



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 18/2025 PROPOSTA N.º 130 2025/DURB/DIGU  
Realizada em 13/08/2025 DELIBERAÇÃO N.º 520/2025

Assunto: Processo N.º 58/24 Titular do Processo: BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.  
Requerimento N.º: 8102/24  
Requerente: BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS S.A.  
Local: QUINTA DO VALE DA ROSA  
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: CARLA MARIA MENDES ROVISCO

Data: 2025/08/01

**PROPOSTA DE:** Parecer favorável condicionado ao Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de constituição de 28 lotes para obras de edificação destinadas ao uso habitacional, terciário e 1 posto de combustível

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 constituição de 28 lotes para obras de edificação destinadas ao uso habitacional, terciário e 1 posto de combustível.

Respeita a pretensão aos prédios rústicos e urbanos, com a área total documentada de 369 812.00m<sup>2</sup>, sítos no topo poente do Vale da Rosa. A área de intervenção delimitada, tem dimensão aproximada de 74 450.00m<sup>2</sup>.

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

- a) Constituição de 28 lotes- 21 para habitação colectiva + 6 para habitação colectiva complementada com terciário no piso térreo + 1 para posto de combustível;
- b) Inclusão das áreas confinantes, de domínio público, nomeadamente estradas e caminhos municipais envolventes à área de intervenção e as vias circundantes;

- c) Integração de espaços verdes e equipamento para uso público;
- d) Estrutura viária interna e de ligação à rede circundante;
- e) Estacionamento público à superfície e privado em cave.

Face ao Plano Director Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, verifica-se que, de acordo com o estabelecido no art.º 121º a 123º do respectivo regulamento, a área de intervenção em apreço ficará abrangida por Solo Urbano – Espaços habitacionais a consolidar Tipo II.

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

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 50º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor, no montante de 4.178.065,00 € (quatro milhões cento e setenta e oito mil e sessenta e cinco euros), correspondentes à área a afectar ao uso de habitação e 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 conjugado com o n.º 1 do art.º 16º, na redacção em vigor, a aprovação da informação prévia favorável condicionada, nos termos do parecer técnico em anexo, ficando a operação urbanística projectada sujeita ao procedimento de Licença.

Sob Aviso n.º 2/DURB/2025 foi promovida a Consulta Pública quanto à viabilidade da operação de loteamento, cujo término se verificou no passado dia 15 de Abril, sem quaisquer sugestões/reclamações a assinalar.

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 01 de Agosto de 2025

O TÉCNICO

Castro Rorivo

O CHEFE DE DIVISÃO

Ana Colina P. Magalhães

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Vasco Raveinhas de Silva

O PROPONENTE

Mauel

APROVADA / REJEITADA por:            Votos Contra,

           Abstenções,

11 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

Silva B. Silva

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

Mud.CME.06

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)**Câmara Municipal de Setúbal**

04-08-2025 - Concordo

*Análise / Informação Técnica*

**Processo N.º:** 58/24  
**Requerimento N.º:** 8102/24  
**Data de Entrada:** 11/10/2024  
**Sigla do Requerimento:** PIP.7  
**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:** 2025/08/01

Parecer | parecer favorável condicionado

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

Respeita o requerimento em apreço ao pedido de informação prévia sobre a viabilidade de constituição de 28 lotes para obras de edificação destinadas ao uso habitacional, terciário e 1 posto de combustível, formulado sob o requerimento n.º 8102/24 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.

**2. ANTECEDENTES**

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

- 15/20 – Pedido de Informação Prévia com o mesmo teor, objecto e premissas propostas.

**3. HISTÓRICO DO PROCESSO**

O presente pedido foi alvo de parecer favorável condicionado, sujeito a deliberação de Câmara na reunião de dia 29 de Janeiro de 2025. Contudo, uma vez que nesse mesmo dia entrou em vigor o novo PDM revisto, foi a mesma retirada da ordem de trabalhos, devido à revogação simultânea do Plano de Pormenor do Vale da Rosa.

Sob Aviso n.º 2/DURB/2025 foi publicitada a Consulta Pública quanto à viabilidade da operação de loteamento, cujo término se verificou no passado dia 15 de Abril. A informação face à ausência de sugestões/reclamações foi disponibilizada no passado dia 8 de Maio.

Sob registo n.º 2542/25 de 16 de Abril, reforçado com o teor do pedido registado com o n.º 4202/25 de 20 de Julho, vem o requerente apresentar uma exposição quanto à aplicação do cálculo por compensação de área não cedida, que presentemente se analisa.

*CR**Ana*

A informação técnica foi actualizada face ao instrumento de gestão territorial em vigor, tendo sido efectuada e notificada ao requerente a publicitação da respectiva Consulta Pública. Nessa informação, o ponto referente às cedências, avaliadas ao abrigo do PDM anterior, por lapso, não foi eliminado, sendo parte integrante da apreciação reformulada face aos novos parâmetros urbanísticos a aplicar e, conseqüentemente, alvo da exposição analisada pelo Apoio Jurídico do Departamento de Urbanismo, cujo parecer produziu as seguintes conclusões que abaixo se transcrevem:

#### 4. DA CONCLUSÃO:

- a) A previsão de áreas de cedência para as finalidades habitacionais a que se refere o art.º 44.º RJUE não acresce às que já estavam previstas, uma vez que ela é comutável com a dos equipamentos de utilização coletiva, por força da Portaria n.º 75/2024;
- b) Por isso, os interessados ou preveem (e cedem) para equipamento ou para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a par da cedência para espaços verdes;
- c) Prever para equipamento ou para habitação será uma opção do município devendo ser aplicado os parâmetros do art.º 157.º do PDM ou da Portaria consoante se tratar de áreas de cedência para equipamento ou para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, respetivamente, uma vez que a portaria é de aplicação supletiva;
- d) Significa isto que, até o PDM consagrar o parâmetro para o dimensionamento das áreas destinadas à cedência para construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, aplica-se a portaria, no que diz respeito, unicamente, a esse parâmetro;
- e) Julga-se, ainda, que a par do pagamento de uma compensação por não cedência de áreas legalmente exigíveis para equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, também a não cedência para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, poderá ser substituída por compensação, em conformidade com o disposto da al. b) do n.º 2 do art.º 14.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.
- f) Quanto à questão da não aplicação do disposto no art.º 30 do REUMS, tendo em consideração que este Regulamento foi adaptado ao Decreto-Lei n.º 10/2024 de 4 de março e ao novo PDM e, republicado em Diário da República, no dia 26 de junho, através do Aviso n.º 15851/2025/2, tal questão não se coloca.

#### 4. ANÁLISE DO PEDIDO

##### 4.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

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

#### 4.2. PRÉDIO A INTERVENCIÓNAR

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

- artigo 2, secção "Z", com a área de 96892 m<sup>2</sup>;
- artigo 7, secção "AA", com a área de 16400 m<sup>2</sup> e,
- artigo 8, secção "AA", com 256520 m<sup>2</sup>.

Os artigos 2 e 7 estão titulados à entidade requerente e para o artigo 8 consta como proprietária a sociedade "João Barroso & Filho, Unipessoal, Lda.».



Fig.01- Situação cadastral dos prédios envolvidos

#### 4.3. OPERAÇÃO URBANÍSTICA

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

- a) Constituição de 28 lotes- 21 para habitação colectiva + 6 para habitação colectiva complementada com terciário no piso térreo + 1 para posto de combustível;
- b) Inclusão das áreas confinantes, de domínio público, nomeadamente estradas e caminhos municipais envolventes à área de intervenção e as vias circundantes;
- c) Integração de espaços verdes e equipamento para uso público;
- d) Estrutura viária interna e de ligação à rede circundante;
- e) Estacionamento público à superfície e privado em cave.

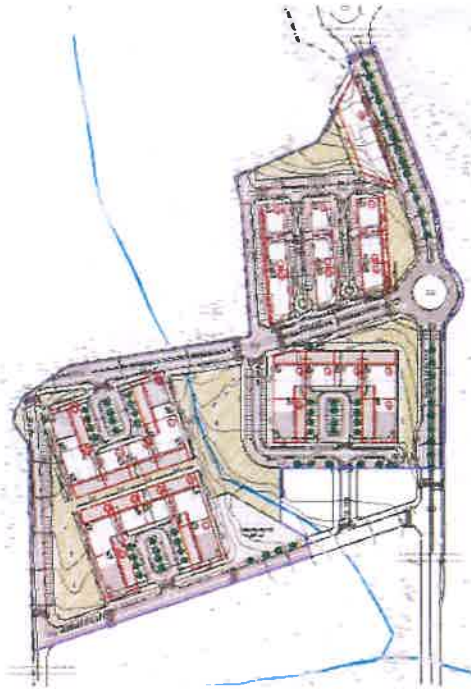


Fig. 02- Proposta de ocupação

#### 4.4. 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 necessárias e suas ligações, nos termos a fixar posteriormente, mediante pronúncia das entidades competentes.

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

#### 5.1. ENQUADRAMENTO URBANO

Face ao Plano Director Municipal de Setúbal (adiante PDM) em vigor, verifica-se que, de acordo com o estabelecido no art.º 121º a 123º do respectivo regulamento, a área de intervenção em apreço ficará abrangida por Solo Urbano – Espaços habitacionais a consolidar Tipo II.

- Destinam-se, preferencialmente, ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o mesmo.
- Os parâmetros aplicáveis na realização de operações urbanísticas são os constantes do quadro abaixo, em complemento à manutenção dos alinhamentos marginais e altura da fachada existentes no território contíguo à parcela:

Parâmetros aplicáveis	Valor máximo da altura da fachada (m)	Índice de impermeabilização máximo Imp (%)	Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante Iu
Subcategorias			
Espaços Habitacionais Consolidados – Tipo II	25 m	70%	1,5
Espaços Habitacionais a Consolidar – Tipo II			

- 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, uma faixa que integra um “Espaço Verde Urbano Estruturante”, devendo ser garantida a salvaguarda dos valores ambientais envolvidos.
- É um espaço abrangido pela Estrutura Ecológica Fundamental, no que respeita à Estrutura Ecológica Urbana.
- Quanto ao zonamento acústico é uma área classificada como Zona Mista, com áreas de conflito delimitadas no topo nordeste, coincidentes com o Eixo Rodoviário a criar no sentido norte/sul, que acompanha o limite nascente da área a ocupar e que será alvo de integração no Sistema Mobilidade da EEM.
- A parcela integra a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 16.23 – Cidade do Conhecimento, cujos pressupostos e objectivos permitem concretizar a visão estratégica para o empreendimento.

## 5.2. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Para a parcela identificam-se as seguintes condicionantes:

- a) A parcela é atravessada longitudinalmente, no sentido Norte/Sul por uma linha de água, devendo ser considerado o estabelecido quanto ao Domínio Público Lacustre e Fluvial.
- b) Com origem na mesma linha de água, considerando que se encontra devidamente delimitada e publicada a Zona Ameaçada por Cheias (ZAC), constante do PDM, conjugada com Área de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI), integrada no Plano de Gestão de Risco de Inundações (PGRI) aprovado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024 de 22 de Abril, entende-se respeitado o disposto no n.º 7 do art.º 40º da Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro, não havendo lugar a consulta externa no âmbito da Lei da Água.
- c) A pretensão respeita a faixa de 10m para cada lado da linha de água, livre de construção, assegurando a largura mínima da margem estabelecida no n.º 4 do art.º 11º da Lei n.º 54/2005 de 15 de Novembro;
- d) O prédio à atravessado por linhas de média e alta tensão, devendo ser acautelado o disposto no Decreto-Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro e demais diplomas aplicáveis, de acordo com os critérios definidos para o efeito.

## 5.3. ANÁLISE DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

Considerando o disposto no Regulamento do Plano Director Municipal vigente, bem como do Regulamento de Edificação e Urbanização Municipal de Setúbal (adiante REUMS) agora em vigor, a proposta apresentada verifica os seguintes parâmetros de edificabilidade, com base nos elementos integrantes do pedido:

Área total documentada- 369 812.00m<sup>2</sup> (matrizes rústicas com artigos urbanos a demolir)

Área de intervenção- 75 450.00m<sup>2</sup> | aprox.

Área dos lotes- 19 220.00m<sup>2</sup>

Uso- habitação complementado com terciário

Área de Implantação- 11 466m<sup>2</sup>

Área de Construção- 86 070.00m<sup>2</sup> (84 150.00m<sup>2</sup> habitação plurifamiliar+ 1 920m<sup>2</sup> terciário) | máx admissível 113 175.00m<sup>2</sup>

N.º de lotes- 28

Estacionamento obrigatório em cave- 39 692m<sup>2</sup>

O uso dominante habitacional, complementado com uma percentagem de terciário, os alinhamentos e os polígonos de implantação previstos, conjugados com os traçados viários, a área de impermeabilização, a profundidade das empenas, o índice de utilização, o número de pisos e a conseqüente altura das edificações, bem como os lugares de estacionamento na via pública e no interior dos lotes, enquadram-se no disposto no regulamento do PDM.

A pretensão conforma-se com as normas regulamentares vigentes, promovendo a continuidade da edificação prevista nos prédios confinantes a poente, para além de integrar convenientemente o desenho urbano e a estrutura viária que irá definir a área envolvente, tal como as superfícies permeáveis e arranjos exteriores projectados adoptam a imagem paisagística face ao desenho lançado para as áreas circundantes.

#### 5.4. ESTACIONAMENTO

A captação de lugares de estacionamento, não identificada nos elementos apresentados, deve assegurar as disposições regulamentares, nos termos do disposto na Portaria n.º 75/2024 de 29 de Fevereiro, atendendo ao número de lotes e de fogos ou área dos mesmos, alvo da presente pretensão.

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 privado.

Pese embora o requerente refira, no ponto n.º 21 da sua exposição, «...que o PIP especificou 1.257 lugares de estacionamento no interior dos lotes e 333 lugares de estacionamento público...», não foi aferida tal referência nos elementos escritos e desenhados integrantes da operação urbanística em apreço.

#### 5.5. CEDÊNCIAS

Segundo estabelece o PDM em vigor, nos art.º 157º e 158º, em particular a tabela plasmada no art.º 157º, 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).

Os cálculos são 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 e 31º do REUMS:

- No que respeita aos Espaços Verdes de utilização colectiva, deverão ser assegurados, designadamente: 60m<sup>2</sup>x100m<sup>2</sup> (para habitação colectiva)= 50 490.00m<sup>2</sup>; 52m<sup>2</sup>x100m<sup>2</sup> (para comércio/serviços)= 998.40m<sup>2</sup>, perfazendo o total de 51 488.40m<sup>2</sup>.

Verifica-se que a proposta identifica 16 721.00m<sup>2</sup> para este fim, porém, a restante área de 34 767.40m<sup>2</sup>, encontra-se em falta na área de intervenção. Deve o requerente apresentar solução alternativa, no âmbito da operação urbanística futura, que dê

cumprimento às exigências legais neste domínio, aplicando-se, caso não o faça, a compensação por área não cedida, conforme disposto no n.º 1 do art.º 31º do REUMS.

- 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:  $35\text{m}^2 \times 120\text{m}^2$  (para habitação colectiva) =  $24\,543.75\text{m}^2$ ;  $25\text{m}^2 \times 100\text{m}^2$  (para comércio/serviços) =  $480.00\text{m}^2$ , perfazendo o total de  $25\,023.75\text{m}^2$ .

A presente proposta destina a área de  $1\,957.00\text{m}^2$  a Equipamento. A diferença aferida ( $23\,066.75\text{m}^2$ ), deverá, à semelhança do acima exposto, ser alvo de complemento, no âmbito da operação urbanística futura, que dê cumprimento às exigências legais neste domínio aplicando-se, caso não o faça, a compensação por área não cedida, conforme disposto no n.º 1 do art.º 31º do REUMS.

#### 5.6. 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 futura, 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.

#### 5.7. 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.

#### 6. 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 8102/24 de 11 de Outubro, face ao seguinte, conforme requerido:

- a) Implantação, volumetria, alinhamento e cêrcea da edificação;
- b) Projecto de arquitectura e memória descritiva;
- c) Área total de construção a afectar ao uso habitacional;
- d) Infra-estruturas locais e ligação às infra-estruturas gerais;
- e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos.

De acordo com o estabelecido no n.º 3 do art.º 16º do RJUE, conjugado com o disposto na subalínea i) da alínea b) do n.º 4 do art.º 4º 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;
- 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.
  - A planta do existente deve representar o loteamento que se pretende alterar e não a situação existente no local;
  - Deve ser apresentada a planta de sobreposição entre a situação existente e a proposta;
  - Uniformização entre as áreas identificadas na planta síntese relativamente ao quadro sinóptico, na sequência do aperfeiçoamento a efectuar;
  - 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.

Conforme previsto no art.º 50º 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 habitação e terciário, considerando as áreas aferidas e a título indicativo na presente data é de:

$$\text{TRIU}_{\text{habitação}} = 49.50 \text{ €} \times 84\,150.00 \text{ m}^2 = 4.165.425,00 \text{ €}$$

$$\text{TRIU}_{\text{terciário}} = 67.00 \text{ €} \times 1\,920.00 \text{ m}^2 = 12.640,00 \text{ €}$$

Caso o requerente opte por não apresentar solução alternativa que dê cumprimento às necessárias áreas de cedência para domínio público, será considerada a compensação por área

não cedida, conforme disposto no art.º 30º do REUMS, de acordo com o estabelecido no RTORMS, no seu art.º 56º.

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.

No âmbito do presente procedimento deverá o titular dos prédios abrangidos, distinto do requerente, ser notificado do pedido em curso e da abertura do procedimento, com base nos dados constantes da certidão de teor, descritos no Anexo I ao presente parecer.

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

Em anexo: Proposta de Deliberação de Câmara

O Técnico,

Carla Amorim

*Amorim*

**Анекс I**



**Anexo I**

Titulares a notificar no âmbito do Pedido de Informação prévia simplificado, processo n.º 58/24, ao abrigo do n.º 4 do art.º 14º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação:

- a) Prédio 8AA – João Barroso & Filho, Unipessoal, Lda. (Avenida Luisa Todi, n.º 434, 1.º Setúbal)

O Técnico,

Carla Romão

*Amor*