



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

26/2024

PROPOSTA

N.º

232

2024/DURB/DIGU

Realizada em

11/12/2024

DELIBERAÇÃO N.º

728/2024

**Assunto:** Processo N.º: 70/73      **Titular do Processo:** JOÃO BARROSO & FILHO, UNIPESSOAL LDA.  
**Requerimento N.º:** 3563/22  
**Requerente:** JOÃO BARROSO & FILHO, UNIPESSOAL LDA.  
**Local:** VALE DO COBRO  
**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO

**O Técnico:** CARLA MARIA MENDES ROVISCO

**Data:** 2024/12/05

**PROPOSTA DE: Licença para alteração ao alvará de loteamento n.º 3/84**

Ao abrigo do disposto no art.º 27º 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 requerida a alteração às especificações do alvará de loteamento n.º 3/84.

Respeita a pretensão ao conjunto dos 99 lotes constituídos, com a área total de intervenção documentada de 396 399.00m<sup>2</sup>, 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.

Respeita a pretensão aos Lotes n.º 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, inscritos sob as matrizes urbanas n.º 12398 a 12400 e 12404 a 12415, constituídos ao abrigo do alvará de loteamento n.º 3/84 de 24 de Fevereiro, emitido na sequência do processo de loteamento n.º 70/73, denominado «Vale do Cobro e Porquinhos da Índia».

De acordo com os elementos apresentados é pretendida Licença para:

a) Alteração dos parâmetros de edificabilidade para as fases de execução 3, 4 e 5, anteriormente criadas, designadamente:

i. Criação de 13 lotes adicionais perfazendo um total de 28 lotes propostos (n.º 30 a 57), em lugar dos 15 existentes (n.º 14 a 29, excluindo o Lt. 17) e respectiva renumeração;

CR.

- ii. Relocalização e distribuição da localização dos novos lotes habitacionais (537 fogos-8pisos+2caves);
  - iii. Implantação de edifício independente destinado a comércio/ serviços no canto sudoeste da área objecto da pretensão;
  - iv. Redefinição das áreas de cedência, obras de urbanização e infra-estruturas.
- b) Adequação dos parâmetros urbanísticos à nova proposta.

Face ao disposto no Plano Director Municipal em vigor (adiante PDM), o prédio encontra-se abrangido por duas classes de espaço distintas:

- A área a poente (lotes 30 a 49) integra a classe de espaço urbano, área consolidada, com malha habitacional de edifícios agrupados, aplicando-se o disposto nos art.º 65º a 69º do respectivo regulamento.
- A área a nascente (lotes 50 a 57) é caracterizada por ser uma zona de expansão urbana integrante de um espaço urbanizável de alta densidade, com disposições nos art.º 99º e 100º do mesmo diploma.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto para o local, no PDM em vigor e em revisão e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à aprovação da alteração requerida.

Uma vez que a alteração à licença de loteamento não configura um procedimento simplificado, foi a mesma precedida de audiência prévia dos interessados, feita via Edital n.º 263/2024/CMS, de acordo com o previsto no n.º 8 do art.º 27º do RJUE, nos termos da alínea c) do art.º 27º do REUMS, não tendo sido recepcionada qualquer reclamação/sugestão que se oponha ao deferimento da pretensão.

Foram efectuadas as necessárias consultas a entidades externas, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), pronunciando-se as mesmas favoravelmente.

Pela realização da operação urbanística em causa 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 978.108,71 € (novecentos e setenta e oito mil cento e oito 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, no valor de 433.167,02 € (quatrocentos e trinta e três mil cento e sessenta e sete euros e dois cêntimos) e para equipamentos de utilização colectiva/habitação a custos controlados, no valor de 1.052.993,00 € (um milhão cinquenta e dois mil novecentos e noventa e três euros), a integrar o domínio público municipal.

Será igualmente considerada a compensação por área não cedida, constante do alvará vigente, com destino a equipamentos ou terciário, no montante global de 301.354,30 € (trezentos e um mil trezentos e cinquenta e quatro euros e trinta cêntimos).

As obras de urbanização encontram-se sujeitas ao procedimento de Comunicação Prévia a ser apresentada no prazo de 1 ano e não dispensa a realização das consultas necessárias à devida instrução, bem como a resposta às condições identificadas no parecer técnico anexo à presente proposta.

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 redacção em vigor e do n.º 3 do art.º 20.º do RJUE, na redacção actual, a aprovação da alteração às especificações do alvará de loteamento n.º 3/84 de 24 de Fevereiro, consubstanciado no requerimento inicial n.º 3563/22 de 22 de Abril.

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 57.º da Lei n.º 75/2013, na redacção em vigor.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Carla Rovino

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

José Ramalho de Silva

O PROPONENTE

[Assinatura]

APROVADA / ~~REJEITADA~~ por:            Votos Contra;

           Abstenções;

11 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]