



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 01/2025 PROPOSTA Nº 05 /2025/DURB/DIGU
Realizada em 08/01/2025 DELIBERAÇÃO Nº 11/2025

Assunto: Processo N.º 11/22 **Titular do Processo:** OLHAR METODICO UNIPESSOAL, LDA
Requerimento N.º: 2055/22
Requerente: OLHAR METODICO UNIPESSOAL, LDA
Local: SITIO DO POÇO MOURO
Freguesia: GÂMBIA - PONTES - ALTO DA GUERRA

O Técnico: Paula Maria Figueira

Data: 2024/12/19

PROPOSTA DE: Informação Prévia Favorável, relativa a Loteamento Urbano sito em Poço Mouro - Ratificação de acto

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 14 do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor (RJUE), foi apresentado um pedido de informação prévia, sobre a viabilidade da constituição de um 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 35 da seção B da freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra e a parte urbana sob o artº 3471 da mesma freguesia, com a área coberta de 70m², sendo de 47.500m² a área total do prédio.

A proposta consubstancia uma operação de loteamento urbano, constituído por 44 lotes, destinada ao uso habitacional, com possibilidade de dois pisos acima da cota de soleira e um em cave destinado a estacionamento, num total de 9.957,86 m² de Superfície Total de Pavimentos (STP).

Estão previstos 82 lugares de estacionamento exteriores para ligeiros e 5 lugares para mobilidade condicionada, no total de 87 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 11.323,94m² e 589,60m², respetivamente.

Nos termos do disposto no Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDM), a parcela encontra-se abrangida por espaço classificado como Urbanizável da baixa densidade (H1) - Não programado, na totalidade da sua área.

Esta classe de espaço integra as áreas de expansão urbana destinada aos usos de habitação e terciário que carecem ainda de infraestruturas urbanas. Nestes termos, a edificação aí a erigir, encontra-se condicionada ao cumprimento do disposto nos art.s: 92º, 93º e 95º do referido instrumento de planeamento.

A proposta de ocupação constante no requerimento n.º 9097/24, cumpre os parâmetros acima referidos.

Não obstante, uma vez que a parcela não dispõe de infraestruturas de saneamento básico, nem a sua realização estar programada pela CMS, a operação urbanística a realizar fica sujeita às seguintes condições:

- existência, completamento ou reforço de redes primárias de saneamento básico nomeadamente, reservatórios e redes de distribuição de água, ETAR e redes coletoras de esgotos;
- realização, completamento ou reforço das redes primárias de saneamento básico nestas Áreas depende da programação dos investimentos necessários em função das necessidades de expansão e crescimento urbano consideradas pela CMS;
- realização, completamento ou reforço das redes primárias de saneamento básico pode ser programada pela CMS quando os promotores de loteamentos ou construções abrangidas por estas Áreas, suportarem os encargos das redes primárias necessárias ao funcionamento dos respetivos empreendimentos.
- Mais, o licenciamento de operações de loteamento ou de obras de construção só pode fazer-se após a execução das obras de infraestruturas definidas pela CMS ou da realização de contractos de urbanização entre a CMS e os promotores que estabeleçam as condições da sua execução.

Foram consultados os serviços/entidades externas:

- SMS, parecer emitido através da Inf. n.º DENG/53/2023_PS;
- E-REDES, parecer favorável condicionado, Corres. n.º 7826 de 08.09.2022;
- CCDRLVT, parecer emitido através da Correspondência n.º 7828/22 de 08.09 alegando não haver lugar a pronúncia;
- APA – ARH Alentejo - parecer favorável condicionado, emitido através da Correspondência n.º 7823/22 de 08.09;
- DIPU, pareceres favoráveis, condicionado aos aspetos mencionados nas informações de 22.11.2024; 03.12.2024; 14.10.2024.
- Pronunciou-se também a Divisão de Planeamento Urbanístico, através da informação técnica de 17.05.2023, no âmbito do Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJAIA), onde declara ser aplicável a sujeição do projeto a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental. Procedimento a realizar no âmbito da operação urbanística subsequente.

Através do EDITAL N.º 307/2024/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 2055 de 04/03/2022 retificada pelos elementos anexos ao requerimento n.º 9079/24.

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:

$$\text{TRIU} = 48,41\text{€/m}^2 \times 9.957,86\text{m}^2 \times 1 = 482.060,00\text{€}$$

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 (informação previa favorável condicionada), conforme informação técnica em anexo.

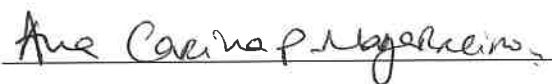
Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, nos termos do artigo 57.º, n.º 3, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Em anexo: informação técnica.

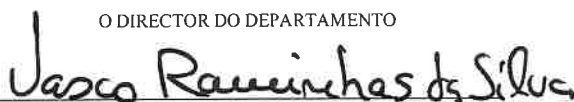
O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



APROVADA ~~REJEITADA~~ por: Votos Contra;

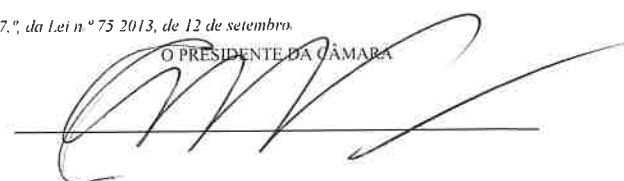
 Abstenções;

11 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



A Chefe do DURB/DIGU

*Ana Carina P. Magarreiro*Ana Carina P. Magarreiro (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: 11/22
 Requerimento N.º: 9079/24
 Data de Entrada: 20/11/2024
 Designação do Requerimento: Requerimentos diversos
 Requerente Principal: OLHAR METODICO UNIPESOAL, LDA
 Localização da Obra: Sítio do Poço Mouro
 Freguesia: S. Sebastião

Nome do Técnico: Paula Figueira
 Unidade Orgânica: SAIT - Setor de Apreciação e Informação Técnica
 Data da informação: 2024/12/16

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 175/24/GAVRC, de 12 de julho)26-12-2024 -
ConcordoA Vereadora
Rita Carvalho*Rita Carvalho*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

Respeita a presente pretensão ao pedido formulado sob o requerimento nº 2055/22, retificado conforme peças anexas ao reqt.º 7606 de 20/09/2024 e 9079/24, relativo a um pedido de informação prévia para uma operação de loteamento, ao abrigo do disposto no n.º 2 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, consagrado pelo DL 555/99 de 16/12, na redação em vigor.

*DE acordo**Paula Figueira**20.12.2024*

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O pedido é formulado por Olhar Metódico Unipessoal, Lda, na qualidade de proprietária.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

Nos termos da sua informação de 08.03.2022, informou o Setor de Instrução de Processos e Apreciação Liminar que:

“Trata-se de um prédio misto, cuja parte Rústica está inscrita sob o artº 35 da seção B da freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra e a parte urbana sob o artº 3471 da mesma freguesia, com a área coberta de 70m², sendo de 47.500m² a área total do prédio.”

Não obstante o acima exposto, as peças gráficas contemplam o valor de 45.387,28m² para área da parcela, resultante do levantamento topográfico efetuado. Conforme declarado na memória descritiva anexa ao reqt.º n.º 3520/22 e n.º 7606/24 “o promotor tomará as devidas diligências para atualizar a área na Conservatória do Registo Predial, quanto à diferença de 2.112,72 m² entre a área medida e registada total, conforme levantamento topográfico.”

Por parte deste setor, salvo melhor opinião entende-se possível prosseguir com a análise e decisão do presente pedido, ficando a retificação da situação a efetuar no âmbito do futuro procedimento para execução da operação urbanística.

Ana Carina P. Magarreiro

2.3.OPERAÇÃO URBANÍSTICA



A proposta reformulada atual, anexa ao reqt.º 9079/24, resulta da consulta externa realizada ao ICFN para abate de sobreiros bem como das observações constantes nos pareceres técnicos do gabinete de planeamento, emitidas a 14/10/2024. Através desse pedido foi identificado a existência de um povoamento de sobreiros que deverá ser mantido. Esta alteração visou assim: a eliminação de 10 lotes a nascente do loteamento e um dos acessos automóveis, de forma a manter o povoamento.

A operação de loteamento, consubstancia a criação 44 lotes, destinados ao uso habitacional, com variações de área entre cerca de 413 m² e os 1.298 m².



As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva apresentam a seguinte quantificação:

- Área destinada a cedência de equipamento de utilização coletiva com 589,60 m²;
- Área destinada a espaços verdes de utilização coletiva com 11.323,94 m².

As cedências das áreas para equipamentos de utilização coletiva são propostas para integrar o domínio privado municipal, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 30º do REUMS.



Existindo a necessidade de cumprir o afastamento à linha de água a manter, localizada a poente do terreno, encontra-se agora identificada com uma área total de 402,43 m².

No âmbito da apreciação da proposta reformulada, anexa ao requerimento n.º 9079/24, o gabinete de Planeamento Urbanístico emitiu as seguintes informações técnicas em 22/11/2024 e 03/12/2024, respetivamente:

Gabinete de planeamento - Paisagismo:

Favorável com os seguintes condicionamentos:

- (...) “A faixa de proteção à linha de água poente, com área de 402,43m², identificada no quadro sinótico como “Áreas passíveis de cedência para domínio público/Infraestruturas”, deverá integrar as áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva.
- A área de “arruamento passagem infraestruturas” (476,32m²), conjuntamente com os lugares de estacionamento e área de arruamentos, integram os “outros espaços destinados a infraestruturas urbanísticas inerentes à operação”, não devendo ser usada a terminologia “passíveis”.
- É assumida pelo requerente a responsabilidade de execução do passeio e ciclovia ao longo da Rua Manuel Gonçalves Branco e esclarecido que não está prevista a localização de nenhuma ETAR, sendo que as ligações das águas residuais serão realizadas à rede pública.
- Mantém-se o exposto quanto à necessidade de obtenção do Título de utilização dos Recursos Hídricos;
- Não obstante o parecer com referencia n.º 511/2023/DRAPLVT, sempre que as condições fitossanitárias dos exemplares de oliveira o permitam deverão ser transplantados para as zonas verdes do loteamento;
- Foi entregue com o requerimento n.º 8530/24, o Pedido de Autorização de Corte n.º CAD-010436/2024, datado de 24 de outubro de 2024, emitido pelo ICNF-DRGVF – LVT para o corte de 10 sobreiros adultos e 204 sobreiros jovens, válido pelo período de um ano. Ressalva-se que existem exemplares que poderiam ser mantidos, desde que se encontrem em bom estado fitossanitário, designadamente os que se sobrepõem às zonas verdes do loteamento (faixa de proteção e enquadramento à via, zonas verdes junto à linha de água;
- A comunicação de abate dos pinheiros deve ser efetuada em sede de licenciamento da operação urbanística;
- Mais é referido “que se mantêm as condições a salvaguardar em sede de licenciamento da operação de loteamento subsequente, mencionadas na informação técnica do serviço em questão de 14/10/2024.

Gabinete de planeamento - Vias:

Favorável: *Da análise efetuada às peças apresentadas, em anexo ao req. " 9079/24 verifica-se que as mesmas estão de acordo com o solicitado ofício n.º 2544/23/DURB/DIGU.*

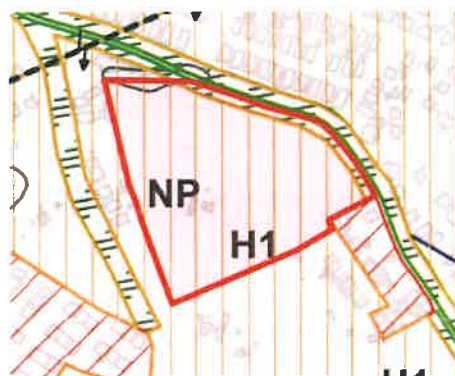
No que respeita aos lugares de estacionamento, entende-se que se encontra cumprido o disposto no artigo 125º do Regulamento do PDM, sendo proposto, em acréscimo aos dois lugares no interior de cada lote previstos (88), mais 85 lugares públicos (82 comuns e 3 para mobilidade condicionada).

Conforme mencionado no termo de responsabilidade relativo ao plano de acessibilidades, a presente proposta de loteamento respeita o Dec. Lei n.º 163/2006 de 8 Agosto.

3. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

• PDM

De acordo com o PDM em vigor, a parcela é abrangida por espaço classificado como Urbanizável da baixa densidade (H1) - Não programado, na totalidade da sua área.



Esta classe de espaço integra as áreas de expansão urbana destinada aos usos de habitação e terciário que carecem ainda de infraestruturas urbanas.

Assim, a edificação aí a erigir, encontra-se condicionada pelo disposto nos art.s: 92º, 93º e 95º do referido instrumento de planeamento, nomeadamente:

- É autorizada a edificação de construções destinadas ao uso predominantemente habitacional, sendo admitidos outros usos (terciário). A proporção máxima admitida, relativamente à superfície total de pavimentos é de:
 - Habitação: igual ou superior a 80% da STP;
 - Terciário: igual ou inferior a 20% da STP
- Os projetos de loteamento e de edifícios em terrenos abrangidos por estas áreas devem respeitar os seguintes valores urbanísticos:
 - Índice de utilização bruto: $\leq 0,30$.
 - Densidade habitacional máxima: 15 fogos/ha.
 - Área mínima dos lotes ou parcelas: 400 m².
 - Cércea máxima: 6,5 m.
 - Índice de utilização líquida em parcelas: $\leq 0,5$.

Aplicando à proposta reformulada anexa ao requerimento n.º 9079/24 (e considerando a área da parcela indicada na planta síntese – 45.387,28m²) verifica-se que:

	Admitido (max.)	Proposto
Área de Construção (loteamento)	45.387,28 x 0.3 = 13.616,18m ²	9.957,86m ²
Densidade Habitacional	15 fog. / há = 68 fog. (max)	44 fog.
Área mínima de lotes	400m ²	413,66m ² (min)
Cércea	6,5	6,5

Nestes termos a proposta de ocupação constante no requerimento n.º 9097/24, cumpre os parâmetros acima referidos, pelo que por parte deste setor nada aparenta obstar à pretensão.

Não obstante, uma vez que a parcela não dispõe de infraestruturas de saneamento básico, nem a sua realização estar programada pela CMS, a operação urbanística a realizar fica sujeita às seguintes condições:

- Nas Áreas Urbanizáveis Não Programadas, o licenciamento de loteamentos e de obras de construções fica condicionado à existência, completamento ou reforço de redes primárias de saneamento básico nomeadamente, reservatórios e redes de distribuição de água, ETAR e redes coletoras de esgotos.
- A realização, completamento ou reforço das redes primárias de saneamento básico nestas Áreas depende da programação dos investimentos necessários em função das necessidades de expansão e crescimento urbano consideradas pela CMS.
- A realização, completamento ou reforço das redes primárias de saneamento básico pode ser programada pela CMS quando os promotores de loteamentos ou construções abrangidas por estas Áreas, suportarem os encargos das redes primárias necessárias ao funcionamento dos respetivos empreendimentos.
- O licenciamento de operações de loteamento ou de obras de construção só pode fazer-se após a execução das obras de infraestruturas definidas pela CMS ou da realização de contratos de urbanização entre a CMS e os promotores que estabeleçam as condições da sua execução.

Nos termos do acima exposto, foram consultadas as entidades competentes em matéria de infraestruturas básicas, nomeadamente:

- **GAGIAS** (articulação com as Águas do Sado), parecer emitido através da Inf. n.º 099/22/GAGIAS
- **E-Redes**, parecer emitido através da Correspondência n.º 7826 de 08.09.2022

Importa ainda acrescentar que a Divisão de Planeamento Urbanístico se pronunciou, através da informação técnica de 17.05.2023, no âmbito do Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJAIA), onde declara ser aplicável a sujeição do projeto a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental. Procedimento a realizar no âmbito da operação urbanística subsequente.

• CEDÊNCIAS

No que respeita às áreas de cedência para integração em domínio público, de acordo com o disposto no PDM (artigo 129.º), deveriam ser cedidas as seguintes áreas:

	Espaços verdes de U. C.	Espaços Equipamentos U.C.
Habitação - B.D.	10m ² / fogo = 440m ²	10m ² / fogo = 440m ²
TOTAL	440 + 440 = 880,00m²	

A proposta contempla uma área de 11.913,54m² para cedência (589,60 para E.Q. + 11.323,94 para E.V.), área superior á exigível nos termos do Plano diretor municipal.

• CONDICIONANTES

Em termos de condicionantes, verificou-se que o prédio objeto da pretensão não é abrangido por manchas de RAN.

Contudo, inicialmente detetou-se que a parcela se encontra abrangida por duas servidões/restrições de utilidade pública, pelo que nos termos do previsto no art.º 13º e 13ºA do RJUE, foram promovidas consultas às seguintes entidades, com competência nas respetivas matérias:

- **CCDRLVT**, nos termos do Regime Transitório da REN (encostas com declive superior a 30%), no âmbito do disposto no ponto 1 do artigo 42º do Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de Agosto (inexistência de delimitação municipal ao abrigo do Decreto-Lei n.º 93/90 de 19 de Março), estando a pretensão localizada numa das áreas identificadas no Anexo III – parecer emitido através da Correspondência n.º 7828/22 de 08.09;
- **APA – ARH Alentejo**, nos termos da Lei da água - parecer emitido através da Correspondência n.º 7823/22 de 08.09.

Uma vez que a proposta mantém em termos gerais o desenho urbano da proposta inicial e reduz o número de lotes e área de construção, entende-se, salvo melhor opinião, dispensável a realização de novas consultas às entidades supra referidas, nomeadamente: APA; CCDRLVT; E-Redes e Serviços Municipalizados.

De acordo com a carta de Ocupação do Solo em vigor, 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. Nestes termos, não se encontra sujeita a consulta á entidade competente, no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

• TRIU / COMPENSAÇÕES

No que diz respeito à **TRIU** - Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, considerando o uso de habitação descrito no RTORMS - Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal, aplica-se o valor unitário de €48,41 por m² de área de construção. Sendo que a atual proposta contempla uma área de construção máxima de 9.974,67m², o valor da referida taxa estima-se em 482.060,00 **Eur**.

Sendo aceite a proposta de cedências destinadas a Equipamento e Espaços verdes, ambos de utilização coletiva, não é aplicável o pagamento de compensação, em numerário ou em espécie, ao município.

Importa ainda salientar que através do EDITAL N.º 307/2024/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.

4. CONCLUSÃO

Face ao acima exposto, do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada em anexo ao requerimento n.º 2055/22 e retificada pelos elementos anexos ao requerimento n.º 9079/24, não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local e demais legislação aplicável. Pelo que, nada obsta quanto à emissão de informação prévia favorável, ficando a mesma condicionada ao cumprimento dos pareceres emitidos e apresentação de Avaliação de Impacto Ambiental Favorável.

Mais se informa que o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada é a Licença. Sendo que o procedimento subsequente deverá obedecer aos termos e condições dos pareceres externos e internos emitidos bem como à apresentação de Avaliação de Impacto Ambiental .

Nos termos do disposto do n.º 5 art.º 17º do RJUE, o pedido de Licença deve ser efetuado **no prazo de dois anos** após a decisão favorável do pedido de informação prévia, sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

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 de emissão de informação prévia favorável, 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,

