



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº [REDAZIDA]

PROPOSTA

Nº **197/2024/DURB/GAPRU**

Realizada em [REDAZIDA]

DELIBERAÇÃO Nº [REDAZIDA]

Assunto: Processo N.º 27/24

Titular do Processo: ROMANTIBURGO, UNIPESSOAL, LDA

Requerimento N.º: 5422/24

Requerente: ROMANTIBURGO, UNIPESSOAL, LDA

Local: RUA ALMEIDA GARRET, 50/66

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

O Técnico: MIGUEL ALBON

Data: 2024/10/08

PROPOSTA DE: Informação Prévia Favorável Condicionada sobre viabilidade de construção de um conjunto de edifícios de habitação coletiva, com estacionamento em cave, logradouro, piscina comum, edifício de apoio e muros de vedação

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 14º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), consagrado no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro com a redação em vigor, é apresentado um **pedido de informação prévia sobre a viabilidade de construção de um conjunto de edifícios de habitação coletiva, com estacionamento em cave, logradouro, piscina comum, edifício de apoio e muros de vedação**, em parcela de terreno localizado em Área de Reabilitação Urbana.

A pretensão recai sobre os seguintes prédios urbanos, da União de Freguesias de Setúbal:

- Art.º 7160 da União de Freguesias de Setúbal, titulado ao requerente.
De acordo Certidão de teor, trata-se de um lote de terreno para construção, com a área total de 5.147,00m²,
- Art.º 7408 da União de Freguesias de Setúbal, com a área de 312,00m², titulado a António Maria Azevedo de Oliveira;
- Art.º 880 da Freguesia de Santa Maria, com a área de 98,00m² e titulado a João Batista Pereira.

De acordo com memória descritiva, é apresentado um pedido informação prévia, com os seguintes parâmetros:

- Área total terreno (Levantamento Topográfico): 5.678,87m²;
- Área a ceder para o Município a incluir no domínio público: 1.188,86m²;
- Área total final da parcela: 4.492,42m² (após reparcelamento);
- Área impermeável: 3.759,06m²;
- Área permeável: 733,36m²;
- Área bruta de construção Habitação: 13.615,07m²;
- Área bruta de construção Estacionamento, acessos às caves e apoios exteriores: a definir;
- Lugares de Estacionamento: a definir;
- N.º pisos acima do solo: 7;
- N.º pisos abaixo do solo: 3;
- Piscina com uma área de 113,79m², sem especificar o seu volume;
- Nº de fogos: 115/120;

De acordo com a carta de ordenamento do PDM em vigor, a pretensão encontra-se localizada em espaço Urbano, em área consolidada. Segundo o disposto no regulamento do PDM, a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 65º, 66º, 67º 68º, 69º, 71º, 116º, 120º e 124º constantes daquele regulamento.

Conforme previsto nos art.º 13º e 13ºA do RJUE, foi promovida consulta externa no Portal SIRJUE à APA-ARH do Alentejo, Direção Geral Faróis e E-Redes, tendo sido recolhidos os seguintes pareceres:

- **APA-ARH do Alentejo** – Considera não existir matéria passível de parecer nos seguintes termos: *“Para a tipologia de intervenções preconizadas, nesta área urbana a consolidar, não existe interferência com os Recursos Hídricos, pelo que se entende não existir matéria passível de parecer da APA.”*;
- **Direção Geral dos Faróis** – Parecer favorável;
- **E-Redes** – Parecer favorável condicionado;

Tratando-se de uma operação urbanística, que face ao artigo 22º e 23º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), é considerada com impacto relevante e semelhante a loteamento, foram ainda recolhidos os pareceres internos da DIPU e SMS – Redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e SMS – Resíduos Urbanos:

- SMS – Redes abastecimento de água, drenagem doméstica e Pluvial – parecer favorável condicionado, nos termos constantes do parecer (DENG 150/2024 LP) de 30/07/24;
- SMS – Resíduos Urbanos – parecer favorável condicionado, nos termos constantes do parecer (n.º 91/DRU/DGO) de 07/09/2024;
- DIPU – parecer favorável condicionado, nos termos constantes da informação técnica: *“Face ao exposto, nada obsta ao pedido em análise, ficando condicionado ao abrigo do art.º 25º do RJUE à celebração de Contrato de Obras de Urbanização para reforço e manutenção de diversas infraestruturas. Em sede de licenciamento o promotor deverá apresentar projeto de execução para o prolongamento da Rua D. Ana Broughton Gamito, de acordo com as instruções da DIPU, que salvaguardam as questões de circulação de viaturas pesadas, dividido por fases autónomas, para apreciação do Município e celebração do referido Contrato de Obras de Urbanização.”*

Da análise efetuada ao pedido apresentado, é pretendido a construção de um conjunto de edifícios contíguos e alinhados com a nova frente urbana, limitada a Sul pela Rua Almeida Garrett e a Norte, pelo futuro arruamento que irá ligar a Avenida dos Ciprestes com a Avenida Alexandre Herculano, estando inserida num tecido urbano de carácter habitacional, pelo que a intervenção, se irá conformar com as características da envolvente edificada, incluindo a sua implantação e alinhamentos, que permitirá a regeneração do tecido urbano desta área da cidade, respeitando genericamente o previsto no Plano diretor Municipal em vigor.

Assim a pretensão apresentada viabilidade, dependendo de assegurar as seguintes condições:

- À apresentação de certidão de teor atualizada, após reunião dos prédios urbanos;
- Ao cumprimento da dotação de estacionamento prevista nos artigos 117º do regulamento do PDM em vigor e ainda ao previsto nos art.º 35, 37, 38, 39, e 40 do REUMS;
- Ao cumprimento do disposto no art.º 6 do REUMS, quanto ao índice de impermeabilização;
- Ao cumprimento das condições colocadas pela E-Redes;

- Ao cumprimento das condições colocadas pela SMS - Redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e dos SMS - Resíduos Urbanos;
- Ao cumprimento das condições colocadas pela DIPU;
- À cedência para o Município, da área de 1.188,86m² a incluir no domínio público, para execução do novo arruamento;
- À celebração de Contrato de Obras de Urbanização para reforço e manutenção das infraestruturas, previstas para o prolongamento da Rua D. Ana Broughton Gamito, conforme previsto no art.º 25 do RJUE;
- Considerando que, a proposta implica uma área bruta de construção acima do solo de **13.615,07m²**, introduzindo 120 fogos, face ao disposto no art.º 22º e 23º do REUMS (Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal), trata-se de uma **operação urbanística de impacte relevante e de impacto semelhante a loteamento**, nos termos do art.º 30 daquele regulamento, pelo que deverão ser cedidas gratuitamente ao Município parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamentos de utilização coletiva, para além dos espaços destinados a infraestruturas urbanísticas (redes viária, pedonal e ou outras infraestruturas inerentes à operação), integrando o domínio municipal, admitindo-se a compensação de acordo art.º 31 do REUMS.

No que diz respeito às áreas de cedência necessárias a garantir pela presente operação urbanística, destinadas a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes de utilização coletiva, tendo em atenção ao disposto no art.º 129 do regulamento do PDM, **aferiu-se uma área total de cedência de 8.400,00m²**, correspondente ao seguinte:

- Uso Habitação – 6000,00m² para equipamentos (50m² x 120 fogos) e 2400,00m² (20m² x 120 fogos), destinados a espaços verdes.

Uma vez que não estão garantidas as áreas de cedência e podendo estas ser compensadas em numerário, o seu valor estimado será de (8400,00m² x 107,59€/m²) = **903.756,00€** (novecentos e três mil e setecentos e cinquenta e seis euros).

A intervenção implica o pagamento de Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanas (TRIU) nos termos do disposto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), incidindo sobre a área de construção, que se estima em **659.105,54€** (seiscentos e cinquenta e nove mil cento e cinco euros e cinquenta e quatro cêntimos);

- Estará ainda sujeito ao pagamento das taxas de corpos balanceados sobre a via pública e da piscina, que vierem a ser oportunamente calculadas;

- Ao abrigo do n.º 3 do art.º 16º e do n.º 1 do art.º 17 do RJUE, o futuro procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, será de Licenciamento, devendo ser asseguradas todas as condicionantes impostas na proposta e nos pareceres recolhidos, bem como, no que respeita às restantes normais legais e regulamentares aplicáveis;
- Tratando-se de edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal, deve ainda assegurar a correta instrução e os artigos 11º e 12º do REUMS, no futuro controlo prévio.

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 1 do art.º 16º do RJUE, na redação em vigor, **por resposta favorável condicionada** ao pedido de informação prévia, nas condições constantes desta proposta.

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 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.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA
