

B/46.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

26/2024

PROPOSTA

N.º

226/2024 / DURB/DIGU

Realizada em

21/12/2024

DELIBERAÇÃO N.º

722/2024

Assunto: Processo N.º 1121/23

Requerimento N.º: 9253/23

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:

2024/12/03

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 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 pretensão foi precedida de um pedido de informação prévia n.º 12/22, o qual foi aprovado, por deliberação de Câmara n.º 644/2024, com as condições, abaixo invocadas:

- 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 art.º 8.º do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA).

A operação urbanística em causa incide sobre o prédio misto, inscrita a parte rústica sob o art.º 23.º 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.

Considerando as condições, acima, invocadas o requerente apresentou os seguintes requerimentos:

- Requerimento n.º 8007/24: consubstancia o projeto de arquitetura retificado, conforme proposta apresentada e aprovada por deliberação de Câmara n.º 644/2024.

- Requerimento n.º 8973/24, respeitante a parecer favorável condicionado, emitido pelo ICNF para abate de árvores, e exposição onde o particular solicita que a condição de apresentação do pedido de licença para obras de demolição das edificações pré-existentes, não seja exigida no momento do acto de aprovação do licenciamento do loteamento, mas que esta condição seja postergada para o momento da emissão do título da transformação fundiária.
- Requerimento n.º 9083/24, respeitante a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada, e o título Único Ambiental (TUA).

De acordo com o representado no projeto arquitetura, apresentado com o requerimento n.º 8007/24, e declarado pelo técnico habilitado, é pretendida a operação de loteamento constituído por vinte e oito lotes, compostos por 113 fogos, com uma STP de 16 940,00m²:

- **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 Urbanístico, de 17/01/2023, no âmbito do PIP 12/22.

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, conforme informação da DIPU, acima mencionada, deve, ainda, a entidade titular proceder à consolidação da Rua Batalha do Viso e a Rua D que consiste no prolongamento da Rua José Carlos Ary dos Santos. A Rua da Batalha do Viso, a Rua A e a Rua B encontram-se interligadas através do prolongamento da Rua B, a oeste, evitando desta forma a existência de ruas em impasse e facilitando a fluidez do trânsito local.

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

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



A operação urbanística pretendida encontra-se abrangida por servidões administrativas e restrições de utilidade pública a seguir identificadas, e as quais se pronunciaram, favoravelmente, no âmbito do pedido de informação prévia n.º 12/22.

- **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.

- **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.

- **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.

Foram, também, auscultados os serviços internos e externos, abaixo identificados, conforme previsto no disposto do art.º 23.º do REUMS, 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, os quais emitiram os seus pareceres no âmbito do Pedido de Informação Prévia n.º 12/22, devidamente, aprovado:

- **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.

- **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.*”

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 e ainda para o desenvolvimento de rede viária nos termos acima expostos (sendo que, apenas o custo desta será efetuada por dedução da TRIU).



Tratando-se de uma operação de loteamento constituída por vinte oito lotes e 113 fogos, localizada em áreas sensíveis, integrada em Rede Natura 2000 – PTCON0010 Arrábida/Espichel, ficou 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). Neste sentido, em sede do presente pedido de licenciamento, o particular remeteu à autoridade da AIA (CCDR-LVT), os elementos para decisão de sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental, identificados no anexo IV do RJAIA, a qual **mereceu decisão favorável condicionada**, à apresentação de elementos em fase de Projeto de Execução, **conforme Declaração de Impacte Ambiental (DIA)** emitida pela entidade competente, e apresentada com o req.to n.º 9083/24.

Considerando a exposição, apresentada pelo particular, onde solicita que a condição da apresentação do pedido de licença para obras de demolição das edificações pré-existentes, não seja exigida no momento do licenciamento do loteamento, mas que esta condição seja prorrogada até ao momento da emissão do título, respetivo, onde se dá transformação fundiária, efetivamente, por parte deste setor, **não se vê inconveniente da condição ser protelada para momento posterior. Pese embora se trate de uma questão do foro jurídico privado e cuja resolução deve ser acautelada pelo particular e à qual a Câmara Municipal Setúbal, é totalmente alheia, alerta-se que o requerente deve apresentar o procedimento de licença de demolição até dois meses antes do início dos trabalhos, ficando a operação urbanística a isso condicionada, nos termos e para os efeitos da alínea b) do artigo 157.º do CPA.**

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.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando, genericamente, os parâmetros urbanísticos estipulados no PDM, em vigor, para o local. Porém, no decorrer da execução das obras de urbanização, deverá respeitar as condições invocadas pelas entidades intervenientes e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

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 úteis, 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.



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.

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)

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

Face ao exposto, propõe-se que:

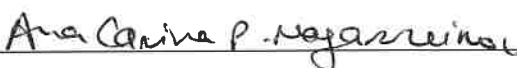
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1, do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor, e do n.º 1 do art.º 5.º do RJUE, na redação em vigor a aprovação da planta síntese de loteamento, condicionado:

- a) Apresentação do pedido de licença, autónomo, de obras de demolição das edificações pré-existentes, **até dois meses antes do início dos trabalhos, ficando a operação urbanística a isso condicionada, nos termos e para os efeitos da alínea b) do artigo 157.º do CPA.**
- b) Respeitar as condições invocadas na Declaração de Impacte Ambiental, emitida pela CCDR-LVT.
- d) Realização de contrato de urbanização para reforço das infraestruturas existentes, rede de abastecimento de água, e ainda para desenvolvimento de rede viária nos termos acima expostos (sendo que, apenas o custo desta será efetuada por dedução da TRIU).
- e) Respeitar as condições invocadas pela Agencia Portuguesa do Ambiente.

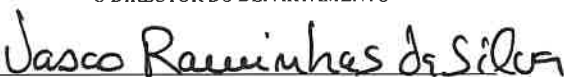
O TÉCNICO



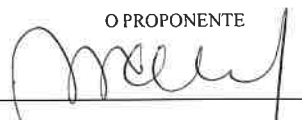
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstencões;

 17 Votos 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

