



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 09/2023

PROPOSTA

Nº 153 /2023/DURB/DIGU

Realizada em 19/04/2023

DELIBERAÇÃO Nº 659/2023

Assunto: Processo N.º 29/22**Requerimento N.º: 5816/22****Requerente: THESEUS - ATIVIDADES TURISTICAS, S.A.****Local: RUA DA ESCOLA****Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO e SÃO SIMÃO)****O Técnico: TERESA ROSA PEDRAS****Data: 2023/04/12****PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de operação de loteamento de dois lotes**

Nos termos do n.º 2 do art.º 14 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), consagrado pelo DL 555/99 de 16/12, na redação em vigor, foi apresentado **pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de operação de loteamento.**

Trata-se de um prédio rústico que constitui parte do art.º 43 da seção G da União de Freguesias de Azeitão, com área total de 13.681,81m².

De acordo com o declarado no estudo apresentado é pretendida informação sobre a possibilidade da realização de operação de loteamento composto por dois lotes.

- Lote 1, está prevista a construção de um edifício destinado a comércio, de apoio à atividade vinícola da Quinta de Santo Amaro, distribuído por um piso, com uma STP de 296,50m².
- Lote 2, é proposta a edificação de um condomínio habitacional constituído por dois fogos e distribuídos por dois pisos, acima da cota de soleira, com uma STP de 841,30m². No logradouro é proposto o polígono para a construção de piscina, com área de 43,24m², para cada fogo.
- O estacionamento é assegurado no interior dos lotes face ao uso pretendido. É ainda proposto 18 lugares de estacionamento público.

Face ao PDM em vigor, o prédio no qual se insere a operação urbanística encontra-se abrangido por duas classes de solo distintas:

- a) Espaço Cultural e Natural, área rural submetida à jurisdição do Parque Natural da Arrábida, em regime de proteção complementar do tipo II, conforme Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2005, de 23 de agosto.
- b) Espaço Urbanizável, áreas habitacionais ou de terciário (H1), no qual se aplicam os art.ºs 95.º a 96.º.

Contudo, a operação urbanística apresentada encontra-se, apenas, em Espaço Urbanizável, áreas habitacionais ou de terciário.

Embora localizada em área de jurisdição do Parque Natural da Arrábida, a parcela em causa não se encontra abrangida pelos regimes de proteção fixados no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Arrábida, sendo dispensada a consulta ao ICNF, conforme disposto no art.º 52º do respetivo regulamento.

É dispensada a consulta no âmbito da Rede Natura 2000, por força do disposto no art.º 9º nº 2 alínea a) do DL 140/99 de 24/04, com as alterações introduzidas pelo DL 49/2005 de 24/02.

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

- **Energia de Portugal (E-Redes)**, por força do disposto do Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de dezembro, no âmbito da distancia de segurança variável, de acordo com a voltagem do condutor e da ocupação do solo (Linha de Baixa Tensão) e nos termos do disposto no art.º 23º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, (REUMS), que emitiu parecer favorável.

Obedecendo a presente pretensão a uma operação de loteamento, 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, conforme previsto no disposto do art.º 23.º do REUMS. Neste sentido foram consultados os seguintes serviços e entidades:

- **Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU)** emitiu pareceres favoráveis condicionados, em anexo.
- Concessionária dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Saneamento de Setúbal, Gabinete de Gestão de Infraestruturas de Água e Saneamento, GAGIAS, atualmente, **Serviços Municipalizados de Setúbal**, emitiram pareceres favoráveis, condicionados.
- **Serviços Municipalizados de Setúbal**, no âmbito do Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal, que, ainda, não emitiu parecer. Contudo, tratando-se de um serviço interno do Município, julga-se não haver inconveniente do pedido em apreço ficar condicionado à emissão do respetivo parecer, em sede de licenciamento.

A parcela é contígua à Rua da Escola, a qual é servida de infraestruturas, contudo, deverá assegurar no interior dos lotes todas as infraestruturas, conforme pareceres prestados pelos serviços e entidades intervenientes.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando, genericamente, os parâmetros urbanísticos definidos para o local.

A presente operação urbanística ficará sujeita à aplicação da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, bem como à aplicação taxa prevista pela edificação de piscinas,



propostas, conforme item 2.2.5.5 da Tabela de Taxas anexa ao RTORMS (€ 10,35/m³). Contudo, esta última não foi possível calcular, visto que não consta no presente pedido o volume das mesmas.

- **TRIU_Habitação**= € 46,82/m² x 866,26 m² = **€ 40 558,29 (quarenta mil, quinhentos e cinquenta e oito euros e vinte e nove cêntimos)**

- **TRIU_Comércio**= € 63,21/m² x 296,50 m² = **€ 18 741,77 (dezoito mil, setecentos e quarenta e um euros e setenta e sete cêntimos)**

Nos termos do art.º 129.º do regulamento do PDM, a operação urbanística ficará sujeita a cedências para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, devendo ser cedida ao município 40m² (20m² para cedência de espaços verdes e de utilização coletiva de 20m² de espaços de equipamento de utilização coletiva).

Segundo declarado na Memória Descritiva e Justificativa verifica-se que: "(...) *não são previstas áreas de cedências destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias pelo facto de na propriedade não serem exequíveis. As cedências ou outras formas de compensação, serão tratadas em sede de licenciamento.*" Esta questão foi reportada à Divisão de Planeamento Urbanístico, e conforme informação técnica refere que "(...) *que a localização da operação da operação urbanística não permite uma efetiva fruição por parte da população residente ou o público em geral, julga-se não se justificar a cedência de áreas verdes e de equipamento, não se vendo inconveniente na não cedência por parte do promotor, ficando o mesmo com o ónus de compensação, nos termos do art.º 130.º do Regulamento do PDM e art.º 31.º do REUMS.*

Compensação por falta de não cedência de áreas a integrar no domínio público, conforme previsto no n.º 4, do art.º 44.º e n.º 6 do art.º 57.º do RJUE:

- **Compensação € 104,05/m²:** 104,05 x 40m² = **€ 4 162,00 (quatro mil euros, cento e sessenta e dois euros)**

Quanto à aplicação da taxa prevista pela edificação de piscina de €10,35/m³, conforme item 2.2.5.5 da Tabela de Taxas, anexa ao RTORMS, por parte deste setor, não foi possível efetuar o cálculo visto que não consta no presente pedido o volume das piscinas propostas.

No que respeita à aplicação das taxas urbanísticas, TRIU e compensação de não cedência, informa-se que o valor a cobrar se estima em **€ 71 462,06, (setenta e um mil, quatrocentos e sessenta e dois euros e seis cêntimos)** ficando, contudo, este valor sujeito a atualização, nos termos do disposto na Tabela de Taxas em vigor no município à data do licenciamento.

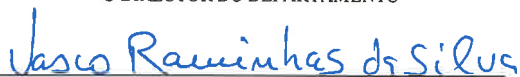
Face ao exposto, propõe-se que:

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 RJUE, na redação em vigor, a aprovação da informação prévia favorável, condicionada à apresentação de elementos, em sede de licenciamento conforme pareceres emitidos pelos serviços internos do Município e entidade externa, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

O TÉCNICO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por :

Votos Contra;

Abstenções;

11

Votos a Favor;

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



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 PRESIDENTE DA CÂMARA

