



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

26/2024

PROPOSTA

Nº

236 /2024/DURB/DIGU

Realizada em

21/12/2024

DELIBERAÇÃO Nº

726/2024

**Assunto:** Processo N.º: 5/23

**Titular do Processo:** SEGREDOS COM AÇÚCAR, LDA.

**Requerimento N.º:** 180/23

**Requerente:** SEGREDOS COM AÇÚCAR, LDA.

**Local:** ESTRADA DAS MACHADAS DE CIMA - QUINTA DE SANTO ANTÓNIO DO GALVÃO

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** RITA SOFIA LEITE GUERREIRO

**Data:** 2024/12/02

**PROPOSTA DE: Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de realização de operação urbanística com impacte relevante.**

Nos termos do disposto no art.º 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16/12, na redação atual, foi apresentado um **pedido de informação prévia sobre viabilidade de obras de edificação**, o qual se enquadra como operação urbanística de impacte relevante, nos termos do n.º 1 do art.º 22.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS).

Trata-se de um prédio misto, inscrito na matriz sob o art.º 23, secção 1B (rústico) e sob o art.º 4569 (urbano), da união de freguesias de Setúbal, com a área total de 62.320,00m<sup>2</sup>, sito na Quinta de Santo António do Galvão.

É pretendida a realização de obras de **construção de parque de campismo e caravanismo**, o qual se enquadra no Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 de 07/03, em vigor, conjugado com a Portaria n.º 1320/2008 de 17/11, em vigor.

Segundo o **Plano Diretor Municipal (PDM)** 1994, em vigor, a pretensão está localizada em Espaço Cultural Natural – Quintas de Setúbal (n.º 1 do art.º 18.º do regulamento do PDM), sendo que o Aviso n.º 1297/2018 de 26/01 alterou o art.º 18.º do regulamento do PDM relativamente aos parâmetros urbanísticos de algumas quintas, inclusive para a Quinta de Santo António do Galvão.

A operação urbanística contempla ainda servidões administrativas e restrições de utilidade pública, por motivos de localização, que carecem de consultas externas:

- a) **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)**, no âmbito do n.º 7 do art.º 40.º da Lei n.º 58/05 de 29/12 (Lei da Água), em vigor, relativa à faixa de 100m definida para cada lado da linha de água, e no âmbito da Lei n.º 54/05 de 15/11, em vigor, relativa ao Domínio Público Hídrico – Leito e margem das águas fluviais, que emitiu parecer **favorável condicionado**;
  
- b) **Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, sujeita a autorização da Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAP-LVT), no âmbito do n.º 1 do art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 73/09 de 31/03, em vigor.
  - Foi solicitada a Autorização de Utilização não agrícola de solos em RAN, por parte da DRAP-LVT, no ofício n.º 3099/23, pelo que foi apenas apresentado o requerimento do pedido de parecer prévio anexo ao req.º 5041/24, relativo ao pavilhão existente de 586,94m<sup>2</sup>, no entanto, alerta-se que nesse documento é mencionado um armazém de 350,00m<sup>2</sup>.
  
- c) No âmbito da Defesa da Floresta Contra Incêndios, nos termos do Decreto-Lei n.º 82/21 de 13/10, em vigor, também carece de análise devido a:
  - Classes de perigosidade de incêndio – Muito baixa, Baixa, Média e Alta, sendo que apenas o estacionamento, vias de circulação e algumas tendas se inserem na classe de perigosidade Alta.
  - Na Carta de Ocupação do Solo em vigor, a parcela classifica-se em parte como “território florestal” (florestas de pinheiro manso).

Assim, a pretensão terá de cumprir as condições previstas no art.º 61.º do Decreto-Lei n.º 82/21 de 13/10, pelo que, o projeto anexo ao req.º 7596/24 foi reformulado com vista ao cumprimento das alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 61.º do Decreto supracitado. Foi também solicitada a Declaração de Garantia de Gestão de Combustível no ofício n.º 3099/23, sendo que esta foi entregue no req.º 7596/24.

A proposta reformulada, através dos elementos anexos ao req.º 7596/24, descreve-se abaixo, segundo o técnico responsável pelo projeto de arquitetura:

- a) Construção de 17 bungalows de tipologias T0/T1, de um piso cada, com uma STP total de 416,50m<sup>2</sup>;
- b) Construção de receção com uma STP de 56,00m<sup>2</sup>;
- c) Construção de 3 blocos de serviço, de 50,00m<sup>2</sup> cada, com uma STP total de 150,00m<sup>2</sup>;



- d) Construção de Edifício de Apoio com uma STP de 630,00m<sup>2</sup>;
- e) Estacionamento e vias de circulação;
- f) Áreas para alojamentos amovíveis;
- g) Habitações existentes licenciadas, que se encontram a ser exploradas como Alojamento Local, com uma STP total de 610,90m<sup>2</sup>;
- h) Pavilhão existente, em área da Reserva Agrícola Nacional (RAN), com uma STP de 586,94m<sup>2</sup>;
- i) Demolição de edificações em área da RAN.

Contabilizadas as áreas, e observados os restantes parâmetros, indicados pelo técnico autor do projeto de arquitetura, **verifica-se que se encontram respeitadas a STP, o Uso, a Cércea e a Implantação**, estipuladas para o local, segundo o Regulamento do PDM 1994 em vigor, alterado pelo Aviso n.º 1297/2018 de 26/01.

Mais acrescenta o técnico responsável, com menção à Portaria n.º 1320/2008 de 17/11, em vigor: *“Para o cálculo do número máximo de utentes teve-se em consideração a categoria de 3 estrelas em que a área útil destinada a cada campista é de 18m<sup>2</sup>, contabilizados com base no total de área dos 39 espaços (40m<sup>2</sup> por espaço) para a instalação de alojamentos amovíveis, dá um total de 1560m<sup>2</sup>, a repartir por 18m<sup>2</sup> por utente dá 87 campistas. Para a área de bungalows foi considerado um máximo de 3 pessoas por cada bungalow, que resulta em 51 campistas. Para o parque de campismo é a assim contabilizado um total de 138 campistas entre os alojamentos amovíveis e bungalows.”*

Conforme o n.º 1 do art.º 22.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), trata-se de uma **operação urbanística com impacte relevante**, sendo que segundo os art.º 30.º e 31.º do REUMS terão de ser previstas cedências ou compensações ao Município.

A pretensão enquadra-se na situação do n.º 4 do art.º 44.º do RJUE, pelo que se aplica a **compensação**, em numerário ou em espécie, conforme o art.º 130.º do regulamento do PDM, nos termos do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), para a Zona I — União das Freguesias de Setúbal.

O procedimento seguinte também se encontra sujeito ao pagamento de taxas urbanísticas, nomeadamente, a **Taxa de Demolição**, nos termos do RTORMS em vigor, e a **Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU)**, nos termos do art.º 51.º do mesmo regulamento.



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 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 1 do art.º 16.º e n.º 4 do art.º 5.º, ambos do RJUE, na redação em vigor, a **aprovação da Informação Prévia Favorável**, consubstanciado nos elementos dos req.º 7596/24 e req.º 180/23, quanto à STP, Uso, Cércea e Implantação, **condicionada** ao seguinte, nos termos da alínea b) do art.º 157.º do Código do Procedimento Administrativo, aquando do procedimento subsequente:

- a) Parecer favorável para utilização não-agrícola de solos em RAN, por parte da DRAP-LVT, para o pavilhão/armazém existente;
- b) Cumprimento das alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13/10 em vigor;
- c) Consultas prévias às entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas (Serviços Municipalizados de Setúbal e E-Redes), conforme art.º 24.º do REUMS.

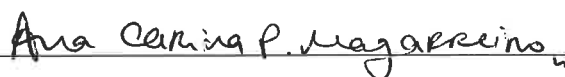
Deverá ainda a Câmara Municipal deliberar, nos termos do n.º 3 do art.º 16.º do RJUE, a sujeição da operação urbanística ao **procedimento de Licença**, nos termos do n.º 2 do art.º 14.º do RJUE.

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 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor.

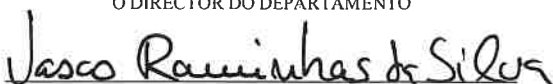
O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;            Abstenções;   11   Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos 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



O PRESIDENTE DA CÂMARA

