



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 16/2025

PROPOSTA

N.º 123/2025/DURB/DIGU

Realizada em 16/07/2025

DELIBERAÇÃO N.º 481/2025

Assunto: Processo N.º 244/24
LEAL E OUTROS

Titular do Processo: AIDA SANTOS CARVALHEIRO NUNES

Requerimento N.º: 2055/25

Requerente: AIDA SANTOS CARVALHEIRO NUNES LEAL E OUTROS

Local: AVENIDA BENTO JESUS CARACA – MALTALHADO

Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: ANA SOFIA DA SILVEIRA PINTO BEIRAO

Data: 09/07/2025

PROPOSTA DE: Licenciamento para obras de construção de edifício para comércio retalhista

Vieram os titulares do processo, apresentar os **projetos de especialidades**, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 20º do Decreto-lei n.º 555/99 de 16/12, com a redação em vigor.

Trata-se de um conjunto de cinco prédios urbanos, inscritos sob as matrizes n.º 14217, 14204 e 14211, 16966, 11522, 13551, 8017, da Freguesia de São Sebastião, com a área total de 7.743,41 m², do qual 135.48 m² foram integrados no domínio público.

Pretende-se a construção de um edifício para comércio retalhista, com a área total de construção acima da cota de soleira de 1.686,40 m², com estacionamento à superfície e trabalhos de estrutura viária interna e de ligação à rede circundante.

A pretensão enquadra-se como operação com impacte relevante, nos termos da alínea a) do art.º 22 do REUMS, uma vez que apresenta uma área total de construção superior a 1500,00 m², estando assim sujeita a cedências e compensações devidas, conforme estabelece o n.º 5 do art.º 44.º do RJUE.

O projeto de Arquitetura mereceu aprovação pela Deliberação de Câmara n.º 75/2025, tomada em Reunião n.º 04/2025 de 12/02, condicionado, entre outros elementos, a obras de urbanização para integração da proposta e ligação da pretensão com as infraestruturas existentes (infraestruturas gerais e arranjos exteriores).

Posteriormente e relativamente à execução das obras de urbanização, a Norte da parcela na ligação à Estrada das Montureiras Novas, às expensas do promotor, sem ser alvo de Contratação Pública, foi emitido o seguinte parecer pela Divisão de Mobilidade e Transportes, em 26/05/2025, na gestão documental com o n.º NIPG 7774/25:

“A necessidade da criação desta infraestrutura foi analisada e referida pela Câmara Municipal de Setúbal como fundamental e assumida pelo promotor com o objetivo de viabilizar e otimizar o seu investimento, enquadrando a futura superfície comercial no tecido urbano envolvente. Os motivos que justificam a execução destas obras a expensas do promotor são a implementação de uma unidade comercial de grande porte em meio urbano que beneficia significativamente de múltiplos acessos, e a ligação à Estrada das Montureiras Novas é crucial para garantir condições de acessibilidade adequadas a evitar que o estabelecimento fique dependente de uma única entrada/saída.

A criação de uma segunda entrada contribui para uma melhor redistribuição do tráfego automóvel na envolvente do empreendimento, promovendo fluxos mais fluidos e eficientes para os clientes e para a área circundante.

Compete ao promotor assegurar todas as condições de acessibilidade viária e pedonal para os seus clientes, sendo esta ligação adicional a uma extensão necessária para o bom funcionamento do empreendimento.”.

Sendo assim, considera-se que não há lugar à celebração de contrato de obras de urbanização na intervenção em espaço público, na envolvente Norte da parcela, conforme refere a Deliberação n.º 75/2025 de 12/02, que configurou o ato de aprovação do projeto de Arquitetura, para a atual operação urbanística.

Foram apresentados os projetos de especialidades do edifício, para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projetos.

Foram apresentados os projetos de infraestruturas, acompanhados pelos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projetos e encontram-se aceites pelos Serviços Municipalizados de Setúbal, Divisão de Planeamento Urbano, Gabinete de Projetos do Ambiente e da Energia, FLOENE e E-Redes. Os orçamentos apresentados foram verificados e validados pelos Serviços Municipalizados de Setúbal e Departamento de Obras Municipais.



Nos termos do n.º 8 do artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e comprovada a sua inscrição em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

- Seja retificada a Deliberação de Câmara n.º 75/2025 tomada na Reunião n.º 22/25 de 12/02, no que respeita à menção de o procedimento ficar sujeito a contrato de obras de urbanização, nos termos do disposto no art.º 55 do RJUE, e 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 1 do art.º 5º do RJUE, na redação em vigor, **o deferimento do licenciamento para obras de construção de um edifício para comércio retalhista com área de construção de 1.686,40 m2, condicionado à:**
 - **Execução das obras necessárias a efetuar em espaço público e à sua conclusão até a apresentação de mera comunicação prévia de utilização;**
 - Apresentação da Certidão de teor da descrição predial, atualizada quanto à reunião dos prédios e atualização da área total, bem como da área de cedência para domínio público documentada, correspondente ao prédio 16966, até a apresentação de mera comunicação prévia de utilização;

A presente operação urbanística encontra-se sujeita ao pagamento de imposto de Mais-valia e taxas atualizadas, de acordo com a tabela de taxas de 2025:

- i. TRIU terciário** = $(1.686,40 \text{ m}^2 \times 67,00 \text{ €/m}) = 110.223,10 \text{ €}$ – cento e dez mil duzentos e vinte e três euros e dez cêntimos;
- ii. Taxa Comp. EV.UC** = $(110,00 \text{ €/m}^2 \times 421,60 \text{ m}^2) = 46.376,00 \text{ €}$ – quarenta e seis mil, trezentos e setenta e seis euros e sessenta cêntimos;
- iii. Taxa Comp. Equip.UC/Hab.CustosControlados** = $(110,00 \text{ €/m}^2 \times 421,60 \text{ m}^2) = 46.376,00 \text{ €}$ – quarenta e seis mil, trezentos e setenta e seis euros e sessenta cêntimos;
- iv. Mais-valia (DL 46950 de 9/4/66)** = **1.820,88 €** – mil oitocentos e vinte euros e oitenta e oito cêntimos.



Deverá proceder ao pagamento das taxas aplicáveis, apresentando para o efeito os elementos previstos no ponto 21, do III, do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, sob pena de declaração de caducidade, conforme previsto do n.º 2 do artigo 71º do RJUE.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata 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

Azeite

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Jaaco Raimundo de Silva

O PROPONENTE

Mary

APROVADA / REJEITADA por Votos Contra;

 Abstenções;

10 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos 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

[Handwritten signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Handwritten signature]