

26



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2025 PROPOSTA Nº 13 /2025/DURB/DIGU
Realizada em 29/01/2025 DELIBERAÇÃO Nº 43/2025

Assunto: Processo N.º 18/24 **Titular do Processo:** GONCALO NUNO COSTA FELIX
MADEIRA RODRIGUES
Requerimento N.º: 3390/24
Requerente: GONCALO NUNO COSTA FELIX MADEIRA RODRIGUES
Local: QUINTA DO PEREIRO
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

O Técnico: MARA LISA COSTINHA FERREIRA **Data:** 16/01/2025

PROPOSTA DE: Informação prévia favorável condicionada relativa a construção destinada a habitação, turismo de habitação e a equipamento – Ratificação do ato.

Respeita a presente pretensão ao pedido de informação prévia, ao abrigo do disposto n.º 1 do art.º 14º do DL 555/99 de 16/12 (RJUE), na redação em vigor.

Trata-se do prédio rústico que constitui o art.º 120 da seção “C”, da União de Freguesias de Azeitão, com a área de 28 317m².

Pretende o requerente saber qual a viabilidade de construção, com uma STP total de 1 132,68m², distribuída por 2 polígonos de implantação, destinada aos usos de habitação, turismo de habitação e a equipamento não suscetível de pôr em causa o enquadramento e valorização paisagística da zona.

Face ao PDM em vigor, o prédio insere-se em Espaço Natural Cultural - Áreas de Quintas (delimitadas, n.º 1 do art.º 18º do regulamento do PDM) ao qual são aplicados os art.ºs 17º a 21º do regulamento do PDM.

Face à informação disponível no Geoportal, na Carta de condicionantes do PDM, em vigor, a parcela está abrangida pelas seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Faixa dos 100m definida para cada lado da linha de água, não coincidindo com a implantação das construções, à exceção dos muros de vedação;
- R.A.N., no limite nascente, não coincidindo com a implantação das construções, à exceção do muro de vedação, para o qual deverá ser apresentada, se necessária, a respetiva autorização emitida pela RAN;

- Defesa da Floresta contra incêndio: classe de perigosidade de incêndio muito baixa, baixa, média e alta. A proposta de ocupação não se insere na classe de perigosidade alta. Na carta de ocupação do solo, a proposta insere-se em Florestas – Pinheiro Manso.

Foram consultadas as seguintes entidades:

- A.P.A, nos termos do n.º 7 do artigo 40º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012 de 22 de junho e 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 Retificação n.º 32/2008 de 11 de junho - Parecer favorável condicionado (requerimento nº5265/24);

- Serviço de Proteção Civil e Bombeiros - Parecer Desfavorável (requerimento nº4397/24), por incumprimento do art.º 61º do DL 82/2021, de 13.10., tendo sido posteriormente apresentados elementos retificados (Requerimento nº 7534/24), cumprindo o art.º 61º acima referido.

De acordo com o levantamento topográfico, esta parcela, embora não inserida em povoamento de sobreiros/azinheiras, encontra-se densamente povoada por sobreiros, ficando assim sujeita a parecer prévio do ICNF- LVT, nos termos do n.º 1, do artigo 2º, do D.L. n.º 169/2001 de 25 de maio, na atual redação, que estabelece as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira.

Simulação da TRIU

TRIU = 48,41€/m² – Uso habitação

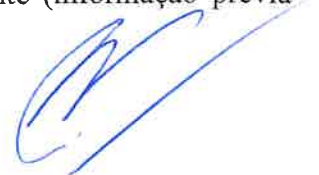
65,36€/m² – Uso comércio/serviços

De acordo com o disposto no n.º 3.º do art.º 16.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor, caso o projeto a ser formalizado seja apresentado nos exatos termos do projeto agora apresentado, seguirá o procedimento de Licença, condicionada ao cumprimento das condições estabelecidas, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

- Apresentação de parecer prévio favorável do ICNF;
- Apresentação de Plano de aproveitamento e uso de toda a Quinta, e de termo de responsabilidade do técnico autor;
- Cumprimento das alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13/10 em vigor.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal 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 (informação previa favorável condicionada), 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.

O TÉCNICO

Maria Femen

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Magalhães

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Ramalhas de Silva

O PROPONENTE

Mário

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstencões;

11

Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

A Chefe do DURB/DIGU

*Ana Carina P. Magarreira*Ana Carina P. Magarreira (Dra.)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 186/24/DURB, de 15 de julho)

16-01-2025 - Concordo

O Diretor do DURB

*Vasco Raminhas da Silva*Vasco Raminhas da Silva (Dr.)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 178/24/GAVRC, de 12 de julho)

17-01-2025 - 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)

17-01-2025 -

Concordo

Ao Sr.º Presidente

ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE
CARVALHO

17-01-2025 - 14:49:07

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 18/24
 Requerimento N.º: 3390/24
 Data de Entrada: 10/4/2024
 Designação do Requerimento: Inf. Prévia - Edificação/Demolição
 Requerente Principal: GONCALO NUNO COSTA FELIX MADEIRA RODRIGUES
 Localização da Obra: QUINTA DO PEREIRO
 Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

Nome do Técnico: MARA LISA COSTINHA FERREIRA
 Unidade Orgânica: SAIT - Setor de Apreciação e Informação Técnica
 Data da informação: 2025/01/16

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Respeita a presente pretensão ao pedido de **informação prévia sobre a viabilidade de construção**, formulado sob o requerimento n.º 3390/24, ao abrigo do disposto n.º1 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), consagrado pelo DL 555/99 de 16/12, na redação em vigor.

*ecneeadob**André*
17-01-2025

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O pedido é formulado por Gonçalo Nuno Costa Félix Madeira Rodrigues e Outro, na qualidade de proprietários.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIÓNAR

De acordo com informação do Siplal de 04.12., a pretensão respeita ao prédio rústico que constitui o art.º 120 da seção "C", da União de Freguesias de Azeitão, com a área de 28 317m2.

2.3. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

É pretendida informação sobre a viabilidade de construção, com uma STP total de 1 132,68m², distribuída por 2 polígonos de implantação definidos na planta de implantação. A edificação na parcela destinar-se-á aos usos de habitação, turismo de habitação e a equipamento não suscetível de pôr em causa o enquadramento e valorização paisagística da zona.

3. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Face ao PDM em vigor, o prédio insere-se em Espaço Natural Cultural - Áreas de Quintas (delimitadas, n.º1 do art.º 18º do reg. PDM) ao qual são aplicados os art.ºs 17º a 21º do regulamento do PDM.

Ana Rita

De acordo com informação disponível no Geoportal, a parcela de terreno apenas se encontra servida por rede de drenagem de águas residuais, encontrando-se na envolvente próxima, rede elétrica e rede de abastecimento de água, às quais são propostas as respetivas ligações.

Face à informação disponível no Geoportal, na Carta de condicionantes do PDM, em vigor, a parcela está abrangida pelas seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Faixa dos 100m definida para cada lado da linha de água, não coincidindo com a implantação das construções, à exceção dos muros de vedação;
- R.A.N., no limite nascente, não coincidindo com a implantação das construções, à exceção do muro de vedação, para o qual deverá ser apresentada, se necessária, a respetiva autorização emitida pela RAN;
- Defesa da Floresta contra incêndio: classe de perigosidade de incêndio muito baixa, baixa, média e alta. A proposta de ocupação não se insere na classe de perigosidade alta. Na carta de ocupação do solo, a proposta insere-se em Florestas – Pinheiro Manso.

De acordo com o levantamento topográfico, esta parcela, embora não inserida em povoamento de sobreiros/azinheiras, encontra-se densamente povoada por sobreiros, situação que poderá obstar à pretensão. É referido na memória descritiva que já foi formalizado pedido de parecer ao ICNF, relativo ao polígono de implantação B.

A proposta apenas delimita 2 polígonos de implantação onde serão distribuídas/implantadas as futuras construções. São propostos 3 acessos à parcela, 1 em cada arruamento confinante, nomeadamente, a nascente, a norte e a poente.

São cumpridos os afastamentos regulamentares, a Stp máxima admitida (1 132,68m²) e a cêrcea máxima de 4m.

Não são indicados os perfis transversais propostos para os arruamentos confinantes, os quais deverão distar 4,75m dos eixos das vias aos muros de vedação, por forma a ser garantido, nestes arruamentos, um perfil transversal mínimo de 9,5m, com 5,5m de faixa de rodagem e 2m de passeios, nos termos dos instrumentos legais em vigor, nomeadamente PDM, REUMS, Lei das acessibilidades e Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios.

Não foi apresentado Plano geral de aproveitamento e uso de toda a Quinta com as soluções a adotar nos espaços exteriores, nos termos da alínea d) do nº1 do artº18º do reg. do PDM, o qual será condição de aprovação de novas construções, devendo, por isso, ser apresentado desde já, para a respetiva análise.

Tendo em conta a proposta de ocupação foi consultada a DIPU (Arqta Carla Curto), tendo sido emitido o seguinte parecer:

“ Solicita a Sra. Arqt.ª Graça de Jesus, na sua informação técnica datada de 15/04/2024, o parecer da DIPU, sobre a proposta de ocupação, tendo em conta o povoamento de sobreiros no interior da parcela, termos nos quais se desenvolve a seguinte informação:

1. A pretensão em apreço apenas estabelece dois polígonos de implantação sobranes das servidões e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção, de acordo com o referido no ponto n.º 8 da Memória Descritiva e Justificativa e tal como representado na peça desenhada 003.

De acordo com a alínea l), do mesmo ponto 8., "O pedido de implementação que irá observar os condicionalismos do polígono B já foi independentemente formalizado ao ICNF", propondo ainda de acordo com a alínea k) que "este Pedido de Informação Prévia uma vez respondido fica condicionado à autorização do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, ICNF.", questão a ser analisada pela DIGU.

Sobre a presença de sobreiros na área em questão estamos inequivocamente perante uma zona de povoamento misto, nos termos da definição da alínea q), do D.L. n.º 169/2001 de 25 de maio, alterado pelo D.L. n.º 155/04 de 30 de junho.

O requerente como mencionado, promoveu a consulta ao ICNF, designadamente para que sejam esclarecidos os condicionalismos dentro do polígono B, que é o que maior número de sobreiros apresenta. Contudo, considera-se que toda a área de implantação proposta, integra o povoamento, devendo a consulta não se restringir ao polígono B, mas abranger toda a propriedade, salientando que a decisão a proferir pelo ICNF poderá obstar à aprovação da operação urbanística, nos termos do estabelecido no Art.º7 – Prevalência da legislação de proteção do sobreiro e azinho.

O pedido de informação prévio em análise nada esclarece quanto ao número de fogos, à localização ou tipos de construção/equipamentos, nem como serão estruturados os acessos viários e pedonais às edificações, estacionamento, entre outros, não sendo, portanto, nesta fase possível aferir com exatidão a afetação dos exemplares de sobreiro presentes.

Caso o ICNF entenda não ser viável a edificação dentro do polígono B, condicionando exclusivamente a construção com STP total de 1132,68m² ao polígono A, entende-se que irão certamente ser comprometidos o enquadramento e a valorização paisagística desta área, pelo que se torna indispensável nesta fase o parecer do ICNF.

2. Estando a parcela classificada na Área de Quintas e nos termos do estabelecido no n.º 1, do Art.º 18º, do Regulamento do PDM, a construção em cada quinta, conforme delimitação na Planta de Quintas, fica condicionada a um conjunto de regras, designadamente:

o estabelecido na alínea d) "A autorização e licenciamento das novas construções fica sempre condicionada à apresentação de um plano geral de aproveitamento e uso de toda a quinta em que estejam definidas criteriosamente as soluções a adotar nos espaços exteriores."

na alínea f), "as áreas de construção destinadas a apoio das atividades agrícolas devem ser devidamente justificadas em função do tipo de exploração a praticar...".

O ponto 6. da Memória Descritiva e Justificativa na sua alínea a) menciona a entrega de um Estudo Prévio de Aproveitamento e Uso, contudo analisado aquele documento verifica-se que apenas são indicados um conjunto de "Definições para os Arranjos Exteriores". O Plano Geral de Aproveitamento e Uso de Toda a Quinta surge como condição de aprovação de construção nova, como no caso em apreço, não devendo por isso ser remetido para uma fase posterior de licenciamento de especialidades.

Para além das medidas a implementar nas faixas de gestão de combustível, (em cumprimento do estabelecido no D. L. n.º 82/2021 de 13 de outubro e segundo as orientações do D.L. n.º 10/2018 de 14 de fevereiro), deverá o Plano de Aproveitamento e Uso de toda a Quinta, preferencialmente desenvolvido por técnico habilitado para o efeito, aprofundar todas as intervenções a levar a cabo nos espaços exteriores da quinta, nas áreas de cariz mais social (junto às construções, caminhos de acesso, entre outros), bem como estabelecer as ações de cariz agrícola e florestal (práticas e operações culturais, equipamentos e produtos agrícolas, entre outros), não comprometendo os recursos naturais e ecológicos em presença. O mesmo deverá justificar ainda, caso existam, as áreas de construção de apoio às atividades agrícolas (armazenagem de produtos fitossanitários, equipamentos agrícolas, produtos, etc.).

Do plano deverá constar Termo de Responsabilidade, constituindo garantia bastante à observância e cumprimento dos pressupostos técnicos a prever, bem como de todas as normas regulamentares e aplicáveis, nos termos do Art.º 10º, e do n.º 8, do Art.º 20º, do DL. n.º 555/99 de 6 de dezembro na sua atual redação."

O requerente foi notificado, em 28.05.2024, a apresentar, no prazo de 20 dias, os seguintes elementos:

- Plano de Aproveitamento e Uso de toda a Quinta, de acordo com a informação da Dipu, acima transcrita;

- Parecer do ICNF relativo à pretensão para o polígono de implantação B, de acordo com o parecer da DIPU;

Foram realizadas consultas à APA e ao Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros, tendo sido emitido, pela APA, parecer Favorável Condicionado (requerimento nº5265/24) e emitido, pelo Serviço de Proteção Civil e Bombeiros, parecer Desfavorável (requerimento nº4397/24).

Tendo-se verificado largamente ultrapassado o prazo concedido ao requerente para apresentação dos elementos acima mencionados, foi o requerente oficiado, de que a proposta não apresentava viabilidade de construção, nos termos do acima mencionado.

Foi igualmente informado, que de acordo com o estipulado no nº4 do artº 16º do RJUE (DL 555/99, de 16.12, com a redação do DL 136/2014, de 09.09), poderia esta informação ser revista, apresentando para o efeito, elementos retificados por forma a ser cumprido o artº 61º do Dec. Lei 82/2021, de 13.10., nomeadamente, cumprimento do afastamento de 50m à extrema do prédio e respetiva faixa de gestão de combustível, com a largura de 50m em redor dos edifícios.

O requerente foi notificado, através do nosso ofício nº 2605/24, de 13.08., para, no prazo de 10 dias, se pronunciar por escrito sobre o sentido desfavorável da pretensão, nos termos e para os efeitos do artigo 121º do Código do Procedimento Administrativo.

Com o requerimento nº7534/24, de 17.09., vem o requerente apresentar elementos retificados, cumprindo o artº 61º do Dec. Lei 82/2021, de 13.10., nomeadamente, o afastamento de 50m à extrema do prédio e respetiva faixa de gestão de combustível, com a largura de 50m em redor dos edifícios. Foi igualmente entregue declaração garantindo que a gestão de combustível será implementada na faixa de segurança antes do início da obra.

A proposta cumpre os parâmetros urbanísticos definidos no PDM em vigor, para o local, estando em falta a apresentação do parecer prévio do ICNF, solicitado pelo requerente a esta entidade e do Plano de aproveitamento e uso de toda a Quinta, de acordo com a informação da Dipu, acima transcrita.

4. CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se de emitir **parecer favorável condicionado**, ao pedido de informação prévia apresentado através do requerimento nº3390/24, de 10.04., considerando os elementos anexos ao requerimento nº 7534/23, de 17.09., nas condições acima mencionadas, relativa a construção com 1 132,68m² de Stp, distribuída por 2 polígonos de implantação e destinada aos usos de habitação, turismo de habitação e a equipamento não suscetível de pôr em causa o enquadramento e valorização paisagística da zona.

Nos termos do disposto na alínea b) do artº 157º do C.P.A., o teor favorável do PIP fica condicionado a que, **em sede de licenciamento da operação urbanística, sejam cumpridas as seguintes condições:**

- Apresentação de parecer prévio favorável do ICNF;
- Apresentação de Plano de aproveitamento e uso de toda a Quinta, e de termo de responsabilidade do técnico autor.
- Cumprimento das alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13/10 em vigor.

De acordo com o disposto no nº3 do artº 16º do RJUE, o projeto a formalizar seguirá o procedimento de Licença, tendo em conta os elementos instrutórios apresentados, os quais consubstanciam um pedido simplificado.

Considerando que, i) o PDM revisto foi remetido para publicação, sendo que, o mesmo entrará em vigor no dia seguinte à respetiva publicação no Diário da Republica; ii) a próxima reunião de câmara terá lugar apenas a 29/01/2025; iii) é eminente e imprevisível a publicação do PDM revisto, não se afigura possível a realização, em tempo útil de uma reunião de câmara extraordinária. Após a entrada em vigor do PDM revisto, o local onde se insere a presente pretensão perde edificabilidade, pelo que, estamos perante um conjunto de circunstâncias excecionais e urgentes. Circunstâncias em que, pese embora a competência para aprovação da emissão de informação prévia favorável, seja da competência da Câmara Municipal (conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 16.º 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.

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

TRIU = 48,41€/m² – Uso habitação
65,36€/m² – Uso comércio/serviços

No que respeita à aplicação das Taxas, informa-se que o valor a cobrar fica sujeito a atualização, nos termos do disposto na Tabela de Taxas em vigor no Município à data do licenciamento.

Nos termos do disposto no artigo 17º do RJUE, as operações urbanísticas devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável condicionada do pedido de informação prévia e acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável condicionada.

À Chefe de Divisão, Dra. Carina Magarreiro
Ao Sr. Diretor, Dr. Vasco Raminhas

O Técnico,

Maria Ferreira

Amal