equipamentos de uma área com 5 612,70m², fora da parcela a lotear, mas, contudo, dentro dos limites do prédio do requerente, e que corresponde a parte das instalações da AMBA, já usado como equipamento municipal, sugerindo a sua cedência como compensação, a qual foi aprovada por despacho de 02/02/2023.

Nos termos do definido no art.º 22.º do RJUE, e no n.º 3 do art.º 3 do art.º 25.º, procedeu-se à consulta pública, por um período de 15 dias uteis, através do Edital n.º 119/2024/CMS, de 23 de abril. Após termino do período estabelecido, não houve quaisquer reclamações/sugestões referente ao Edital n.º 119/2024CMS, de 23 de abril.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando, genericamente, os parâmetros urbanísticos definidos estipulados no PDM, em vigor, para o local. Porém, em sede de

licenciamento, deverá respeitar e apresentar elementos instrutórios em conformidade com o procedimento de licença administrativa e com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

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 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 4 do art.º 5º, do n.º 1 do art.º 16.º, e da alínea a), do art. 68.º, todos do RJUE, na redação em vigor, e, bem assim, do n.º 1, do art. 162.º do Código do Procedimento Administrativo, **a declaração de nulidade do ato administrativo contido na deliberação de câmara n.º 439/2024**, realizada em 17/07/2024, e, consequentemente, **a aprovação da informação prévia favorável, condicionada** à apresentação de elementos, em sede de licenciamento e em conformidade com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

- Planta síntese com a indicação da área da parcela remanescente e o art.º urbano a demolir.
- Pedido de licença, autónomo, de obras de demolição.
- Autorização para arranque/corte raso de olival, emitida pela Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo, conforme estabelecido no Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio.
- Realização de contrato de urbanização para reforço das infraestruturas existentes, rede de abastecimento de água.
- Respeitar as condições invocadas pela Agência Portuguesa do Ambiente
- Decisão emitida pela CCDR-LVT, no âmbito da Avaliação de Impacte Ambiental, nos termos do art.º 8 do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA).

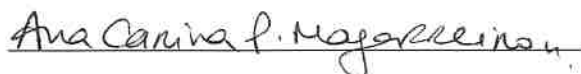
Deverá, ainda, a Câmara Municipal deliberar que a operação urbanística projetada fica sujeita ao pedido de licença administrativa e não dispensa a realização da consulta externa à E-Redes.

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 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

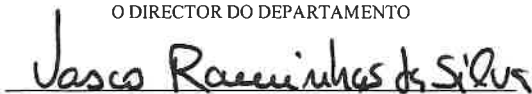
O TÉCNICO



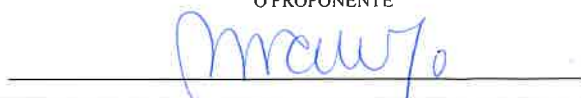
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstencões;

10 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

