



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

PROPOSTA

Nº

246/2024DURB/DIGU

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

Assunto: Processo N.º 1123/24

Requerimento N.º: 1614/24

Requerente: THESEUS - ATIVIDADES TURISTICAS, S.A.

Local: RUA DA ESCOLA

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

O Técnico: TERESA ROSA PEDRAS

Data: 2024/12/05

PROPOSTA DE: APROVAÇÃO DA PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO

Nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, consagrado pelo DL n.º 555/99, de 16/12, na redação em vigor, o pedido de licença de operação de loteamento, enquadra-se enquadrado na alínea a), do n.º 2 do art.º 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE) com a redação em vigor.

A presente operação urbanística foi precedida de pedido de informação prévia sob o n.º 29/22, o qual foi aprovado por deliberação de Câmara n.º 659/2023, condicionada à apresentação de elementos, em sede de licenciamento na fase das obras de urbanização.

A presente pretensão recai sobre o prédio rústico que constitui parte do art.º 43 da seção G da União de Freguesias de Azeitão, com a área de 13.681,81m².

De acordo com o representado no projeto arquitetura, apresentado com o requerimento n.º 7559/24, e declarado pelo técnico habilitado, é pretendida a operação de loteamento constituído por dois lotes, com uma STP de 1 169,92m²:

- Lote 1, com área de 1 964,71m², destinado ao uso de comércio, distribuído por um piso, com uma STP de 296,50m², e cêrcea de 3,63m.
- Lote 2, com área de 2 981,00m², destinado ao uso habitacional, composto por dois fogos, distribuídos por dois pisos, acima da cota de soleira, com uma STP de 873,43m², e cêrcea de 6,22m. No logradouro é proposto polígono para a construção de duas piscinas, a área e volume de cada piscina é de 34,32m² e 51,48m³.

O estacionamento é assegurado no interior dos lotes face ao uso pretendido. No Lote 1 é proposto, 14 lugares de estacionamento para veículos ligeiros, 1 lugar de estacionamento de carga e descargas e um 1 lugar para pessoas com mobilidade condicionada. No Lote 2 é proposto, dois lugares de estacionamento para cada fogo. Constata-se,

assim, um total de 16 lugares de estacionamento no lote 1 e 4 lugares de estacionamento no lote 2. É ainda proposto mais 18 lugares de estacionamento público.

A Rua da Escola encontra-se servida de infraestruturas, contudo, assegura, no interior dos lotes, todas as infraestruturas, conforme pareceres prestados pelos serviços e entidades intervenientes.

De acordo com a carta de ordenamento do PDM, em vigor, a operação urbanística apresentada encontra-se abrangida por duas classes de solo distintas, abaixo identificadas. Contudo, a operação urbanística apresentada encontra-se, apenas, em Espaço Urbanizável.

- 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.

- Espaço Urbanizável, áreas habitacionais ou de terciário (H1), no qual se aplicam os art.ºs 95.º a 96.º.

Pese embora a operação de loteamento se encontra, apenas, em espaço urbanizável face ao PDM, em vigor, nos termos do art.º 52.º do POPNA, é necessário realizar consulta ao ICNF. Assim, efetuada a referida consulta, o ICNF emitiu parecer favorável à proposta de operação de loteamento, condicionado, à retificação/atualização do projeto de arquitetura paisagista, que, entretanto, o particular já apresentou com o requerimento n.º 9027/24, de 19 de novembro, a retificação/atualização, respetiva.

Quanto às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a operação urbanística encontra-se apenas abrangida pela Energia de Portugal (E-Redes), por força do disposto de Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 2 de dezembro, no âmbito da distância de segurança variável, de acordo com a voltagem do condutor e de ocupação do solo (Linha de Baixa Tensão), a qual emitiu parecer favorável condicionado.

Obedecendo a presente pretensão a uma operação de loteamento, conforme previsto no disposto do art.º 23.º do REUMS, foram promovidas as consultas, no âmbito do pedido de informação prévia, 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.

- **A E-Redes** pronunciou-se favoravelmente face à operação urbanística, devendo, contudo, respeitar as condições de segurança salvaguardadas pela entidade competente, e invocadas no seu parecer.
- **Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU)**, pronunciaram sobre, a rede viária e projeto de arquitetura paisagística, emitindo pareceres favoráveis, condicionados, na fase da apresentação dos projetos de especialidades, devendo apresentar Projeto da Rede Viária, contemplando o reperfilamento da Rua da Escola, com pormenorização de pavimentos, drenagem e iluminação pública, e projeto de Arquitetura Paisagista/Obras de Urbanização para o espaço público, elaborado por técnico habilitado, instruído nos

termos do art.º 112.º do Regulamento do PDM, incluindo Memória Descritiva e Justificativa e Mapa de Medições e Orçamentos.

- **Os Serviços Municipalizados de Setúbal - Águas**, emitiram pareceres favoráveis, condicionados, na fase de execução das obras de urbanização. Quanto aos resíduos sólidos urbanos, os **Serviços Municipalizados de Setúbal – Resíduos** não se pronunciaram no âmbito do pedido de informação prévia, nem na presente pretensão, pelo que, presume-se haver concordância.

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, verifica-se que o requerente deverá ceder ao município 40m² (20m² para cedência de espaços verdes e de utilização coletiva e 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.* 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.*

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando, genericamente, os parâmetros urbanísticos estipulados no PDM, em vigor, 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 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, e à aplicação das taxas previstas, pela edificação de piscinas, e pela compensação por não cedência de áreas a integrar no domínio público, conforme itens 2.2.5.5. e 2.2.8, respetivamente, da Tabela de Taxas anexa ao RTORMS.

TRIU_Habitação= € 48,41/m² x 873,42m² = € 42 282,26 (quarenta e dois mil, duzentos e oitenta e dois euros e vinte e seis cêntimos)

TRIU_Comércio= € 65,36/m² x 296,50 m² = € 18 741,77 (dezoito mil, setecentos e quarenta e um euros e setenta e sete cêntimos)

Cálculo da taxa prevista pela edificação de piscinas, propostas, conforme item 2.2.5.5 da Tabela de Taxas anexa ao RTORMS (€ 10,70/m³):

- **Piscinas** = € 10,70 x 102,96m³ = € 1 101,70 (mil cento e um euros e setenta cêntimos)

Cálculo da taxa de compensação por não cedência de áreas a integrar no domínio público, conforme item 2.2.8. da Tabela de Taxas, anexa ao RTORMS (€ 107,59/m²):

- € 107,59 x 40m² = € 4 303,60 (quatro mil trezentos e três e sessenta cêntimos)

Face ao exposto, propõe-se que:

Face ao exposto, propõe-se que seja comunicado à requerente, **a proposta de deliberação de Reunião de Câmara, consubstanciado no requerimento mencionado em epígrafe, e com os elementos apresentados em anexo ao requerimento n.º 7559/24, condicionada, à apresentação dos projetos das especialidades/obras de urbanização conforme condições solicitadas pelos serviços intervenientes.**

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor.

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 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA
