

B/48.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

26/2024

PROPOSTA

Nº

228/2024/DURB/DIGU

Realizada em

11/12/2024

DELIBERAÇÃO Nº

724/2024

Assunto: Processo N.º: 56/24

Titular do Processo: BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.

Requerimento N.º: 8100/24

Requerente: BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.

Local: QUINTA DO VALE DA ROSA

Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO

Data: 2024/11/25

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia para alteração a loteamento industrial

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, foi requerido um Pedido de Informação Prévia simplificado, sobre a viabilidade de alteração ao loteamento industrial com alvará n.º 3/85 para afectar ao uso habitacional complementado com terciário.

Respeita a pretensão ao conjunto dos 99 lotes constituídos, com a área total de intervenção documentada de 396 399.00m², sitos no topo nordeste do Vale da Rosa. Encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Quinta do Vale da Rosa e Zona Oriental de Setúbal I (PPVR), publicado sob Edital n.º 199/2008 no Diário da República n.º 44, 2ª série, de 3 de Março, sobrepondo-se à Área 2 ali definida. Integra três zonas distintas (A, B e C), bem como a superfície a ser ocupada pelo Complexo Desportivo Municipal.

De acordo com a proposta apresentada, é pretendida informação prévia sobre a viabilidade para:

- Alteração ao alvará de loteamento industrial n.º 3/85, indo ao encontro do reparcelamento previsto no PPVR para o perímetro identificado como Área 2;
- Constituição de 95 lotes- 21 para habitação colectiva + 66 para habitação colectiva complementada com terciário + 8 para moradias unifamiliares;
- Adequação da proposta à integração da área afecta ao Complexo Desportivo Municipal (175 165.00m²);

CR.

- d) Inclusão das áreas confinantes, de domínio público, nomeadamente estradas e caminhos municipais envolventes à área de intervenção, em particular o nó de ligação a ponte, as vias circundantes e a rotunda a nascente;
- e) Integração de espaço verde para uso público;
- f) Estrutura viária interna e de ligação à rede circundante;

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Quinta do Vale da Rosa e Zona Oriental de Setúbal I (PPVR), publicado sob Edital n.º 199/2008 no Diário da República n.º 44, 2ª série, de 3 de Março, sobrepondo-se à Área 2 ali definida. Integra três zonas distintas (A, B e C), bem como a superfície a ser ocupada pelo Complexo Desportivo Municipal.

Face ao PPVR, o prédio em causa localiza-se na categoria de Espaço habitacional de média densidade, ao qual é aplicável o disposto no art.º 19º do respectivo regulamento, conjuntamente com os critérios estabelecidos nos artigos 31º (Zona A), 32º (Zona B) e 33º (Zona C), do mesmo diploma.

Nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 13º do RJUE, é dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas, que já tenham sido objecto de parecer favorável no âmbito da aprovação de Plano de Pormenor.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto para o local, no PPVR, no PDM em revisão e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à informação prévia favorável.

Pela realização da operação urbanística subsequente é devido o pagamento de Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, no montante de 3.547.387,71 € (três milhões quinhentos e quarenta e sete mil trezentos e oitenta e sete euros e setenta e um cêntimos), correspondentes à área a afectar ao uso de habitação e terciário, acrescida da taxa pela compensação por não cedência para espaços verdes de utilização colectiva, a integrar o domínio público municipal, no valor global de 1.578.458,27 € (um milhão quinhentos e setenta e oito mil quatrocentos e cinquenta e oito euros e vinte e sete cêntimos).

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 redacção em vigor e do n.º 4 do art.º 5º do RJUE, na redacção em vigor, a aprovação da informação prévia favorável quanto à implantação das edificações; compatibilização entre a proposta e o disposto no PPVR; áreas de construção a afectar aos diversos usos, programa de utilização das edificações e estacionamento; áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva/ habitação pública de custos controlados ou arrendamento acessível e infraestruturas viárias, condicionada à apresentação, em sede da operação urbanística subsequente dos elementos designados no parecer técnico, contrato de urbanização, protocolo a celebrar entre o Município e o promotor, incidindo sobre a área a ceder para o Complexo Desportivo Municipal e a perequação de encargos/benefícios entre os diversos proprietários.

Deverá ainda a Câmara Municipal deliberar que a operação urbanística projectada fica sujeita ao procedimento de Comunicação Prévia e não dispensa a realização das consultas necessárias à devida instrução.

O presente procedimento encontra-se dispensado de consulta pública por a mesma ter sido realizada no âmbito do PPVR.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redacção em vigor.

O TÉCNICO

Carla Romão

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Magalhães

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

José Ramalho da Silva

O PROPONENTE

Melhor

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra: _____

Abstenções: _____ Votos a Favor: 11

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos 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

Apelo

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]