

B) 158.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

27/2022

PROPOSTA

Nº 886/2022/DURB/DIGU

Realizada em

21/12/2022

DELIBERAÇÃO Nº

4283/2022

Assunto: Processo N.º 14/21 **Titular do Processo:** ATOMOPRECIOSO, Lda
Requerimento N.º: 3180/21
Requerente: ATOMOPRECIOSO, Lda
Local: QUINTA DE S. JORGE
Freguesia: GAMBIA-PONTES-ALTO GUERRA

O Técnico: PAULA MARIA GUERREIRO SOARES FIGUEIRA PASCOA

Data: 24/11/2022

PROPOSTA DE: Informação Prévia favorável relativa a Loteamento Urbano.

Respeita a pretensão a **pedido de informação prévia, ao abrigo do disposto no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 555/99** de 16 de dezembro (RJUE), com a redação em vigor.

A proposta incide sobre um prédio urbano, inscrito sob o artº 3822 da freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra, com a área coberta de 99m² e um total de 28.848,25m².

Pretende o requerente a viabilidade de construção de loteamento urbano, que consubstancia a divisão da parcela dando origem à constituição de 25 lotes: 24 destinados a uso Habitacional (moradias unifamiliares) e 1 para uso comercial e de Serviços.

No desenho proposto, são ainda consideradas áreas verdes a norte do loteamento, um parque infantil de 80m² e um percurso ciclável de ligação entre a zona habitacional e a zona de comércio/serviços.

A área total de construção é de 7.538,27m², sendo que apenas 653,44m² se destinam ao uso comercial/serviços.

Os edifícios habitacionais têm uma cêrcea máxima de 6,5m (2 pisos) e para o edifício destinado a comércio, está prevista uma cêrcea de 5m, não estando previstas caves em qualquer dos casos.

São propostas áreas de cedência para Espaços Verdes e Equipamentos, de utilização coletiva, com as áreas de 1.438,56m² e 1.247,42m², respetivamente. Sendo que a proposta contempla uma área de cedência superior á exigível.

Em termos de ordenamento do PDM a pretensão insere-se em Espaço Urbanizável de Baixa Densidade H1 - Não programado, consubstanciando assim áreas de expansão urbana, destinada aos usos de habitação e terciário que carecem ainda de infraestruturas urbanas.

Nestes termos, conforme previsto na alínea d) do n.º 2 do Art.º 92 do PDM, o licenciamento da presente operação de loteamento só pode fazer-se após: a execução das obras de infraestruturas definidas pela CMS ou realização de contratos de urbanização entre a CMS e os promotores que estabeleça as condições da sua execução.

Face ao exposto aplicam-se os índices urbanísticos previstos nos artigos 92º a 96º bem como 116º,117º, 127º, 128º e 129º do regulamento do PDM.

A proposta cumpre os parâmetros urbanísticos definidos no PDM, em vigor, para o local, nomeadamente: Índice bruto, cêrcea máxima, dimensão dos lotes, n.º de lugares de estacionamento, densidade habitacional e cedências para espaços verdes e para equipamentos, de utilização coletiva.

Não obstante ao acima exposto, em termos de condicionantes, verificou-se que o prédio se encontra abrangido por quatro servidões / restrições administrativas: Lei da água; Espécie arbórea protegida – Oliveiras; Linhas elétricas de média e muito alta tensão e Gasoduto.

Nestes termos a operação urbanística foi submetida ao prévio parecer das entidades externas legalmente competentes, a realizar nos termos previsto no art.º 13º e 13ºA do RJUE, nomeadamente:

APA-ARH – âmbito: Nos termos do n.º 7 do artigo 40º da Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro – Parecer Favorável

ICNF e DRAPLVT – âmbito: Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de Maio e Decreto-Lei n.º 120/86 de 28 de Maio – Favoráveis

REN – âmbito: Decreto-Lei n.º 43335 de 19 de Novembro de 1960, Decreto-Lei n.º 26852 de 30 de Julho de 1936 (alterado pelo Decreto-Lei n.º 446/76 de 5 de Junho), no regulamento de licenças

para instalações elétricas e no regulamento de segurança de linhas elétricas de alta tensão (Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro) – Favorável

Foram também consultados, no âmbito das suas competências, os seguintes serviços: E-Redes; GAGIAS em articulação com as Águas do Sado; Divisão de Higiene Urbana e Divisão de Planeamento Urbanístico (Vias e Paisagismo), cujos pareceres foram favoráveis com indicações de especificações técnicas a cumprir em procedimento futuro.

A planta apresentada em anexo ao requerimento n.º 4369/22 já contempla o cumprimento dos rácios previstos para as áreas de cedência.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local e demais legislação aplicável.

Á pretensão é aplicável a Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, no montante total de 349.513,83 Eur, consoante os usos que se discriminam:

Triu (habitação) = 6.884,83 x 45 = 309.817,35 Eur

Triu (Comércio/Serviços) = 653,44 x 60,75 = 39.696,48 Eur

Assim, 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 3 do art.º 20º do RJUE, na redação em vigor, a aprovação da Informação Prévia Favorável, condicionada ao cumprimento das disposições mencionadas nos pareceres emitidos pelos serviços/entidades consultadas.

Deverá ainda a Câmara Municipal deliberar que de acordo com o disposto no artº 17º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro com a redação em vigor, caso a operação urbanística a apresentar no prazo de um ano, consubstancie os exatos termos da presente proposta, fica sujeita ao procedimento de Licença administrativa, em virtude das necessárias obras de urbanização relativas ao reperfilamento, repavimentação e beneficiação da rede viária envolvente, dispensando a realização de novas consultas externas.



Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.


O TÉCNICO



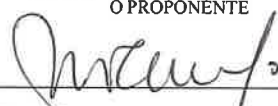
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Vasco Ramalho de Sousa

O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE




APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; 11 Votos a Favor.

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

Mod.CMS.06



O PRESIDENTE DA CÂMARA

