



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2025

PROPOSTA

N.º 82 /2025/DURB/DIGU

Realizada em 21/05/2025

DELIBERAÇÃO N.º 343/2025

Assunto: Processo N.º 72/24

Titular do Processo: CACTUSPODIUM LDA

Requerimento N.º: 9691/24

Requerente: CACTUSPODIUM LDA

Local: RUA DA IGUALDADE, LOTE 64 - QUINTA DA AMORA, CABEÇO DA BOLOTA

Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO

Data: 2025/05/07

PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia para construção de bloco habitacional

Ao abrigo do disposto no n.º 2 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 qualificado, sobre a viabilidade de construção de dois edifícios de habitação colectiva.

Respeita a pretensão ao prédio urbano, correspondente ao Lote n.º 64, constituído ao abrigo do alvará de loteamento n.º 4/2007 de 31 de Maio (aditamento n.º 8), com a área de 1830,02 m².

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

- a) Construção de bloco habitacional com 2 edifícios de habitação colectiva constituídos por 57 fogos (T1 a T4), distribuídos em 6 pisos acima da cota de soleira (18.50);
- b) Duas caves para estacionamento e arrecadações associadas aos fogos na cave -1;
- c) Áreas técnicas em cave;
- d) Arranjos exteriores e interiores ao lote.

Face ao Plano Director Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, o prédio em causa insere-se em Solo Urbano, Espaços Centrais consolidados, aplicando-se o disposto nos art.º 116º e 120º, do mesmo diploma.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto para o local, no alvará de loteamento n.º 4/2007, no PDM em vigor e demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à informação prévia favorável.

Encontrando-se a pretensão inserida em operação de loteamento urbano, com obras de urbanização, não há lugar a pagamento de TRIU.

A presente operação urbanística ficará isenta de controlo prévio.

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, 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 07 de Maio de 2025

O TÉCNICO

Carla Romão

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Carolina P. Hagedorn

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Raiminho de Silva

O PROPONENTE

Mauy

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.º 57º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

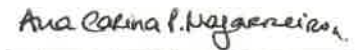
O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

A Chefe do DURB/DIGU



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

09-05-2025 - Concorde

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 72/24
Requerimento N.º: 9691/24
Data de Entrada: 17/12/2024
Designação do Requerimento: Inf. Prévia - Edificação/Demolição
Requerente Principal: CACTUSPODIUM LDA
Localização da Obra: RUA DA IGUALDADE, LOTE 64 - QUINTA DA AMORA, CABEÇO DA BOLOTA
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

Nome do Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO
Unidade Orgânica: SAIT - Sector de Apreciação e Informação Técnica
Data da informação: 2025/05/07

Parecer | parecer favorável

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Respeita o requerimento em apreço ao pedido de **informação prévia sobre a viabilidade para edificação de edifício de habitação colectiva**, formulado sob o requerimento n.º 9691/24 de 17 de Dezembro, ao abrigo do disposto no n.º 2 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.

Em resposta ao solicitado no parecer técnico com despacho superior de 19 de Fevereiro de 2025 anexado ao ofício n.º 598/25 de 20 de Fevereiro, veio o requerente submeter uma entrega de elementos, registada com o n.º 2155/25 de 08 de Abril, cujo teor presentemente se analisa.

2. OUTROS PROCEDIMENTOS

Identificam-se os processos abaixo, para o mesmo prédio, com o seguinte teor:

- **980/00** – Processo de loteamento com obras de urbanização recebidas parcialmente, encontrando-se em curso o procedimento de comunicação Prévia para alteração e conclusão das mesmas.

O Sector de Licenciamento (SLIC) consultou internamente a DIEV que se pronunciou favoravelmente sobre os espaços verdes e rede de rega atestando que «*está tudo em conformidade, estando o projeto de arranjos exteriores de acordo com as normas de construção utilizadas pela Divisão de Espaços Verdes.*».

O parecer dos SMS/DRU solicita aperfeiçoamento à proposta apresentada.

Da análise processual e formal efectuada aos elementos instrutórios, verificou-se que se encontra em falta o recibo de seguro de acidentes de trabalho da empresa responsável pela execução da obra, devidamente válido e o documento comprovativo da prestação da caução, para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização do loteamento.

- **106/25** – Certidão de reconhecimento da delegação de competências em matérias de urbanismo e confirmação dos aditamentos ao alvará de loteamento n.º 4/2007, como objectivo de registar a nova designação decorrente da anexação dos lotes. Foi elaborada a informação competente, aguardando a emissão das respectivas certidões.

3. ANÁLISE DO PEDIDO

3.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O requerimento é subscrito por Cactuspodium, Lda., na qualidade de proprietária, através do seu bastante procurador Ricardo Dinis da Silva.

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 o lote 64, constituído ao abrigo do alvará de loteamento n.º 4/2007 (aditamento n.º 8), com a área de 1830,02 m2.*

O mesmo resulta da junção dos lotes 36; 37; 38 e 39, para os quais constam certidões de teor que comprovavam a legitimidade da entidade requerente.

Em futura apresentação de qualquer procedimento urbanístico, deverá o mesmo ser instruído com certidão de teor do registo predial actualizada referente ao lote 64.».

3.3. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

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

- a) Construção de bloco habitacional com 2 edifícios de habitação colectiva constituídos por 57 fogos (T1 a T4), distribuídos em 6 pisos acima da cota de soleira (18.50);
- b) Duas caves para estacionamento e arrecadações associadas aos fogos na cave -1;
- c) Áreas técnicas em cave;
- d) Arranjos exteriores e interiores ao lote.

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 executar, no âmbito da operação urbanística subsequente, com as respectivas directrizes definidas pelos Sectores competentes.

Os acessos viários deverão ser articulados com a rede existente.

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

A pretensão rege-se pelas prescrições estabelecidas para o Lote 64, constituído no âmbito do alvará de loteamento n.º 4/2007 de 31 de Maio, de acordo com os parâmetros abaixo:

QUADRO SÍNÓTICO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO													
N.º Lote	Áreas (m ²)							n.º de pisos		fogos (e) Habitação	fracções (n) Comércio	Cota de Soleira - CS (m)	Uso
	Lote	Implantação			Construção			abaixo CS	acima CS				
		habilit.	com./serv.	estac.	habilit.	com./serv.	estac.						
64	1830.02	1146.00		1588.40	6876.00		3178.80	2	6	57		18.50	H

Em tudo o omissivo no alvará de loteamento, aplica-se o disposto no Plano Director Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, face ao qual o prédio em causa se insere em Solo Urbano, Espaços Centrais consolidados, aplicando-se o disposto nos art.º 116º e 120º do respectivo regulamento, bem como o estabelecido no Anexo 5, por o local se encontrar abrangido pela Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 16.22- Setúbal Nascente.

Constituem áreas multifuncionais estruturadas e infra-estruturadas, vocacionadas para o uso habitacional, terciário, turismo, equipamentos e indústria compatível com a habitação.

O regime de edificabilidade, de acordo com o definido na tabela constante do art.º 120º do PDM é o seguinte, acrescido das normas complementares ali designadas:

Parâmetros aplicáveis	Valor máximo da altura da fachada	Índice de impermeabilização máximo	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante lu
Subcategorias de espaço			
Espaços Centrais Consolidados	25 m	70%	1,5

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 alvará de loteamento vigente, bem como no REUMS, a proposta apresentada verifica os seguintes parâmetros de edificabilidade, com base nos elementos integrantes do pedido:

Área total documentada- 1 830.02m²

Área total representada- 1 847.23m²

Polígono de implantação (máx.)- 1 588.60m² | 1 589.40m²

Uso- habitação

Número de pisos- 8 | 6 acima e 2 abaixo da cota de soleira

Número de fogos- 57 | 3T1. 37T2. 15T3. 2T4

Ac hab (área total de construção acima da cota de soleira- habitação)- 6 566.90m² (P₀ 1066.2 + P_{1 a 4} 1101.5 + P₅ 1094.7) | máximo admissível para o uso habitacional 6 876.00m²

Ac est (área total de construção abaixo da cota de soleira-estacionamento)- 2 706.30m² (1239.20 Cv.1 + 1466.40 Cv.2) | máximo admissível 3 178.80m²

Ac esc (área total de construção abaixo da cota de soleira-circulações verticais)- 180.50m²

Arrecadações e áreas técnicas em cave- 316.90m² | 137.20 arrecadações + 179.70 áreas técnicas

Terraços- 439.80m²

Varandas não encerradas- 1 026.30m²

Parqueamento (Lpa) no interior do lote- 88 Lpa [11 Lpa correspondem a segundos lugares a associar à mesma fracção, por não terem acesso autónomo] | mín regulamentar 86
Altura total de fachada (máx)- 21.60m | ponto médio fachada Norte

NOTA: As áreas foram aferidas considerando o instrumento de gestão territorial vigente à data de emissão do alvará de loteamento em causa, as definições de dimensionamento e conceitos de medição respectivos.

No que respeita à volumetria proposta, uso e implantação, a pretensão entende-se viável. Verifica-se que a área de construção máxima contabilizada, apresenta um excedente de 8.60m², que se propõe aceitar como desprezível, uma vez que corresponde a 0.001 da área de construção total aferida (6 884.60m²).

4.4. ESTACIONAMENTO e estrutura viária interna

Encontra-se assegurada a captação mínima no interior do lote, mesmo considerando o cálculo efectuado a partir do disposto no Quadro I da Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro, bem como as normas 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 dita Portaria.

4.5. CEDÊNCIAS

As áreas de cedência para domínio público são as fixadas no alvará de loteamento.

4.6. INFRA-ESTRUTURAS destinadas directamente a servir as edificações

Foi apresentada a planta de infra-estruturas gerais, a executar na rede viária circundante, de acordo com os projectos de especialidades a elaborar no âmbito da operação urbanística subsequente, cujo teor deverá desenvolver as características das respectivas redes e ligações locais, bem como as edificações eventualmente necessárias à implementação das mesmas.

Os pareceres favoráveis a emitir pelas entidades concessionárias das redes de infra-estruturas gerais (i.e. electricidade, telecomunicações, gás), deverão ser solicitados conjuntamente com os respectivos projectos de especialidades técnicas.

4.7. ANÁLISE ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

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

No que respeita às peças desenhadas e escritas apresentadas, ressaltamos que o termo de responsabilidade do Autor do projecto de arquitectura menciona o incumprimento do art.º 72º do RGEU, uma vez que os fogos agora previstos, nos pisos 0 a 5, com excepção dos localizados nos topos da banda, não asseguram «a ventilação transversal do conjunto de cada habitação.»;

5. CONCLUSÃO

Considerando o acima exposto, ao abrigo do disposto no alvará de loteamento 4/2007, no PDM, no REUMS, e demais legislação aplicável, propõe-se a emissão de parecer favorável quanto à viabilidade da presente pretensão, consubstanciada no requerimento n.º 9691/24 de 17 de Dezembro, aperfeiçoado com os elementos registados sob o n.º 2155/25 de 8 de Abril, 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 habitacional e estacionamento no interior do Lote;
- c) Infra-estruturas locais e ligação às infra-estruturas gerais;
- d) Estimativa de encargos urbanísticos devidos.

De acordo com o estabelecido na alínea h) do n.º 1 do art.º 6º do RJUE, a presente operação urbanística ficará isenta de controlo prévio, devendo ser comunicado o início dos trabalhos, nos termos do art.º 80º-A, no prazo de 2 anos a contar da data de decisão favorável do presente pedido.

A referida comunicação deverá ser instruída com certidão de teor do registo predial actualizada, referente ao Lote 64.

Os projectos de arquitectura e especialidades técnicas do procedimento referido devem ter em conta o acima exposto, garantindo conjuntamente observância das normas legais e regulamentares aplicáveis associadas às normas técnicas da construção.

Estima-se o encargo de Mais-valia (art.º 3º do Decreto-Lei n.º 46950/66 de 9 de Abril) a aplicar, cuja folha de cálculo segue em anexo, determinando-se o total de 15 179,76 €.

O valor a pagar pelo proprietário é de **9 107,86 €** (Estado: 20%= 3 035,95 €; Câmara: 40%= 6 071,90 €)

O valor devido pelas taxas urbanísticas será o que vigorar à data da comunicação do início dos trabalhos ou momento equivalente, de acordo com os critérios praticados.

Mais se informa que, de acordo com o disposto no n.º 8 do Art.º 6º do RJUE, a obra deve observar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, ficando sujeita a fiscalização sucessiva por parte dos serviços municipais e, nesse âmbito, caso sejam detectados incumprimentos ou irregularidades, serão promovidas as medidas necessárias à reposição da legalidade com os prejuízos daí decorrentes.

Em anexo: Proposta de Deliberação de Câmara

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

O Técnico,

