

3)36.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 14/2023  
Realizada em 07/06/2023

PROPOSTA

Nº 173 /2023/DURB/DIGU

DELIBERAÇÃO Nº 752/2023

**Assunto:** Processo N.º 47/22      **Titular do Processo:** GRATITUDE MERIDIAN LDA  
**Requerimento N.º:** 10397/22  
**Requerente:** GRATITUDE MERIDIAN LDA  
**Local:** ESTRADA DAS MACHADAS 2 4 E 6  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** JORGE MANUEL FERNANDES DA SILVA

**Data:** 2023/05/26

**PROPOSTA DE: Aprovação de alterações ao projeto de arquitetura e concessão da licença de construção de uma unidade hoteleira.**

Respeita a presente pretensão a pedido de licenciamento, formulado ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (adiante designado RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99 de 16/12, com a atual redação em vigor.

A operação urbanística incide sobre o prédio urbano, inscrito sob o art.º 3208, da União de freguesias de Setúbal, com uma área de 245,2m<sup>2</sup> e de logradouro de 1 147,80m<sup>2</sup>, conforme informação do SIPAL. Para o local, existe o PO 32/10 e o PIP 10/20.

Pretende a requerente, a demolição das construções existentes (anteriores a 1951) e construção de uma unidade hoteleira, com seis pisos, com 120 unidades, um piso em cave para estacionamento e um piso técnico.

Através da deliberação de câmara n.º 2380/22 de 06/7/2022, foi aprovado o projeto de arquitetura, contudo pelo req. n.º 249/23 de 11/1/2023, foi apresentado pedido de alterações ao projeto de arquitetura aprovado, tendo a Arquiteta Gestora Zona, emitido parecer favorável, nos seguintes termos:

*“Analisado o projeto de alterações apresentado, em comparação com o projeto de arquitetura aprovado, por deliberação n.º 2380/2022 na reunião de câmara n.º 14/2022 de 06/07/2022, foram detetadas as seguintes alterações:*

*No Piso -1 alteraram a cota do pavimento das áreas técnicas e realocização os armários de infraestruturas.  
- No piso 0, novo layout, com a reformulação das áreas de serviços de apoio, do quarto de mobilidade condicionada, das instalações sanitárias públicas e da sala de reuniões, assim como a alteração da área de galeria exterior (lateral) de acesso por uma nova área de acesso junto ao gaveto.*

- No logradouro, acertos ao nível dos espaços exteriores, tendo em conta os espaços de circulação pedonal, RSU e PT. Para o PT foi criada uma plataforma para o seu apoio, for forma a não alterar o número de estacionamento previstos.

- Nas fachadas, mantiveram-se os materiais já definidos, mas optou-se por uma linguagem arquitetónica baseada nos vãos verticais

- Na cobertura, reformularam o compartimento da área técnica, por forma a ter menos impacto, e as caixas de escadas de acesso à cobertura, passando a funcionar através de escadas junto ao gaveto.

### **Superfície Total de Pavimentos (STP)**

De acordo com o cálculo efetuado nos termos do art.º 6.º do PDM, considerando as cotas indicadas no projeto, mantém-se a STP de 3.591,30m<sup>2</sup>.

### **IMPLANTAÇÃO**

O edifício mantém os alinhamentos e afastamentos da proposta aprovada.

### **PISOS**

Mantendo os 6 pisos acima de cota de soleira, na cobertura (acesso apenas a pessoal técnico), reformularam o compartimento da área técnica, por forma a ter menos impacto, e as caixas de escadas de acesso à cobertura, passando a funcionar através de escadas junto ao gaveto, considera-se que mantém os pressupostos aprovados.

### **PERMEABILIDADE**

Houve uma diminuição das áreas permeáveis, com a colocação do PT e a nova entrada do edifício, no entanto, o técnico responsável pelo projeto, refere em memória descritiva, que cumpre o estabelecido no art.º 6.º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS).

### **CORPOS BALANÇADOS**

Com o novo layout do piso 0, houve um redesenho dos corpos balançados sobre a via pública, assim, estão previstos dois corpos balançados no alçado frontal e lateral, que cumprem o art.º 9.º do REUMS e tem uma área total de 1,15m<sup>2</sup>.

### **MURO**

Tendo em consideração o desenho Alçado – Estrada das Machadas (Desenho A-09) do Projeto de Arquitetura, o muro representado tem uma altura média de 1,00m, edificado em material de construção opaco, cumpre o estabelecido no art.º 7.º de REUMS.

Quanto a implantação do PT, com a entrega do requerimento n.º 4530/23, o técnico justifica em memória descritiva, que “tratar-se de um PT pré fabricado as dimensões agora apresentadas são mais pequenas que as iniciais, no entanto o PT está afastado 1,30 relativamente ao passeio para permitir a abertura das portas sem constrangimentos do espaço público”, devido as suas características técnicas, este terá de confrontar diretamente com a via pública, assim e garantido pelo técnico, que não existe obstáculos para a via pública, nada obsta a solução apresentada.

### **ESTACIONAMENTO**

Mantém o mesmo número de lugar de estacionamento, previsto no projeto aprovado.



## **PLANO DE ACESSIBILIDADES**

É apresentado Plano de Acessibilidades acompanhado de termo de responsabilidade, devidamente redigido e subscrito por técnico habilitado, que declara o cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

## **CONSULTAS**

Nos termos da alínea c) do ponto 1 do art.º 22.º do REUMS, a pretensão é uma operação urbanística com impacte relevante, de acordo com o art.º 24.º do mesmo regulamento, sujeita a consulta prévia das entidades concessionárias das infraestruturas urbanísticas, Águas do Sado e EDP das quais já foi emitido pareceres em fase de pedido de informação prévia.

## **TAXAS E CEDÊNCIAS**

Não existe alteração ao STP, logo não há alterações às compensações por falta de cedência de áreas a integrar no domínio público nem alterações à Taxa de Realização, manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU) em relação ao Projeto de arquitetura aprovado.

Quanto aos corpos balançados sobre a via pública houve alterações. Assim e por forma a ter o total das taxas urbanísticas a cobrar, refazemos os cálculos e atualizamos os valores, conforme o Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS) em vigor à data.

**TRIU (Turismo) = 37,46€/m<sup>2</sup> x 3.591,30m<sup>2</sup> x 1 = 134.530,10€**

**Não Cedência = 104,05€/m<sup>2</sup> x 2.513,91m<sup>2</sup> = 261.572,34€**

**Corpos balançados = 339,31€ x 1,15m<sup>2</sup> = 390,21€**

Face ao acima exposto, 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 propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura de alterações, consubstanciado nos elementos anexos aos requerimentos n.º 4530/23, n.º 3048/23 e n.º 249/23.”

Foram apresentados os projetos de especialidades, os quais estão em condições de ser aceites, com condições.

Nos termos do n.º 8 do artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos, quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e comprovada a sua inscrição em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

Assim, face ao exposto, **propõe-se** que a:

- 1) 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, a **aprovação da alteração ao projeto de arquitetura** anexo aos requerimentos n.º 4530/23, n.º 3048/23 e n.º 249/23;

 3

2) 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 1 do art.º 5º do RJUE, na redação em vigor, a **aceitação dos projetos de especialidades e a concessão da licença de construção de uma unidade hoteleira, com seis pisos, com 120 unidades, um piso em cave para estacionamento e um piso técnico**, com as condicionantes abaixo mencionadas:

- Apresentação de projeto de drenagem pluvial corrigido, em conformidade com email dos SMSetúbal, datado de 9 de maio de 2023, cuja cópia deverá ser remetida ao titular;
- Apresentação de parecer da E-Redes, sobre o projeto de alimentação de energia, com ligação à rede MT;
- Apresentação de parecer da ANPC, referente ao projeto de segurança contra incêndios;
- Apresentação de memória descritiva e justificativa do projeto de gás apresentado à EIG.

Até à emissão do alvará de licença de construção, deverá ser prestado o pagamento das taxas aplicáveis, nos termos do disposto no Regulamento de taxas e outras receitas do Município de Setúbal, em vigor.

TRIU (Turismo) = 37,46€/m<sup>2</sup> x 3 591,30m<sup>2</sup> x 1 = **134 530,10€**

Não Cedência = 104,05€/m<sup>2</sup> x 2 513,91m<sup>2</sup> = **261 572,34€**

Corpos balanceados = 339,31€/m<sup>2</sup> x 1,15m<sup>2</sup> = **390,21€**

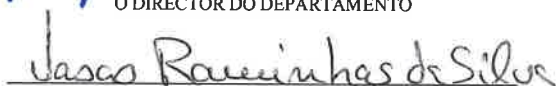
Simulação Mais-valia = **3 954,48€ €**

No prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de licenciamento, ser requerida a emissão do respetivo alvará, nos termos do disposto no art.º 76º do RJUE, apresentando para o efeito, os elementos previstos no artigo 3º da Portaria nº 216-E/2008, de 03 de março. Deve também ser apresentado registo/relatório fotográfico demonstrativo do estado das infraestruturas exteriores, nomeadamente passeios, lancis e acessos ao lote a construir. Caso não seja apresentado tal documento, os danos verificados nas infraestruturas aquando da autorização de utilização, serão da inteira responsabilidade do titular do presente processo de obras.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação, de acordo com o n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO  


O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



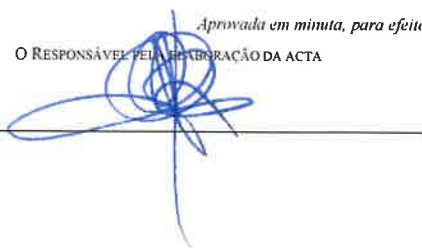
APROVADA / REJEITADA por :        Votos Contra;

       Abstenções;

11

Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA REABRÇÃO DA ACTA



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 PRESIDENTE DA CÂMARA

