



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

PROPOSTA

Nº

192/2024/DURB/DIGU

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

Assunto: Processo N.º 350/03
FECHADO LISBOX

Titular do Processo: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Requerimento N.º: 2342/24

Requerente: TEMPLO INVEST – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA.

Local: QUINTA DO MONTALVAO ANTERIOR RUA FREI ANTONIO DAS CHAGAS

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

O Técnico: Mara Ferreira

Data: 04/10/2024

PROPOSTA DE: Aprovação do projeto de arquitetura.

Nos termos do disposto na alínea h) do número 2 do art.º 4 do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro na redação em vigor (RJUE), um pedido obras de construção de um Edifício de habitação coletiva, na Rua Fernando Santos/Rua Frei António das Chagas, Quinta do Montalvão.

Trata-se de um prédio urbano, inscrito sob o art.º 4513 da União de Freguesias de Setúbal, com uma área de 2.251,95m².

Refere-se a presente proposta à construção de uma Edificação de habitação coletiva, com seis pisos acima da cota de soleira, com 23 fogos, e um piso abaixo da cota de soleira para garagem.

Nos termos do disposto no PDM, a parcela está classificada, como Espaços Urbanos em Áreas Consolidadas, de Edifícios Agrupados, ao qual, se aplicam os artigos 65.º a 71.º do PDM.

Na Carta de Condicionantes, está inserida em:

- Lei da água, faixa dos 100m;
- Domínio Público Hídrico – Zona Ameaçada por cheia;
- Imóveis Classificados.

Foram consultados os serviços/entidades externas:

- APA, concluíram que, “(...) não existe matéria passível de parecer no âmbito dos recursos hídricos, nesta área urbana/urbanizável, uma vez que as intervenções previstas não interferem com os mesmos. (...)”, requerimento n.º 4527/24.

- CCDR (Unidade de Cultura), parecer favorável, condicionado, requerimento n.º 4527/24.
- E-REDES, parecer favorável, condicionado, requerimento n.º 4527/24.
- DIPU, parecer favorável, condicionado aos aspetos mencionados nas informações de 19/04/2024 e 17/06/2024.
- SMS, pareceres favoráveis, condicionados, requerimentos n.º 4039/24 e n.º 4445/24.

PARÂMETROS PROPOSTOS

Área de Construção Total = 3.383,83m² (STP) + 1.054,88m² (garagem) = **4.438,71m²**

N.º de Fogos – 23

Piscina - Área = 21,40m²; **Volume** = 30,00m³

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 3.383,83m².

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.

Trata-se de uma operação urbanística com impacte semelhante a uma operação de loteamento, sendo que a proposta tem mais de 10 fogos, face ao disposto no art.º 23.º REUMS. Pelo que nos termos do art.º 30.º do mesmo regulamento, deverão ser cedidas, gratuitamente ao Município, áreas para Espaços Verdes de utilização coletiva e Equipamento de utilização coletiva/Habitação Pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e 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.

De acordo com o PDM e considerando a STP proposta, teria de ceder, 676,77m² para espaços verdes de utilização coletiva e 1.691,92m² para equipamentos de utilização coletiva/Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. 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 m² de área não cedida . . . €107,59

$$\text{Não Cedência} = 107,59\text{€/m}^2 \times 2.368,69\text{m}^2 = 254.847,36\text{€}$$

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:

$$\text{TRIU_Habitação} = 48,41\text{€/m}^2 \times 3.383,83\text{m}^2 \times 1 = 163.811,21\text{€}$$

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

$$\text{Piscinas e tanques de recreio e semelhantes} = 10,70\text{€/m}^3 \times 30,00\text{m}^3 = 321,00\text{€}$$

Total de taxas urbanísticas a cobrar = 163.811,21€ (TRIU_habitação) + 254.847,36€ (Não Cedência) + 321,00€ (Piscina) = **418.979,57€** (quatrocentos e dezoitos mil e novecentos e setenta e nove euros e cinquenta e sete cêntimos).

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do nº 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, condicionada aos pareceres da CCDR (cultura), da E-REDES, dos SMS e da DIPU e a entrega do Estudo que ateste a conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, na apresentação dos projetos de especialidades.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

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