



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

PROPOSTA

Nº

71/2025/DURB/DIGU

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

Assunto: Processo N.º 208/24 Titular do Processo: DELADUBOS LDA

Requerimento N.º :9826/24

Requerente: DELADUBOS LDA

**Local: RUA DOS ESTEIOS DOS BARRIS – PARQUE INDUSTRIAL DA MITRENA,
LOTE 77**

Freguesia: SADO

O Técnico: RUI FILIPE MESTRE MONTEIRO

Data: 29/04/2025

PROPOSTA DE: Aprovação de projecto de arquitectura para construção de um armazém industrial, portaria e muro de vedação.

Respeita a presente pretensão ao pedido de licenciamento formulado pelo requerimento acima identificado, ao abrigo do disposto na alínea c), do n.º 2, do artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16/12, com a actual redacção em vigor.

Trata-se de um prédio sito em Mitrena, lote 77 do Plano de Pormenor da Herdade da Mitrena – revogado - registado na 2.º Conservatória do Registo Predial de Setúbal com o n.º 1616, com o art.º urbano n.º 4063, da freguesia do Sado, com uma área total de 19.000m².

A revogação do referido Plano de Pormenor não prejudicou a divisão fundiária que esse instrumento promoveu.

O revogado Plano de Pormenor implantava-se em parte do Lote 8 do Alvará de Loteamento 15/81, que se encontra em vigor, mas não estabelece parâmetros edificatórios para este lote, sendo-lhe, por isso, aplicável o regime de licenciamento.

A proposta refere-se à construção de um armazém para produtos fitossanitários, com cais de cargas e descargas, escritórios, balneários, refeitório, estacionamento para empilhadores, portaria e muro de vedação, com as seguintes características;

- Área total de implantação – 5.118,16m²;

- Área bruta de construção - 5.594,97m²;
- Área impermeável – 10.307,18m²;
- Cércea máxima – 16m;
- Estacionamento no interior do lote:
 - Veículos ligeiros – 77;
 - Veículos pesados – 5, acrescidos de 6 docas para cargas e descargas, considerando-se um total de 11 lugares;
- Estacionamento público, no exterior do lote:
 - Veículos ligeiros – 15;
 - Veículos pesados – 2.

Face ao PDM em vigor, o lote encontra-se classificado como Espaços de Actividades Económicas – Espaços de Actividades Industriais Consolidados – artigos 124.º a 126.º do Regulamento PDM - Solo urbano.

A nível de condicionantes, verifica-se a existência de uma servidão sobre a rede eléctrica de média tensão que atravessa parte da parcela, pelo que se considerou necessário consultar a E-Redes, tendo essa entidade emitido parecer com condições a cumprir em fase de execução dos trabalhos de construção.

O levantamento topográfico identifica 2 Sobreiros adultos na parcela, para os quais foi apresentada autorização para abate, emitida pelo ICNF.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta cumpre com o previsto no PDM, no REUMS, no RJUE, nas normas das Acessibilidades e demais legislação aplicável em vigor.

De acordo com os dados fornecidos pela requerente, verificou-se que a pretensão não está sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental.

Tratando-se de uma operação urbanística com área total de construção superior a 1.500m², é a mesma classificada como “Operação Urbanística com Impacte Relevante”, ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do art.º 22.º, do Regulamento da Edificação e Urbanização no Município de Setúbal em vigor (REUMS), ficando sujeita a cedências, conforme disposto no seu art.º 30.º. Não se justificando a localização de um equipamento ou espaço verde de utilização colectiva que sirva os fins de interesse público na localização da pretensão, de acordo com o parecer da DIPU, fica o promotor obrigado ao

pagamento de uma compensação nos termos do disposto nos números 4 e 5, do art.º 157.º, do Regulamento do PDM e art.º 31.º do REUMS.

As áreas mínimas a ceder ao Município para Espaços Verdes de Utilização Colectiva, para Equipamento de Utilização Colectiva / Habitação Pública de Custos Controlados, ou para Arrendamento Acessível e para Infraestruturas, são as seguintes, contabilizadas de acordo com o disposto no quadro do n.º 2, do art.º 157.º, do PDM:

- $5.594,97\text{m}^2 \times 42\text{m}^2 / 100\text{m}^2 \text{ de A.C.} = \underline{2.349,89\text{m}^2}$

O montante a pagar por não cedências, calculado em conformidade com o disposto nos n.ºs 2.2.2.4 e 2.2.8 do RTORMS, estima-se no seguinte valor:

- $2.349,89\text{m}^2 \times 110\text{€/m}^2 = \mathbf{258.487,90\text{€}}$;

Pela realização da operação urbanística é devido o pagamento da Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no art.º 51.º do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal em vigor, no seguinte valor estimado:

- Áreas a contabilizar para efeitos do cálculo da TRIU:

Armazém = 4.759,68m²

Escritório = 157,76m²

Piso 1 = 234,76m²

Telheiro dos empilhadores – 191,88m²

Telheiro – 242,05m²

Portaria = 8,84m²

Área Buta de Construção = 5.594,97m²

- $\text{TRIU} = 5.594,97\text{m}^2 \times 40\text{€/m}^2 = \underline{223.798,80\text{€}}$

De acordo com o disposto na alínea e), do ponto 2.2.2.4, do RTORMS em vigor, a liquidação da TRIU aplicável às operações urbanísticas promovidas por empresas que se instalam na área industrial da Península da Mitrena, será concedida uma redução de 50%, conforme deliberação n.º 268/11 da Câmara Municipal de Setúbal.

TRIU APLICÁVEL COM REDUÇÃO DE 50%:

223.798,80€ x 50% = **111.899,40€**

Assim, 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 3, do art.º 20º, do RJUE, a aprovação do projecto de arquitectura, consubstanciado nos elementos anexos aos requerimentos n.º 7475/24, n.º 9826/24, n.º 787/25, n.º 1299/25, 1966/25 e 2497/25, ficando o licenciamento condicionado à apresentação do Termo de Responsabilidade do Coordenador rectificado, devendo atestar a compatibilidade entre os projectos, conforme previsto no modelo disponível no Anexo III, da Portaria n.º 71-A/2024, de 24/2, devendo estes elementos ser entregues juntamente com os projectos de especialidades.

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.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; _____ 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

O PRESIDENTE DA CÂMARA