



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 01/2025

PROPOSTA

N.º 04/2025/DURB/DIGU

Realizada em 08/01/2025

DELIBERAÇÃO N.º 10/2025

Assunto: Processo N.º 828/95

Titular do Processo: GAMMA MU, UNIPESSOAL, LDA

Requerimento N.º: 8385/22

Requerente: GAMMA MU, UNIPESSOAL, LDA

Local: PADEIRAS - ESTRADA DE ALGERUZ (E.M.542)

Freguesia: GÂMBIA - PONTES - ALTO DA GUERRA

O Técnico: PAULA MARIA GUERREIRO SOARES FIGUEIRA PASCOA

Data: 20/12/2024

PROPOSTA DE: Ratificação de acto de Licenciamento de operação de Loteamento Urbano sito em Padeiras.

Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 o artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redação em vigor (RJUE), foi apresentado um pedido de **licenciamento de operação de loteamento**, sito no Poço Mouro, freguesia de Gâmbia - Pontes - Alto da Guerra.

Trata-se de um prédio misto, cuja parte Rústica está inscrita sob o artº 126 da seção B da freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra e a parte urbana sob os artº n.º 1089, n.º 1151, n.º 1157 e n.º 1154 da mesma freguesia, com a área total de 43.125,00m².

A proposta consubstancia uma operação de loteamento urbano, constituído por 42 lotes. Sendo 41 dos quais destinados á construção de moradias unifamiliares isoladas, com a possibilidade de dois pisos acima da cota de soleira, acrescidos de um em cave, num total de 7.600,00m² de área de construção. O lote sobranste, destina-se ao uso comercial/serviços, com uma área total de construção de 180m², sendo assim proposta uma STP total de 7.780,00m².

Estão previstos 55 lugares de estacionamento exteriores e 84 lugares no interior dos lotes, num total de 139 lugares.

São contempladas áreas de cedência para Espaços Verdes e para Equipamentos de Utilização Coletiva/Habitação Pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, com as áreas de 1.576,70m² e 568,60m², respetivamente, encontrando-se assegurado o dimensionamento previsto nos termos do Plano Diretor Municipal em vigor.

Nos termos do disposto no Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDM), a parcela encontra-se abrangida por duas classes de solos Espaço Urbanizável de Baixa Densidade H1 (cerca de 34.015,00m²), e Espaço Agrícola e florestal (cerca de 9.110,00 m²). Contudo, a operação de loteamento em apreço implanta-se na área da parcela classificada como Urbanizável de Baixa Densidade, pelo que se aplica os índices urbanísticos previstos nos artigos 95º, 96º, 116º, 117º, 127º, 128º e 129º do citado regulamento.

A proposta de ocupação constante no requerimento n.º 5016/24, cumpre os parâmetros acima referidos.

Foram consultados os serviços/entidades externas:

- GARIU, parecer favorável condicionado;
- DIEV, parecer favorável condicionado;
- APA – ARH Alentejo - parecer favorável condicionado;
- EREDES- parecer favorável condicionado;
- SMS - parecer favorável condicionado;
- DIPU, pareceres favoráveis, condicionados;
- Pronunciou-se também a Divisão de Planeamento Urbanístico, através da informação técnica de 18.12.2024, no âmbito do Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJAIA), onde declara ser dispensável a sujeição do projeto a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental desde que cumpridas as medidas de mitigação apresentadas no Capítulo 7 – Identificação das Medidas de Minimização e/ou compensação do relatório do Estudo Ambiental.

Através do EDITAL N.º 309/2024/CMS, foi efetuado o procedimento de “Consulta Pública” previsto no art.º 26 do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal, não tendo existido reclamações/sugestões relativas à proposta em questão.

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, pelo que nada obsta à aceitação da proposta consubstanciada no requerimento n.º 8583/22 retificada pelos elementos anexos ao requerimento n.º 5016/24, ficando a mesma condicionada ao cumprimento dos pareceres emitidos, bem como das medidas de mitigação apresentadas no Capítulo 7 – Identificação das Medidas de Minimização e/ou compensação do relatório do Estudo Ambiental acima referidas.



No que respeita à aplicação da Taxa de Realização, manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no artigo 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, informa-se que o valor a cobrar se estima em:

TRIU habitação = 48,41€/m² x 7.600,00m = 367.916,00€

TRIU serviços = 65,36€/m x 180,00m² = 11.764,80€

TRIU total = TRIU habitação + TRIU serviços = 379.680,80€

Ficando contudo, a operação em causa, sujeita a alteração do referido valor, conforme tabela de taxas oportunamente em vigor.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, nos termos e para os efeitos do artigo 35.º, n.º 3 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, ratificar o acto já praticado pelo Senhor Presidente (Operação de loteamento favorável condicionada), conforme informação técnica em anexo.

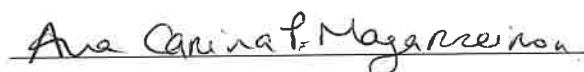
Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, nos termos do artigo 57.º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Em anexo: informação técnica.

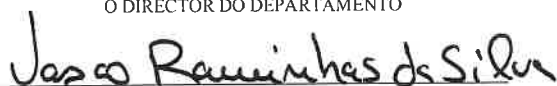
O TÉCNICO



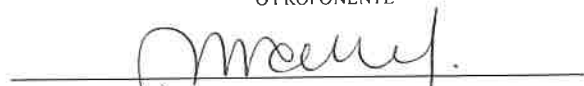
O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstencões;

 11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELO ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



A Chefe do DURB/DIGU

*Ana Carina P. Magarreira*Ana Carina P. Magarreira (Dra.)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 186/24/DURB, de 15 de julho)

20-12-2024 - Concordo

Câmara Municipal de Setúbal
Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 828/95
 Requerimento N.º: 9536/24
 Data de Entrada: 10/12/2024
 Designação do Requerimento: Aperfeiçoamento - Junção elementos
 Requerente Principal: GAMMA MU, UNIPESSOAL, LDA
 Localização da Obra: PADEIRAS - ESTRADA DE ALGERUZ (E.M.542)
 Freguesia: Gâmbia - Pontes - Alto da Guerra

O Diretor do DURB

*Vasco Raminhas da Silva*Vasco Raminhas da Silva (Dr.º)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 173/24/GAVRC, de 12 de julho)

26-12-2024 -

Concordo

A Vereadora
Rita Carvalho

Nome do Técnico: Paula Figueira
 Unidade Orgânica: SAIT - Setor de Apreciação e Informação Técnica
 Data da informação: 2024/12/20

*W. G. 17*No uso de competência delegada
e subdelegada por despacho
n.º 177/2024/GAP de 11 de julho

26-12-2024 - Concordo

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL:

Através do requerimento n.º 8385 de 30.09.2022 foi apresentado **pedido de licenciamento de operação de loteamento** ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redação em vigor.

*DE acordo***2. ANTECEDENTES**

A presente pretensão consubstancia um pedido de reapreciação da proposta inicialmente apresentada (através do requerimento n.º 2207/18) que obteve aprovação por despacho de 25.06.2018, tendo contudo, sido declarada a sua caducidade conforme disposto no ofício n.º 2277/21.

Paula Figueira
*20.12.2024***3. ANÁLISE DO PEDIDO:****3.1 Legitimidade e cadastro:**

Conforme informação do Setor de Instrução de Processos e Análise Liminar de 24.11.2022:

- o pedido é formulado por GAMMA MU, Unipessoal lda, na qualidade de proprietária;
- trata-se de um prédio misto, com a área de 43.125,00m², cuja parte rústica se encontra inscrita a sob o artº 126 da seção B da freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra e a parte urbana sob os artº 1089,1151,1157 1154 da mesma freguesia.

Conforme referido na memória descritiva as construções existentes são a demolir.

3.2 Instrução do pedido:

No que respeita a este sector, inicialmente o pedido não se encontrava em conformidade com o disposto na Portaria 113/2015 de 22 Abril. Contudo, após três pedidos de prorrogação de prazo para entrega de elementos, veio o requerente através dos requerimentos n.º 506/23; n.º 7198/23, n.º 9476/23 e 5016/24 apresentar os documentos em falta bem como as peças gráficas retificadas face às situações solicitadas pelos serviços.

Ana

Foram promovidas consultas às entidades externas / serviços internos cujos pareceres se verificaram necessários (APA –ARH; Gargas; E-Redes; DIPU; DIEV; DAAE; DOM).

Através dos ofícios n.º 2076/23 e n.º 2521/23 foram transmitidos ao requerente o teor dos pareceres acima referidos e solicitada apresentação de planta síntese reformulada face às questões aí invocadas.

Através dos requerimentos n.º 7198/23 e n.º 9476/23, foram apresentados novos elementos, nomeadamente nova planta síntese, reformulada.

Da análise efetuada à proposta de ocupação constante na planta síntese anexa ao ret.º 5016/24, verificou-se que se mantêm a proposta de constituição de 42 lotes, 41 dos quais destinados á construção de moradias unifamiliares isoladas, com a possibilidade de dois pisos acima da cota de soleira, acrescidos de um em cave, num total de 7.600,00m² de área de construção.

O lote sobranste, destina-se ao uso comercial/serviços, com uma área total de construção de 180m², sendo assim proposta uma STP total de 7.780,00m².

As áreas de cedência para espaços Verdes e Equipamento, ambos de utilização coletiva, apresentam 1.576,70m² e 568,60m² respetivamente.

Mantêm-se a generalidade dos parâmetros urbanísticos, sendo apenas alteradas:

- a. as áreas dos lotes 28 a 42 que passam a integrar no seu logradouro a área confinante classificada atualmente como agrícola e Florestal (salvaguardando-se que se trata de uma áreas “*non aedificanti*”);
- b. As configurações/limites dos lotes 27, 28 e 29 de modo a ser preservado um exemplar de sobreiro existente.

4. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Em termos de ordenamento do PDM a pretensão insere-se em duas classes de solos Espaço Urbanizável de Baixa Densidade H1 (cerca de 34.015,00m²), aplicando-se os índices urbanísticos previstos nos artigos 95º, 96º, 116º, 117º, 127º, 128º e 129º do regulamento e Espaço Agrícola e florestal (cerca de 9.110,00 m²).

Não foram detetados solos RAN, nem REN. No entanto, tendo-se verificado a existência de linha de água cartografada, foi efetuada consulta á APA ARH Alentejo, cujo parecer de teor FAVORÁVEL, foi emitido através da Corresp. n.º 9/23 de 04.01.2023.

A operação de loteamento em apreço incide na área da parcela classificada como Urbanizável de Baixa Densidade, pelo que se aplicam os seguintes parâmetros:

- Índice Ut. Bruto: « 0,3
- Usos: »80% Hab / «20% outros
- Densidade: 15 f / ha
- Área min lotes: 400m²
- Cércia Max: 6,5m

Sendo a área da parcela de 43.125,00m² e a superfície total de pavimentos de 7.780,00m² os parâmetros acima referidos encontram-se cumpridos.

A implantação das construções e telheiros está definida pelos polígonos de implantação desenhados nos lotes em planta de síntese.



Nos termos do disposto no artigo 129º do Regulamento do PDM, a proposta deverá contemplar uma cedência para Espaços Verdes de Utilização Coletiva e outra para Equipamentos de Utilização Coletiva, conforme os seguintes rácios:

- **Habitação:** 10m²/fogo, num total de **820,00m²** (410,00m² EVUC+ 410,00m² EUC) para o domínio municipal.
- **Serviços:** 25m²/100m²a.b.c., num total de **90,00m²** (180,00 x 25)/100 EVUC + (180,00 x 25)/100 EUC

A proposta assegura assim o dimensionamento das áreas de cedências previstas.

Relativamente ao estacionamento, é garantido o estabelecido no Art.º 125 do Regulamento do PDM, com a criação de 84 lugares no interior dos lotes, e ainda 55 lugares de estacionamento no exterior.

De acordo com o acima exposto encontram-se cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: Índice bruto, cêrcea máxima e dimensão dos lotes, n.º de lugares de estacionamento, densidade habitacional, e cedências para espaços verdes e equipamentos.

De acordo com a carta de Ocupação do Solo em vigor, e salvo melhor opinião, a área da intervenção proposta não configura solo rústico, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do Art.º 71º do Dec. Lei n.º 80/2015 de 14/05 uma vez que se encontra classificada face ao PDM em vigor como Urbanizável de baixa densidade. Nestes termos, não se encontra sujeita a consulta á entidade competente, no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Á proposta é aplicável Taxa Reforço e Manutenção e Infraestruturas Urbanísticas, nos termos do disposto no artigo 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e cujo montante seguidamente se simula:

TRIU habitação = $48,41\text{€}/\text{m}^2 \times 7.600,00\text{m} = 367.916,00\text{€}$

TRIU serviços = $65,36\text{€}/\text{m} \times 180,00\text{m}^2 = 11.764,80\text{€}$

TRIU total = TRIU habitação + TRIU serviços = 379.680,80€

Através do reqt.º 806/23, foram apresentados:

- Termo de responsabilidade do coordenador dos projetos de especialidade e arquitetura;
- Termo de Conformidade com o Regulamento Geral do Ruído;
- Termo de responsabilidade do Autor do Projeto da Rede de Abastecimento de Águas;
- Termo de responsabilidade do Autor do Projeto da Rede de Gás Combustível;
- Termo de responsabilidade pelo projeto ITUR.

Os elementos em causa dão cumprimento ao disposto na informação técnica deste setor de 16.12.2022.

Através da sua informação de 24.01.2024 a DIPU-Paisagismo, emitiu parecer relativo às alterações acima referidas bem como ao projeto de arranjos exteriores, salientando que:

“(…)

1. No anterior projeto de arquitetura estava prevista a instalação de ETAR junto ao espaço de cedência para equipamentos de utilização coletiva. A atual Planta Síntese refere em legenda uma área de cedência para instalação da ETAR com 132,10m², mas, contudo, não a identifica em desenho, situação a ser esclarecida.

2. A área classificada face ao PDM em vigor como Espaço Agrícola e Florestal, e não integrada nas traseiras dos lotes 28 a 42, é considerada como área remanescente do loteamento. Atendendo a que não está prevista a sua cedência ao Município, e dado estar corretamente previsto o tratamento paisagístico desta área, coloca-se a questão de quem será a manutenção e gestão futura deste espaço, situação a ser clarificada de igual forma.

3. De acordo com informação anteriormente prestada nos termos do artigo 6º do REUMS deverá ser garantido no interior dos lotes um índice máximo de impermeabilização de 70% da área do terreno, situação que deverá ser referenciada na Planta Síntese do Loteamento.

(…)”

A DIPU-Rede viária, através da sua informação de 24.01.2024 emitiu parecer a solicitar revisão do projeto de arruamentos.

Conforme solicitado pela DIPU, o GARIU através de email, datado de 25.01.2024, emite o parecer cujo teor se transcreve:

“No que concerne à apreciação do projeto de Arranjos Exteriores nada há a observar, pelo que concordamos com a proposta apresentada, exceto nos seguintes pontos:

- 1. Papeleira M02 – sugestão –*

A escolha do equipamento em causa é uma opção do promotor/projetista, no entanto, julgamos não se justificar a inclusão deste equipamento, por lado pelo custo de aquisição e por outro, em termos futuros, pelo eventual custo de substituição. A presente papeleira proposta, será num futuro, caso se danifique, substituída por uma papeleira idêntica à apresentada em M01, pelo que, poderá ser o modelo M02, já substituído pelo modelo M01.

2. *Vedação MO8*

De acordo com o caderno de encargos o afastamento entre postes é de 1m, o que não garantirá o impedimento de "saídas intempestivas" das crianças para a estrada EM542 ou para o arruamento projetado. Deverá funcionar como guarda e não como mero balizamento do espaço. Deverá ser cumprida a legislação em vigor, assim como as normas gerais.

3. *Equipamento EQ1 e EQ2*

Tratam-se modelos e marcas não utilizados por esta Câmara, no entanto, nada obsta à sua colocação.

4. *Equipamento EQ3*

O Pannel deverá conter toda a informação, conforme previsto na legislação habilitante. Essa informação será fornecida pelo GARIU, durante a fase de execução da obra.

5. *Com a receção/entrega das obras de urbanização deverá ser entregue dossier completo referente ao espaço infantil e relatório de inspeção que garanta a certificação do espaço infantil e equipamentos."*

A **DIEV** emitiu parecer favorável com condições através da sua informação técnica de 21.02.2024.

No âmbito das restantes consultas efetuadas, foram rececionados os seguintes pareceres, cujo teor já foi comunicado ao requerente:

- **APA-ARH Alentejo** - Favorável Condicionado - Correspondência n.º 9/23 de 04.01.2023;
- **E-REDES** – Favorável Condicionado - Correspondência 564 de 20.01.2023;
- **SMS** – Favorável Condicionado – Correspondência n.º 4579 de 29.05.2023.

Nos termos do disposto na sua informação de 31.05.2023 a DIPU, informou que a proposta se encontra sujeita Avaliação de Impacte Ambiental, conforme previsto no RJAIA.

Não obstante, após análise do estudo ambiental apresentado pelo requerente, através do requerimento n.º 5016/24, veio o referido serviço emitir o parecer técnico de 05/11/2024 que consubstancia a dispensa de sujeição da proposta a avaliação de impacte ambiental, com a condição de serem esclarecidas algumas questões.

Nestes termos, foi solicitada a apresentação, num prazo de 20 dias, dos elementos indicados no ponto 3.1. “Conformidade com o disposto no Anexo IV do RJAIA”, do parecer técnico do gabinete de planeamento, emitido em 05.11.2024.

Mais, através o requerimento n.º 5016/24, veio também o requerente dar resposta às questões suscitadas inicialmente pela Divisão de Planeamento Urbanístico (paisagismo e rede viária).

Através das informações técnicas de 31/07/2024 e 05/08/2024, o Gabinete de Planeamento emite pareceres, cujos teores são favoráveis, encontrando-se esclarecida a questão de manutenção das áreas “non aedificantis” adjacentes aos lote 28 a 42.

Através do requerimento n.º 9536/24, veio o requerente apresentar elementos complementares ao Estudo Ambiental referente ao «Loteamento Urbano das Padeiras», designadamente:

- A apresentação da calendarização das fases do projeto por forma a dar resposta ao à alínea g) do ponto 2 do anexo IV do RJAIA;
- Descrição dos elementos do ambiente suscetíveis de serem consideravelmente afetados pelo projeto proposto, nomeadamente, o descritor território e o descrito bens materiais, indo ao encontro da alínea d) do ponto 3 do Anexo IV do RJAIA.

Após análise dos elementos em causa, informa o serviço competente através do seu parecer de 18.12.2024, que “ *Em resposta, o requerente GAMMA MU, UNIPESSOAL LDA, apresenta, satisfatoriamente, os “esclarecimentos ao estudo ambiental” solicitados, relativos a ambos os pontos, nomeadamente, aos elementos enunciados no Anexo IV do RJAIA.*

Mantem-se, assim, o entendimento de dispensabilidade de sujeição do projeto a procedimento de

Avaliação de Impacte Ambiental condicionado ao cumprimento das medidas de mitigação apresentadas no Capítulo 7 – Identificação das Medidas de Minimização e/ou compensação do relatório do Estudo Ambiental, quer as de carácter geral e de carácter específico indicadas no subcapítulo 4.2 da informação técnica suprarreferida.

Importa ainda salientar que através do EDITAL N.º 309/2024/CMS, foi efetuado o procedimento de “Consulta Pública” previsto no art.º 26 do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal.

Na sequência do acima exposto, a SEAGD, através da sua informação de 17.12.2024, informou que não existiram reclamações / sugestões relativas ao procedimento supra.

5. CONCLUSÃO

Face ao acima exposto, do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada em anexo ao requerimento n.º 8583/22 e retificada pelos elementos anexos ao requerimento n.º 5016/24, não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local e demais legislação aplicável.

Nestes termos, propõe-se a aprovação da pretensão consubstanciada no requerimento n.º 8583/22, retificada pelas peças anexas ao requerimento n.º 5016/24 ficando a mesma condicionada ao cumprimento dos pareceres emitidos, bem como ao cumprimento das

medidas de mitigação apresentadas no Capítulo 7 – Identificação das Medidas de Minimização e/ou compensação do relatório do Estudo Ambiental acima referidas.

Considerando que, i) no contexto do período festivo, apenas se realizou uma reunião de Câmara, no passado dia 11-12-2024; ii) não foi possível, em tempo útil, a realização de uma reunião de câmara extraordinária; iii) face à necessidade, por um lado, de dar cumprimento à norma contida no nº2 do artigo 199.º do RJGIT, e, por outro lado, à eminente publicação da revisão do PDM, em resultado dos quais o local em que se insere a pretensão perde edificabilidade, estamos perante um conjunto de circunstâncias excecionais e urgentes. Circunstâncias em que, pese embora a competência para aprovação da operação de loteamento, seja da Câmara Municipal (conforme estabelecido no artigo 16.º/1 do RJUE), coloca-se à consideração superior a prática do acto, pelo Senhor Presidente, sendo o mesmo sujeito a ratificação na próxima reunião de Câmara, nos termos do artigo 35.º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Em anexo segue proposta para deliberação de Câmara.

- 1) À Chefe de Divisão, Dra. Carina Magarreiro
- 2) Ao Sr. Diretor, Dr. Vasco Raminhas
- 3) Sra. Vereadora Rita Carvalho
- 4) Sr. Presidente

o Técnico,