



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 08/2023

PROPOSTA

Nº 134 /2023/DURB/DIGU

Realizada em 22/03/2023

DELIBERAÇÃO Nº 582/2023

Assunto: Processo N.º 34/21

Requerimento N.º: 7983/21

Requerente: MARIO GUILHERME MIRANDA FERRO

Local: QUINTA DE VALVERDE

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

O Técnico: TERESA ROSA PEDRAS

Data: 2023/03/03

PROPOSTA: Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de realização de obras de edificação de habitação coletiva

Nos termos do n.º 2 do art.º 14 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), consagrado pelo DL 555/99 de 16/12, na redação em vigor, foi apresentado **pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de obras de edificação de habitação coletiva**, enquadrando-se a presente pretensão a uma operação urbanística de impacte semelhante a um loteamento, conforme previsto no disposto do art.º 24.º do REUMS, conjugado com o art.º 57.º do RJUE

Trata-se de um prédio misto inscrito sob o art.º 1 da seção A da União de Freguesias de Setúbal, com a área total de 87 250m².

Pretende-se a informação sobre a possibilidade de:

- Demolição de ruína.
- Construção de edifício de habitação coletiva, composto por 12 fogos, em banda, com uma STP de 2 378,00m², 8 fogos de tipologia T3, com uma STP de 1506,40m² e 4 fogos de tipologia T4, com uma STP de 871,60m², distribuídos por um piso e aproveitamento de cobertura, sótão, acima da cota de soleira, e um piso abaixo da cota de soleira, cave, assegurando o estacionamento.
- Construção de piscina com 75,00m² e 90m³.

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a operação urbanística em causa encontra-se localizada em Espaço Cultural e Natural, na área de quintas de Setúbal, à qual é aplicável o disposto no art.º 18º nº 1 do respetivo regulamento.

A operação urbanística pretendida encontra-se abrangida por servidões administrativas e restrições de utilidade pública a seguir identificadas:

- **Reserva Agrícola Nacional** sujeito a autorização da Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo, por força do disposto no n.º 1 do art.º 23º do DL 73/2009 de 31/03, com as alterações em vigor, que emitiu parecer favorável.
- **Agência Portuguesa do Ambiente**, por força do n.º 7, do art.º 40º do da Lei nº 58/2005 de 29/12, na redação em vigor dada pelo DL 130/2012 de 22/06 (Faixa de 100m definida para cada lado da linha de água, e por força da Lei n.º 54/2005, com a redação em vigor (Leito e Margem das Águas Fluviais), emitiu parecer favorável condicionado.
- **Instituto da Conservação da Natureza e Florestas** no âmbito da Rede Natura 2000 – Sítio Arrábida Espichel, conforme disposto no art.º 9º do DL 240/99 de 24/04, com as alterações em vigor, emitiu parecer favorável condicionado.
- **Serviço Municipal de Proteção Civil**, no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no Território Continental, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na redação em vigor, emitiu parecer favorável condicionado.

Conforme previsto no disposto do art.º 24.º do REUMS, conjugado com o art.º 57.º do RJUE, foram promovidas as consultas às entidades e serviços, intervenientes, 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. Neste sentido foram consultados os seguintes serviços e entidades:

- **Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU)**, emitiu parecer favorável condicionado, em anexo.
- **E-Redes**, emitiu parecer favorável, condicionado, conforme anexo.
- **Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS)**, à data DIHU, no âmbito do Regulamento do Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Setúbal, emitiu parecer, em anexo.
- **Divisão de Espaços Verdes (DIEV)** no âmbito dos espaços verde, emitiu parecer, em anexo.
- **Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS)**, à data Concessionária dos Sistemas de Abastecimento de Água e de Saneamento de Setúbal, no âmbito da rede de abastecimento de água e de saneamento, emitiu parecer favorável condicionado, em anexo.
- **Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS)**, à data GAGIAS, no âmbito da rede/drenagem pluvial, foi emitido parecer favorável condicionado, em anexo.

A parcela em apreço não se encontra dotada de infraestruturas.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando, genericamente, os parâmetros urbanísticos definidos para o local.

A presente operação urbanística não se encontra inserida em loteamento, ficando sujeita à aplicação da Taxa pela Realização, manutenção e reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIUM), conforme previsto no art.º 51º do



Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, bem como à aplicação taxa prevista pela edificação de piscinas, conforme item 2.2.5.5 da Tabela de Taxas anexa ao RTORMS:

TRIU_Habitação = € 46,82/m² x 2 378,00 m² = **€ 55 668,98 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e oito euros e noventa e oito cêntimos)**

Piscina = € 10,35/m³ x 90m³ = **€ 931,50 (novecentos e trinta e um euros e cinquenta cêntimos)**

Nos termos do art.º 129.º do regulamento do PDM, a operação urbanística ficará sujeita a cedências para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, devendo ser cedida ao município 240m² (120m² para cedência de espaços verdes e de utilização coletiva de 120m² de espaços de equipamento de utilização coletiva).

Pese embora, não tenha sido referenciada tais áreas na presente proposta, o requerente está disponível para ceder na área do prédio em causa, atendendo à proximidade com a Quinta de São Paulo a totalidade da zona de montado, ou mais área. Esta matéria foi objeto de apreciação pela DIPU, que não vê inconveniente na aceitação da proposta apresentada pelo requerente, desde que sejam acauteladas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

No que respeita à aplicação das taxas urbanísticas, informa-se que o valor a cobrar se estima em **€ 56 600, 48, (cinquenta e seis mil, seiscentos euros e quarenta e oito cêntimos)** ficando, contudo, este valor sujeito 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 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 4 do art.º 5º do RJUE, na redação em vigor, a aprovação da informação prévia favorável, condicionada à apresentação de elementos, em sede de licenciamento e com as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

- À retificação da legenda, da proposta apresentada, onde foi indicado *Piso 1*, deverá ser alterado indicando *Aproveitamento de cobertura/sótão*.
- À formalização/constituição da servidão de passagem, devendo a mesma ser registada;
- Ao plano geral de aproveitamento e uso de toda a quinta, nos termos da alínea d) do ponto 1 do art.º 18º do PDM.
- À aquisição da parcela confinante para cumprimento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no Território Continental.
- Às condições invocadas nos pareceres emitidos das entidades e serviços intervenientes.
- Ao contrato de urbanização pela ausência de infraestruturas e de acordo com os pareceres emitidos pelos serviços intervenientes, a presente operação urbanística ficará sujeita ao reforço de infraestruturas de abastecimento de água e águas residuais domésticas.



Deverá ainda a Câmara Municipal deliberar, nos termos do n.º 3 do art.º 16.º RJUE, que a operação urbanística projetada fica sujeita a licença administrativa, conforme previsto no n.º 2 do art.º 14 do RJUE, e dispensa a realização das consultas externas, conforme estabelecido no n.º 3 do art.º 16º do RJUE.

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 redação em vigor.

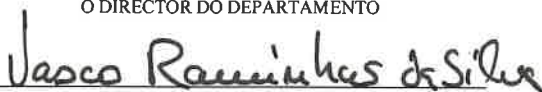
O TÉCNICO



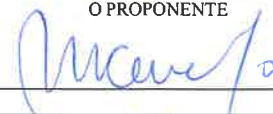
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra;

 Abstenções;

10 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

