

B)12.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 20/2024

PROPOSTA

Nº 172 /2024/DURB/DIGU

Realizada em 18/09/2024

DELIBERAÇÃO Nº 533/2024

**Assunto:** Processo N.º 129/23      **Titular do Processo:** THESEUS - ATIVIDADES TURISTICAS, S.A.  
**Requerimento N.º:** 4287/23  
**Requerente:** THESEUS - ATIVIDADES TURISTICAS, S.A.  
**Local:** QUINTA DE SANTO AMARAO ALDEIA DA PIEDADE  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

**O Técnico:** Mara Ferreira

**Data:** 04/09/2024

**PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de arquitetura.**

Nos termos do disposto do número 2 do art.º 4 e do art.º 102.º-A do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro na redação em vigor (RJUE), foi apresentado um pedido de obras de construção de habitação coletiva e apoio agrícola e de Legalização de habitação unifamiliar e apoios agrícolas, na Quinta de Santo Amaro, Aldeia da Piedade.

Trata-se de um prédio misto, inscrito na matriz sob o art.º 103 (rústico) com uma área de 125.000,00m<sup>2</sup>, secção "G" e sob o art.º 189 (urbano), com uma área de 300,00m<sup>2</sup>, da União de Freguesias de Azeitão.

Refere-se a presente proposta à construção de uma Edificação de habitação coletiva, com cinco fogos, um apoio agrícola, um tanque e a ocupação de solo destinada à produção de energia renovável de painéis solares. Propõem também legalizar uma moradia unifamiliar e dois apoios agrícolas.

Nos termos do disposto no PDM, a parcela está classificada, em duas classes de espaços, Espaços Culturais e Naturais e Espaços Urbanos Consolidadas, no qual, se aplicam os artigos 65.º a 71.º do PDM. Na Carta de Condicionantes, na área que vão intervir (Espaço Urbano Consolidado), está inserida em: Lei da água, faixa dos 100m; e Áreas Protegidas no Parque Natural da Arrábida e Sítio Rede Natura 2000 – Arrábida Espichel, contudo dispensada de consulta ao ICNF, porquanto inserida em perímetro urbano não abrangido por regimes de proteção, conforme disposto nos respetivos diplomas legais. (art.º 52º do Regulamento do POPNA e art.º 9º do DL 140/09 com as alterações em vigor).

Foi emitido um parecer favorável ao pedido de informação prévia (PIP), referente à proposta n.º 782/2022/DURB/DIGU, na reunião n.º 22/2022, realizada a 26/10/2022 com a deliberação 3680/2022.

## PARÂMETROS PROPOSTOS

- Edifício A (Habitação) – 85,54m<sup>2</sup>
- Edifício E (Habitação) – 521,55m<sup>2</sup>
- **STP (Habitação) – 607,09m<sup>2</sup>**
- Edifício B (Apoio Agrícola) – 495,20m<sup>2</sup> + 56,30m<sup>2</sup> (Sótão)
- Edifício C (Apoio Agrícola) – 37,05m<sup>2</sup>
- Edifício D (Apoio Agrícola) – 420,00m<sup>2</sup> (Piso -1) + 420,00m<sup>2</sup> (Piso 0)
- **STP (Agrícola) – 1.428,55m<sup>2</sup>**
- Tanque B - Área = 31,55m<sup>2</sup> - Volume = 71,63m<sup>3</sup>



De acordo com o cálculo efetuado nos termos do art.º 6.º do PDM, considerando as cotas indicadas no projeto, é contemplada uma STP máxima de habitação de 607,09m<sup>2</sup> e uma STP máxima para apoios agrícolas de 1.425,55m<sup>2</sup>, apesar dos ajustes nas áreas agora propostas, com a criação de um mezanino no apoio agrícola, sem alterar a cêrcea ou a volumetria inicialmente prevista, considera-se que se mantêm os pressupostos apresentados do PIP aprovado.

É declarado pelo autor e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE.

Do ponto de vista urbanístico, a proposta apresentada não suscita reservas, respeitando o previsto no PDM em vigor para o local e, demais legislação aplicável, pelo que nada obsta quanto à aprovação do projeto de arquitetura.

Face ao disposto no art.º 22.º do REUMS, trata-se de uma operação urbanística com impacte relevante, uma vez que a proposta tem mais de 1500,00m<sup>2</sup>, de área total de construção, independentemente do uso.

Para as cedências, dos Espaços Verdes de utilização coletiva e Equipamento de utilização coletiva/Habitação Pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, verifica-se que não estão previstas áreas a ceder. Assim sendo, de acordo com o artigo 130º “Compensações” do PDM e artigos 44º e 57º do RJUE, o proprietário fica obrigado a pagar à Câmara Municipal, uma compensação em numerário ou espécie. Verifica-se a necessidade de um total de **120,00m<sup>2</sup> de áreas de cedências**. Ao que se aplica o valor correspondente no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS):

1) Zona I — União das Freguesias de Azeitão - Por m<sup>2</sup> de área não cedida . . . €107,59

**Não Cedência = 107,59€/m<sup>2</sup> x 120,00m<sup>2</sup> = 12.910,80€**

No que respeita à aplicação da Taxa de Realização, manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no artigo 51º do RTORMS em vigor, informa-se que o valor a cobrar se estima em:

**TRIU\_Habitação = 48,41€/m<sup>2</sup> x 607,09m<sup>2</sup> x 1 = 29.389,23€**

**TRIU\_Agrícola = 41,15€/m<sup>2</sup> x 1.428,55m<sup>2</sup> x 1 = 58.784,83€**

De acordo com a Tabela II do Capítulo II do RTORMS:

**Piscinas e tanques de recreio e semelhantes – 10,70€/m<sup>3</sup> x 71,63m<sup>3</sup> = 766,44€**

**Total de taxas urbanísticas a cobrar** = 29.389,23€ (TRIU\_habitação) + 58.784,83€ (TRIU\_agrícola) + 12.910,80€ (Não Cedência) + 766,44€ (Tanque) = **101.851,30€** (cento e um mil e oitocentos e cinquenta e um euros e trinta cêntimos).

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

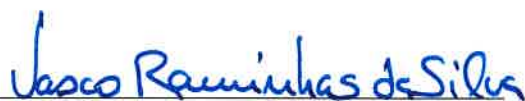
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1 do art.º 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 3 do art.º 20º do RJUE, na redação em vigor, aprovação do projeto de arquitetura, consubstanciado nos elementos anexos aos requerimentos n.º 4287/23 e n.º 6519/24.

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



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



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 ATA



O PRESIDENTE DA CÂMARA

