

B/49.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 26/2024 PROPOSTA Nº 229/2024/DURB/DIGU  
Realizada em 11/12/2024 DELIBERAÇÃO Nº 725/2024

**Assunto:** Processo N.º 85/73 **Titular do Processo:** MANAVE - CONSTRUÇÃO CIVIL, LDA  
**Requerimento N.º:** 3127/22  
**Requerente:** ISABEL ELISEU ARROSEIRO DE MESQUITA PIRES  
**Local:** QUINTA DE S. LOURENCO  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

**O Técnico:** MARA LISA COSTINHA FERREIRA

**Data:** 26/11/2024

**PROPOSTA DE:** Aprovação às alterações ao Alvará de Loteamento n.º 5/80.

Nos termos do disposto no art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação em vigor (RJUE), foi apresentado pedido de licença de alteração às especificações do alvará de loteamento n.º 5/80.

Trata-se do prédio urbano, inscrito sob o artigo n.º 6756, da União de Freguesias de Azeitão, registado com a área de 6692,50m<sup>2</sup>.

Pretende o requerente promover a divisão do lote 32, em 5 lotes.

Mantêm-se inalterados os restantes parâmetros urbanísticos estabelecidos no loteamento, bem como as obras de urbanização.

Nos termos do disposto no Plano Diretor Municipal de Setúbal, a parcela está classificada como Espaços Urbanizáveis – Área habitacionais de Baixa Densidade H1, a edificabilidade ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos nos artigos 91º ao 96º constantes do respetivo regulamento. Quanto às condicionantes, insere-se na Faixa dos 100m à linha de água.

Estão previstas demolições de edificações ilegais, estando estas isentas de controlo prévio, nos termos da alínea i) do ponto 1 do art.º 6.º do RJUE.

Quanto aos parâmetros urbanísticos definidos no PDM, para a proposta entregue com o requerimento n.º 6247/23, há a referir que cumpre, a densidade habitacional, a área mínima dos lotes, a cêrcea máxima e a STP.

No âmbito do presente pedido, foram realizadas as seguintes consultas, aos serviços e as entidades externas, nos termos do disposto no art.º 13.º-A do RJUE, com a redação em vigor:

- SMS, pareceres favoráveis condicionados, informação de 23/04/2024, correspondência n.º 3900/24.

- APA, parecer favorável condicionado, correspondência n.º 4292/24

Conforme disposto no n.º 3 do art.º 27º do RJUE e art.º 27º do Regulamento da Edificação e da Urbanização do Município de Setúbal em vigor (REUMS), foi promovida a notificação aos proprietários dos restantes lotes do alvará de loteamento através do edital n.º 265/DURB/2024, da secção de atendimento e gestão documental (SEAGD) não tendo sido recebidas quaisquer reclamações/sugestões referentes as alterações às especificações do alvará de loteamento n.º 5/80.

Da análise à planta de síntese e ao quadro sinóptico apresentado, verificou-se que os mesmos contemplam as alterações acima referidas e os restantes parâmetros estão em conformidade com a versão anterior.

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.

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 **80,00m² de áreas de cedências**. Ao que se aplica o valor correspondente no RTORMS:

1) Zona I — União das Freguesias - Por m² de área não cedida . . . €107,59

**Não Cedência = 107,59€/m² x 80,00m² = 8.607,20€**

No que respeita à aplicação da Taxa de Realização, manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU), nos termos do disposto no artigo 50º do RTORMS em vigor, informa-se que o valor a cobrar se estima em:

**TRIU\_Habitação = 48,41€/m² x 1.370,00m² x 1 = 66.321,70€**

**Total de taxas urbanísticas a cobrar = 66.321,70€ (TRIU) + 8.607,20€ (Não Cedência) = 74.928,90€**  
(setenta e quatro mil novecentos e vinte e oito euros e noventa cêntimos).



Assim, face ao exposto, propõe-se que:

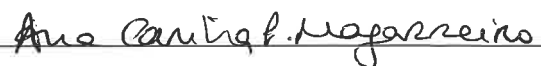
A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea y) do n.º 1 do art.º 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor e do n.º 3 do art.º 20º do RJUE, na redação em vigor, a aprovação do projeto de arquitetura, consubstanciado nos elementos anexos ao requerimento inicial n.º 3127/22 e com o requerimento n.º 7411/24 (Planta Síntese).

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.

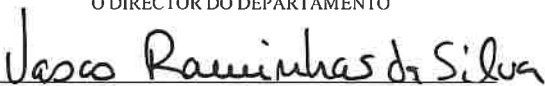
O TÉCNICO

  
\_\_\_\_\_

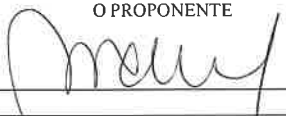
O CHEFE DE DIVISÃO

  
\_\_\_\_\_

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

  
\_\_\_\_\_

O PROPONENTE

  
\_\_\_\_\_

APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra;

\_\_\_\_\_ Abstenções;

11


Votos a Favor.

*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 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

  
\_\_\_\_\_

O PRESIDENTE DA CÂMARA

  
\_\_\_\_\_