



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 04/2025

PROPOSTA

Nº 15/2025/DURB/DIGU

Realizada em 12/02/2025

DELIBERAÇÃO Nº 72/2025

**Assunto:** Processo N.º 57/24

**Titular do Processo:** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.

**Requerimento N.º:** 8101/24

**Requerente:** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.

**Local:** QUINTA DO VALE DA ROSA

**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO

**O Técnico:** CARLA MARIA MENDES ROVISCO

**Data:** 2025/02/05

**PROPOSTA DE:** Pedido de Informação Prévia para edificação de superfície comercial

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14º 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 requerido um Pedido de Informação Prévia simplificado, sobre a viabilidade de edificação de uma grande superfície comercial.

Respeita a pretensão aos prédios rústicos e urbanos, com a área total documentada de 359 611.00m<sup>2</sup>, sitos no topo poente do Vale da Rosa, sendo a área de intervenção em apreço, com a dimensão de 60 414.00m<sup>2</sup>, parte integrante dos mesmos.

De acordo com a proposta apresentada, é pretendida informação prévia sobre a viabilidade para:

- a) Implantação de edificação a destinar a unidade comercial com Área total de Construção de 81 900.00m<sup>2</sup>;
- b) Integração da proposta na área dedicada à utilização pretendida;
- c) Inclusão das áreas confinantes, de domínio público, nomeadamente estradas e caminhos municipais envolventes à área de intervenção, existentes e previstos, em particular o nó de ligação a noroeste, as vias circundantes e a rotunda a sudoeste.

Face ao PDM actual, o prédio em causa localiza-se na categoria de Solo Urbano – Espaços de Actividades Económicas, Terciário a consolidar, ao qual é aplicável o disposto no art.º 124º e seguintes do respectivo regulamento. Nos termos do art.º 22º do REUMS consubstancia uma operação urbanística com impacte relevante.

CR.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto para o local, no PDM em vigor, no REUMS e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à informação prévia favorável.

O procedimento futuro fica sujeito a Licença e ainda a contrato de urbanização, a realizar em conformidade com os pareceres técnicos a emitir, nos termos do disposto no art.º 55º do RJUE.

Pela realização da operação urbanística subsequente é devido o pagamento de Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU), conforme previsto no art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, no montante de 5.352.984,00 € (cinco milhões trezentos e cinquenta e dois mil novecentos e oitenta e quatro euros), correspondentes à área a afectar ao uso de terciário.

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 redacção em vigor e do n.º 4 do art.º 5º do RJUE, na redacção em vigor, a aprovação da informação prévia favorável condicionada, nos termos do parecer técnico em anexo.

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 redacção em vigor.

Em anexo: parecer técnico de 05 de Fevereiro de 2025

O TÉCNICO

Carla Borim

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Ramalhas da Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Magalhães

O PROPONENTE

[Assinatura]

APROVADA / REJEITADA por:        Votos Contra;

       Abstencões; 11 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

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)

06-02-2025 - Concordo

**Câmara Municipal de Setúbal*****Análise / Informação Técnica***

**Processo N.º:** 57/24  
**Requerimento N.º:** 8101/24  
**Data de Entrada:** 11/10/2024  
**Designação do Requerimento:** Inf. Prévia - Simplificada  
**Requerente Principal:** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.  
**Localização da Obra:** QUINTA DO VALE DA ROSA  
**Freguesia:** São Sebastião

**Nome do Técnico:** CARLA MARIA MENDES ROVISCO  
**Unidade Orgânica:** SAIT - Sector de Apreciação e Informação Técnica  
**Data da informação:** 2025/02/05

**Parecer** | parecer favorável condicionado

**1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL**

Respeita o requerimento em apreço ao pedido de **informação prévia sobre a viabilidade para edificação de superfície comercial**, formulado sob o requerimento n.º 8101/24 de 11 de Outubro, ao abrigo do disposto no n.º 1 do art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção em vigor.

A presente apreciação terá em conta a norma supletiva estabelecida no art.º 3º da Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro, no que respeita aos valores dos parâmetros de dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas, equipamentos e habitação, nos termos do art.º 43º do RJUE.

**2. ANTECEDENTES**

Identificam-se diversos antecedentes para o mesmo prédio, sendo considerado na presente apreciação o abaixo designado:

- 14/20 – Pedido de Informação Prévia com o mesmo teor, objecto e premissas propostas.

**3. ANÁLISE DO PEDIDO****3.1. QUALIDADE DO REQUERENTE**

O requerimento é subscrito por Banco Comercial Português S.A., na qualidade de comproprietário, através do seu representante Nuno Alberto Cardoso Justa das Neves Raposo.

**3.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR**

De acordo com informação do Sector de Instrução de Processos e Apreciação Liminar (SIPAL), «Trata-se de pedido de informação prévia que incide sobre dois prédios rústicos da freguesia de São Sebastião:

- artigo 1, secção “Z”, com a área de 196514 m<sup>2</sup> e
- artigo 2, secção “Z”, com a área de 96892 m<sup>2</sup>,

e sobre dois prédios urbanos também da freguesia de São Sebastião:

*CR.*

- *artigo 19506 e 19507, com as áreas de 61217 m<sup>2</sup> e 4988 m<sup>2</sup>, respectivamente, resultantes de operações de destaque sobre os prédios rústicos acima indicados. Todos os artigos estão titulados à entidade ora requerente.».*



Fig.01- Situação cadastral dos prédios envolvidos

### 3.3. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com a proposta apresentada (Fig.02), é pretendida informação prévia sobre a viabilidade para:

- a) Implantação de edificação a destinar a unidade comercial;
- b) Integração da proposta na área dedicada à utilização pretendida;
- c) Inclusão das áreas confinantes, de domínio público, nomeadamente estradas e caminhos municipais envolventes à área de intervenção, existentes e previstos, em particular o nó de ligação a noroeste, as vias circundantes e a rotunda a sudoeste.

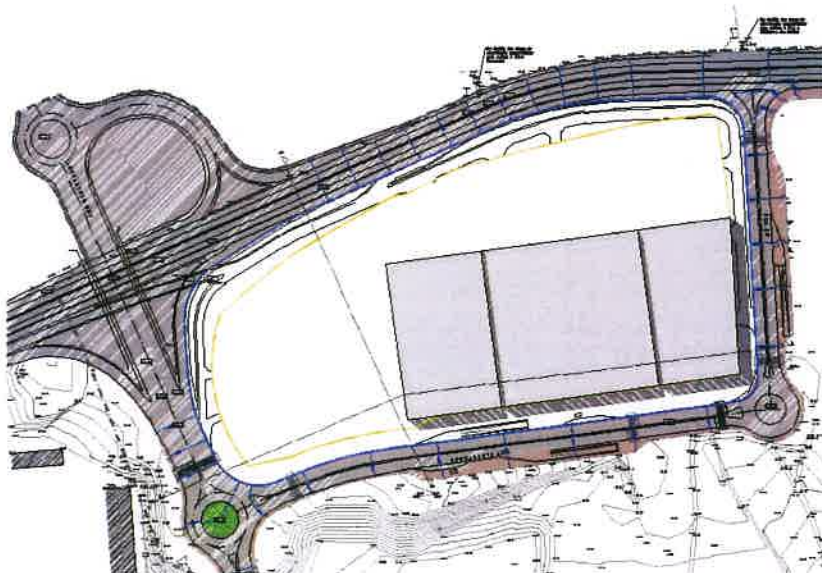


Fig. 02- Proposta de ocupação

A pretensão em apreço consubstancia uma operação urbanística com impacte relevante, de acordo com o disposto no art.º 22º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (doravante REUMS).

### 3.4. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

As redes a executar deverão ser ligadas às infra-estruturas gerais existentes na área circundante, com base nos respectivos projectos a entregar para pronúncia, no âmbito da operação urbanística subsequente, com as respectivas directrizes definidas pelos Sectores competentes.

A rede viária deverá ser fluida e articulada com as ligações existentes.

Desta forma, deverá o requerente efectuar ou ver executados a suas expensas os trabalhos necessários pela realização das infra-estruturas locais e suas ligações, nos termos a fixar posteriormente, mediante pronúncia das entidades competentes.

## 4. CONFORMIDADE COM AS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

### 4.1. ENQUADRAMENTO URBANO

Face ao novo Plano Director Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, verifica-se que, de acordo com o estabelecido no art.º 124º e seguintes do respectivo regulamento, a área de intervenção em apreço ficará abrangida por Solo Urbano – Espaços de Actividades Económicas, Terciário a consolidar.

Constituem áreas que carecem de um reforço e articulação infra-estrutural com o território envolvente e que são especialmente vocacionadas para actividades de comércio e serviços, logística, armazenagem, turismo, equipamentos e indústria compatível com os usos anteriores, na proporção de 30% para equipamentos e turismo e 70% para os demais usos, conforme estabelece o art.º 125º do mesmo regulamento.

O regime de edificabilidade, de acordo com o definido na tabela constante do art.º 126º do PDM é o seguinte, acrescido das normas complementares ali designadas, a adaptar à pretensão:

Parâmetros aplicáveis	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo limp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante lu
Indicadores urbanísticos			
Espaços de Terciário a Consolidar	11 m	80%	0,5

- Ainda de acordo com a Planta de Ordenamento – Riscos naturais, mistos e tecnológicos, verifica-se que o local apresenta susceptibilidade sísmica elevada devendo ser acautelado o disposto no artigo 16º - Sismos, em matéria de distâncias de segurança para circulação de viaturas de socorro e normas de construção anti-sísmica.
- No âmbito da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), integra o Sistema Verde e compreende, neste local, a designação de “Matos”, devendo ser garantida a salvaguarda dos valores ambientais envolvidos.

O eixo rodoviário que acompanha o limite poente da área a ocupar será alvo de integração no Sistema Mobilidade, com a implementação de uma ciclovia ao longo do seu traçado.

- É um espaço abrangido pela Estrutura Ecológica Fundamental, no que respeita à Estrutura Ecológica Urbana.
- Quanto ao zonamento acústico é uma área sem classificação, com áreas de conflito delimitadas pontualmente, ao longo do Eixo Rodoviário a criar no sentido norte/sul, alvo de aplicação de medidas que fomentem a redução do ruído ambiente exterior. Deverá ser demonstrada a compatibilidade da edificação futura e respectivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.
- A parcela integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 20 – Cidade de Setúbal, cujos pressupostos e objectivos determinam a estruturação territorial da cidade.

#### 4.2. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A área de intervenção em apreço não verifica, à presente data, qualquer servidão e restrição de utilidade pública que condicione a operação urbanística em apreço.

#### 4.3. ANÁLISE DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

Considerando o estabelecido no Regulamento do Plano Director Municipal vigente, bem como no REUMS, a proposta apresentada verifica os seguintes parâmetros de edificabilidade, com base nos elementos integrantes do pedido:

**Área total documentada-** 66 205.00m<sup>2</sup> (artigos urbanos) | 293 406.00m<sup>2</sup> (artigos rústicos)  
**Área de intervenção-** 60 414.00m<sup>2</sup>  
**Polígono de implantação (máx.)-** 20 475.00m<sup>2</sup>  
**Uso-** terciário  
**Número de pisos-** 4 | 2 acima e 2 abaixo da cota de soleira  
**Ac com (área total de construção acima da cota de soleira- comércio)-** 40 950.00m<sup>2</sup>  
**Ac est (área total de construção abaixo da cota de soleira- estacionamento)-** 40 950.00m<sup>2</sup>  
**Estacionamento-** 2 253 [1 365 (em cave) + 888 (no exterior)] | mín 2730 ligeiros + 205 pesados  
**Altura total de fachada (máx.)-** 11m  
**Altura total da edificação-** n/a nas peças desenhadas | o quadro sinóptico refere 18m  
**Área de impermeabilização (máx.)-** 42 289.80m<sup>2</sup> | 70% área da parcela

De acordo com o descrito em memória descritiva, «*um macrozonamento do lote no interior do polígono de implantação indica uma zona preferencial para a implantação do edifício e uma zona preferencial para localização do estacionamento, vias de serviço e áreas permeáveis.*».

Atendendo ao representado na planta entregue a ocupação proposta não suscita reservas, dando cumprimento quer aos limites do polígono definido, quer à A de construção máxima e à volumetria prevista.

Pese embora a planta não represente a área a afectar a estacionamento descoberto no interior do lote, nem as áreas permeáveis e arranjos exteriores a planear, entende-se que a proposta garante a área suficiente para o efeito, a ser desenvolvido e avaliado na operação urbanística futura. Devem assegurar a integração com a estrutura viária e enquadramento urbano da área envolvente, promovendo a ligação viária e paisagística face ao desenho lançado para as áreas circundantes.

A pretensão conforma-se com as normas regulamentares vigentes, permitindo o cumprimento do estabelecido no PDM, para além de promover a integração e continuidade do desenho urbano que irá estruturar a área envolvente.

Respeita as designações regulamentares: o uso atribuído ao Lote, complementado com as áreas de apoio necessárias, as distâncias regulamentares e o polígono de implantação máximo determinado, conjugando o desenho dos traçados viários com a rede circundante.

#### **4.4. ESTACIONAMENTO e estrutura viária interna**

A captação de lugares de estacionamento deve ser complementada com 682 lugares em falta, de acordo com o cálculo efectuado a partir do disposto no Quadro I da Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro.

Devem igualmente ser tidas em conta as regras de dimensionamento constantes dos art.º 37º e seguintes do REUMS, em tudo o que reporta ao espaço público e privativo, conjugados com os parâmetros definidos no Quadro II da mesma Portaria e nos art.º 141º a 143º do regulamento do PDM.

#### **4.5. CEDÊNCIAS**

Segundo estabelece o PDM em vigor, nos art.º 127º e seguintes, em particular a tabela plasmada no art.º 129º, conjugado com a Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro, serão exigidas áreas de cedência para domínio público (implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível).

A pretensão é omissa neste campo, sendo os cálculos feitos com base nas áreas devidas a ceder, de acordo com a pretensão em apreço, considerando os usos previstos, aceites de acordo com o disposto no art.º 30 do REUMS:

- No que respeita aos Espaços Verdes de utilização colectiva, deverão ser assegurados, designadamente:  $28\text{m}^2 \times 100\text{m}^2$  (para comércio) = 22 932.00m<sup>2</sup>;
- Quanto à área a alocar a Equipamentos de utilização colectiva/habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, deverá ser considerado o seguinte rácio:  $25\text{m}^2 \times 100\text{m}^2$  (para comércio) = 20 475.00m<sup>2</sup>.

Deverá a planta de cedências a submeter com a operação urbanística futura, indicar, dimensionar e legendar as áreas de cedência devidas, no âmbito da presente pretensão.

#### **4.6. INFRA-ESTRUTURAS destinadas directamente a servir as edificações**

Não tendo sido apresentada a planta de infra-estruturas gerais, a executar na rede viária traçada, os projectos de especialidades a entregar com a operação urbanística subsequente, deverão desenvolver as características das respectivas redes e ligações locais, bem como as edificações eventualmente necessárias à implementação das mesmas, por forma a serem aceites pelos Serviços competentes.

Os pareceres favoráveis a emitir pelas entidades concessionárias das redes de infraestruturas gerais (i.e. electricidade, telecomunicações, gás), deverão ser apresentados conjuntamente com os respectivos projectos de especialidades técnicas, a instruir com o procedimento subsequente ao pedido em apreço.

#### 4.7. ANÁLISE ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

O procedimento encontra-se suficientemente instruído à data de submissão, sendo os elementos apresentados aceites à responsabilidade dos técnicos intervenientes, de acordo com os termos de responsabilidade respectivos.

Atendendo a que o pedido no âmbito do n.º 1 do art.º 14º do RJUE não tem listados os elementos instrutórios exigíveis, nos termos da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro, entende-se a instrução passível de aceitação, para os efeitos requeridos.

No que respeita às peças desenhadas e escritas apresentadas, informamos que as mesmas deverão ser reformuladas quanto ao seguinte:

- a) Apresentação da planta de implantação sobre levantamento topográfico em formato DWG, nos termos do disposto no n.º 3 do Anexo I do REUMS, conjugado com o descrito na Portaria acima referida;
- b) Introduzir a delimitação cadastral dos prédios envolvidos na operação urbanística;
- c) Identificar em peça desenhada específica as áreas de cedência devidas, decorrentes da presente operação urbanística.

A representação quanto à modelação do terreno, à volumetria do edificado e a respectiva inserção e integração da proposta, ao tratamento do espaço exterior (dentro e fora do lote), ao plano de acessibilidades e aos estudos face ao Regulamento Geral do Ruído e ao enquadramento no Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), elementos omissos no presente pedido, deverão garantir o disposto em legislação específica e ser devidamente estudados pelas equipas técnicas, no âmbito da operação urbanística futura.

#### 5. CONCLUSÃO

Considerando o acima exposto, ao abrigo do disposto no PDM vigente, no REUMS, e demais legislação aplicável, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado quanto à viabilidade da presente pretensão, consubstanciada no requerimento n.º 8101/24 de 11 de Outubro, a ser deliberado em sessão de Câmara, face ao seguinte, conforme requerido:

- a) Implantação, volumetria e cêrcea da edificação;
- b) Área total de construção a afectar ao uso terciário e estacionamento no interior do Lote;
- c) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva/ habitação pública de custos controlados ou arrendamento acessível e infra-estruturas viárias.

De acordo com o estabelecido no n.º 3 do art.º 16º do RJUE, conjugado com o disposto na alínea c) do n.º 1 do art.º 4º e no n.º 5 do art.º 17º do mesmo diploma, a operação urbanística projectada ficará sujeita a Licença, cuja apresentação deverá ter efeito no prazo de 2 anos a contar da data de decisão favorável do presente pedido, de acordo com os projectos respectivos, a desenvolver nos termos da presente informação.

Na sequência do acima exposto, nos termos da alínea b) do art.º 157º do Código do Procedimento Administrativo, o teor favorável do presente Pedido de Informação Prévia fica ainda condicionado a que, em sede de Licenciamento, sejam cumpridas as condições abaixo designadas:

- i. Planta de implantação com delimitação dos artigos rústicos e urbanos integrantes do presente procedimento, representação das áreas permeáveis e impermeabilizadas, dos arranjos exteriores propostos e demais informação legal e regulamentar;
- ii. Planta de cedências, com áreas quantificadas de acordo com as necessidades decorrentes da ocupação pretendida;
- iii. Peças desenhadas e escritas de acordo com o definido no ponto n.º 25 conjugado com o n.º 23 da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro e restante legislação aplicável, garantindo a captação de estacionamento regulamentar;
- iv. Elementos representativos face à modelação no terreno, volumetria do edificado e inserção urbana, plano de acessibilidades e enquadramento no Regulamento Geral do Ruído e no Regime Jurídico da AIA.

O procedimento previsto fica ainda dependente de contrato de urbanização, a realizar em conformidade com os pareceres técnicos a emitir, nos termos do disposto no art.º 55º do RJUE.

Conforme previsto no art.º 51º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, haverá lugar ao pagamento de Taxa de Realização, manutenção e reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), cujo valor afecto a terciário, considerando as áreas aferidas e a título indicativo na presente data é de:

$$\text{TRIU}_{\text{terciário}} = 65.36 \text{ €} \times 81\,900.00 \text{ m}^2 = \mathbf{5.352.984,00 \text{ €}}$$

O valor devido pelas taxas urbanísticas será o que vigorar à data de apresentação do pedido de Licença ou momento equivalente, de acordo com os critérios praticados.

- 1) À chefe de divisão – Dr.ª Carina Magarreiro;
- 2) À DITA/SEAD (para ofício após Reunião de Câmara).

Em anexo: Proposta de Deliberação de Câmara

O Técnico,

Carla Rovina

